

# MODELL FÖR BOSTADSEFTERFRÅGAN I SKÅNE



Region Skåne 2019 ©

Projektansvariga: Jessica Ulfgren, Inger Sellers, Simon Sköld, Region Skåne  
och Bo Adling, Sveriges byggindustrier Region Syd

Text: Ted Lindqvist och Rikard Berg Von Linde, Evidens



# Förord

Det byggs mycket bostäder i Sverige och Skåne, det har inte byggts så mycket som det görs nu sedan början av 90 talet. Vi ser dock tecken på att byggkonjunkturen i Sverige är på väg att mattas av. Samtidigt som vi har en fortsatt starkt växande befolkning.

Genom denna rapport vill vi belysa bostadsefterfrågan i Skåne. Vi ser ett behov av att komplettera bilden av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet med skattningar av efterfrågan på nya bostäder. Vi ser att denna analys ger förutsättning att fortsatt dialog med aktörer på marknaden angående bostadsbyggande.

Region Skåne och Sveriges Byggindustrier Region Syd är först ut i Sverige med att pröva den modell som tagits fram av Evidens på uppdrag av utredningen En kommunal planering för bostadsbyggande. Modellen är ett försök att återskapa verkligheten. I en tid av förändlighet bör analysen ses som en ögonblicksbild. Region Skåne har för avsikt att följa upp och utveckla den årligen. Metoden möjliggör även för Region Skåne att ta fram potentiella scenarier för bostadsbyggandet. Analysen kan uppdateras vid förändringar av marknadsvillkoren till exempel vid ränteförändringar, ändrade amorteringskrav eller statliga investeringsstöd.

Syftet med den här analysen är att skatta hur många nya bostäder hushållen i Skåne vill och har möjlighet att efterfråga.

Det beräknade marknadsdjupet skattas till ca 5800 nya bostäder per år i Skåne, vilket är något högre än det genomsnittliga byggandet de senaste tre åren. Samtidigt är det betydligt lägre än de 8200 nya bostäder som i genomsnitt har påbörjats de senaste tre åren.

Att planera för och bygga bostäder är en komplex process med flera aktörer såsom kommuner, exploitörer, bostadsutvecklare, mäklare och långgivare. För att bostadsbyggandet ska möta den befolkningsutveckling som sker i Skåne är det avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna har.

Det här är den tredje gemensamma rapporten som tagits fram av Region Skåne och Sveriges Byggindustrier Region Syd. Sedan tidigare har en kartläggning av Skånes bostadsmarknads särskilda förutsättningar och utmaningar, En bostadsmarknad för alla? (2015) tagits fram, som följdes upp med en rapport om vilka drivkrafter som styr aktörerna på bostadsmarknaden samt vilka framgångsfaktorer som finns för bostadsbyggande i Skåne, Detta driver bostadsmarknaden i Skåne (2016).

Denna modell genererar helt ny kunskap då den för första gången och kopplar ihop betalningsförmåga, kostnader för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder och preferenser för hur man vill bo. Med denna modell och en analys av resultaten hoppas vi kunna addera en ny pusselbit, där vi ytterligare förklarar komplexiteten och förutsättningarna för bostadsbyggande i Skåne. Trevlig läsning!



Ordförande regionala utvecklingsnämnden  
Region Skåne



Regionchef  
Sveriges byggindustrier Region Syd

# Rapporten i kortform

- Bostadsefterfrågan i Skåne har beräknats till 5800 nya bostäder per år, vilket ligger ungefär i linje med vad som förväntades färdigställas 2018. Med efterfrågan på bostäder avses det antal bostäder som kan nyproduceras till marknadspriser eller nyproduktionshyror, givet hushållens betalningsförmåga.
- Det finns ett gap mellan behov och efterfrågan då det demografiska behovet av nya bostäder beräknas till 7600 per år. Detta gap förväntas öka.
- De grupper som står utanför bostadsmarknaden har svårt att ta sig in. Dessa grupper kan grovt delas in i två kategorier: debutanter på bostadsmarknaden i form av unga vuxna med genomsnittliga inkomster respektive hushåll i olika åldrar med låga inkomster.
- Bostadsbyggandet förväntas minska framöver då antalet påbörjade nya bostäder i Skåne är lite högre än det beräknade marknadsdjupet. Marknadsdjupet är möjligheten att efterfråga en ny bostad på den rådande bostadsmarknaden plus preferenser på hur man vill bo.
- Under 2017 och 2018 har bostadsbyggandet troligtvis nått taket i förhållande till vad hushållen med nuvarande förutsättningar har möjlighet att efterfråga. Det som skulle kunna ge ett högre bostadsbyggande är om marknadsförutsättningarna förändras exempelvis genom att inkomst- och befolkningstillväxten ökar snabbare än förväntat.
- I Skåne har det statliga investeringsstödet för nya mindre hyresrätter använts mest i hela landet. Investeringsstödet gör att fler hushåll har möjlighet att efterfråga hyresrätter eftersom stödet förändrar marknadsförutsättningarna. Vilket i sin tur förklarar varför det har byggts fler hyresrätter än det beräknade marknadsdjupet, som utgår från marknadsvillkor.
- Marknadsdjupet för nyproducerade bostäder påverkas i stor utsträckning av förändrade finansieringsvillkor och priser. Modellen beräknar bland annat att om räntan stiger med 2 procent så sjunker marknadsdjupet med närmare 30 procent. På liknande sätt förväntas marknadsdjupet minska med 16 procent om priset ökar med 10 procent. Om amorteringstakten sänks med 0,3 procent så ökar marknadsdjupet med 9 procent.
- Modellen och analysen bidrar till att bättre förstå det hur stor den betalningskraftiga efterfrågan är samt förståelse för det demografiska behovet av bostäder.
- Modellen möjliggör scenarioanalyser för bostadsbyggandet i Skåne vid olika marknadsförutsättningar.

# INNEHÅLL

Sammanfattning	s. 6
Inledning	s. 8
Metodik	s. 9
Marknadsvillkor på lokala bostadsmarknader i Skåne	s. 17
Utgångspunkter och antaganden för beräkning av bostadsefterfrågan i Skåne	s. 32
Resultat – beräknat marknadsdjup	s. 51
Olika faktorerers påverkan på marknadsdjupet i Skåne	s. 61
Bilaga 1 Matematiskt uttryck för beräkning av marknadsdjup	s. 67
Bilaga 2 Enkätfrågor till hushåll i Skåne	s. 68

## Sammanfattning

Region Skåne och Sveriges Byggindustrier har uppdragit åt Evidens att försöka beräkna bostadsefterfrågan i Skåne. Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan absorbera till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från bostadsbehov som normalt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter.

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 hyresnivå samt bostadsstorlekar för olika hushållstyper kan boendeutgifter förenade med dessa tänkta bostäder beräknas. Nästa steg i analysen är att undersöka hur flyttmönster till nyproduktion ser ut. I dessa rekryteringsområden identifieras sedan det antal hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad. De flesta hushållen avser dock inte att flytta. Därför måste flyttfrekvenser i 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.

Med denna metodik har den årliga bostadsefterfrågan i Skåne beräknats till ca 5 800 nya bostäder, exklusive specialbostäder. Antalet påbörjade nya bostads- och äganderätter de senaste åren är något högre jämfört med det beräknade marknad djupet. Det kan betyda att byggtakten framöver faller något för dessa upplåtelseformer.

Upplåtelseform	Marknadsdjup 2018	Färdigställda bostäder	Påbörjade bostäder
		Genomsnitt 3 år	Genomsnitt 3 år
Bostadsrätt	1 948	1 494	2 191
Hyresrätt	2 324	2 763	4 334
Äganderätt	1 230	1 004	1 697
Totalt, exklusive byggande i små kommuner med låga priser	5 503	5 261	8 222
Byggande i kommuner med låga priser	ca 300		
<b>Totalt</b>	<b>5 800</b>	<b>5 261</b>	<b>8 222</b>

Sammanfattande tabell över beräknat marknadsdjup 2018 och antalet påbörjade samt färdigställda bostäder.

Det skattade marknadsdjupet för hyresbostäder måste kompletteras med analys av det årliga byggandet av specialbostäder som inte tillkommer på marknadsvillkor samt byggandet av hyresbostäder med investeringsstöd som annars antingen inte skulle tillkommit alternativt haft högre hyror och därmed ett mindre marknadsdjup.

Med det statliga investeringsstödet har antalet påbörjade hyresbostäder varit högre än det beräknade marknadsdjupet. Skåne tillhör de regioner där investeringsstödet för nya mindre hyresbostäder tycks möta störst efterfrågan bland byggherrar och om stödet bibehålls kan det förklara ett högre byggande i Skåne än vad modellresultaten indikerar. Omvänt innebär en avveckling av det statliga stödet att nyproduktionen av hyresbostäder kommer att falla.

Om hänsyn tas till möjliga effekter av investeringsstödet samt byggandet av specialbostäder överensstämmer det beräknade marknadsdjupet rimligt väl med antalet påbörjade hyresbostäder, även om osäkerheten i beräkningen av marknadsdjup för hyresbostäder är större än för övriga upplåtelseformer. Den större osäkerheten beror både på att det råder genuin osäkerhet om vilka hyresnivåer som kan antas gälla för nyproduktion i olika kommuner och på att marknadsdjupet för nya hyresrätter visar sig vara mycket känsligt för hyresnivåer i nyproduktionen.

Kalkylerna visar sammanfattningsvis att det totala bostadsbyggandet under 2017 och 2018 troligen nått taket för hushållens köpkraftiga efterfrågan och därför knappast kan förväntas fortsätta att öka de närmaste åren, utan snarast minska, om inte inkomst- och befolkningsutvecklingen blir snabb.

Beräknat marknadsdjup understiger överslagsmässiga beräkningar av demografiskt betingade behov som kan beräknas till ca 7 600 nya bostäder per år. Det pekar mot att glappet mellan behov sprungna ur den demografiska utvecklingen och faktiskt möjligt byggande utifrån hushållens köpkraft och nuvarande marknadsvillkor fortsätter att öka.

Detta förhållande innebär rimligen att problemen på bostadsmarknaden fortsätter att förstärkas. Ett av de mer centrala problemen är att hushåll som står utanför och ska etablera sig på marknaden får fortsatt svårt att ta sig in. Dessa hushåll kan grovt delas upp i två kategorier; förstagångsköpare i form av unga vuxna, med för sin ålder normala inkomster, respektive hushåll i olika åldrar med låga inkomster.

Det är våren 2019 oklart på vilket sätt den politiska majoriteten i riksdagen bedömer problemen på bostadsmarknaden och vilka eventuella beslut som kan komma att fattas under de närmaste åren. För närvarande, våren 2019, finns inga tecken på att några mer kraftfulla insatser genomförs i närtid. Slutsatsen blir därför att glappet mellan behov och köpkraftig efterfrågan sannolikt fortsätter att växa de närmaste åren.

## Inledning

Sveriges Byggindustrier och Region Skåne har intresse av att analysera bostadsefterfrågan i Skåne. Bakgrunden är att det finns ett behov av att komplettera nuvarande behovsberäkningar, som utgår från prognoser över hur antalet hushåll utvecklas, med skattningar av vilken efterfrågan på nya bostäder som finns, givet hushållens köpkraft och preferenser.

En sådan skattning innebär också att verkans- och orsakssamband klarläggs och kvantifieras och det finns önskemål om att denna typ av kunskap behöver spridas både till aktörer på marknaden och till tjänstemän och politiker som på olika sätt arbetar med planering och bostadsförsörjning.

Det grundläggande syftet med denna analys är att förstå och förklara hur många bostäder per år, bostadsrätter och hyresrätter i flerfamiljshus samt småhus, som hushållen utifrån sin betalningsförmåga kan och vill efterfråga, dvs hur stort det årliga marknadsdjupet är för nya bostäder i regionen.

Med efterfrågan på bostäder avses de volymer bostäder som kan nyproduceras till marknadspriser eller nyproduktionshyror givet hushållens betalningsförmåga. Med behov av bostäder avses de volymer bostäder som behöver produceras givet att relationen mellan antalet hushåll och antalet bostäder ska hållas rimligt konstant. Skillnaden mellan efterfrågan och behov är framförallt att efterfrågan också tar hänsyn till pris- och hyresnivåer, inkomster och betalningsförmåga samt preferenser.

Rapportens inledande kapitel **Metodik**, beskriver hur beräkningen av marknadsdjupet stegvis genomförs. Syftet är att ge läsaren en förståelse för hur beräkningsunderlaget successivt växer fram.

Det andra kapitlet, **Marknadsvillkor på lokala bostadsmarknader i Skåne**, innehåller en översiktlig beskrivning av de viktigaste observationerna om de nuvarande villkoren på bostadsmarknaden i Skåne. Hit hör demografi och hushållens inkomster, priser och hyror i nyproduktionen, historiskt bostadsbyggande och strukturen på bostadsmarknaden i de skånska kommunerna.

I kapitlet **Utgångspunkter och antaganden** dokumenteras de kalkylposter och värden på olika bestämmande faktorer som krävs för att kunna beräkna marknadsdjupet för varje kommun. Det handlar om priser, hyror, räntekostnader och amortering, boendeutgiftsandelar, flyttfrekvenser och flyttmönster samt preferenser för olika typer av bostäder. Med dessa antaganden om förhållanden i de olika kommunerna kan beräkningen av marknadsdjupet göras i det avslutande kapitlet.

Kapitlet **Resultat – beräknat marknadsdjup** sammanfattar resultaten från beräkningarna och diskuterar avvikelser mot historiskt byggande och antal påbörjade bostäder med olika upplåtelseformer. Slutligen diskuteras kortfattat resultat för enskilda kommuner.

Det sista kapitlet **Olika faktorerers påverkan på marknadsdjupet i Skåne**, diskuterar vilka effekter ändrade förutsättningar får för det beräknade marknadsdjupet. Avsnittet innehåller också en kort diskussion om osäkerhetsfaktorer.



# METODIK

En metod i flera olika steg- illustration av beräkning av marknadsdjup för bostadsrätter	s. 11
Priser, inkomster och boendeutgiftsandelar	s. 12
Utgifter för finansiering	s. 13
Upptagningsområde och flyttmönster	s. 14
Flyttfrekvenser och preferenser	s. 14
Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform	s. 15
Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter i flerfamiljshus	s. 16

## Metodik

I diskussionen om bostadsbyggandet i Sverige utgår ofta debatten från vad som brukar benämnas ”bostadsbehov”. I rapporten *2017:17 Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025*, beräknar Boverket behovet av nya bostäder fram till och med år 2025. Behovet beräknas enligt Boverket vara 600 000 nya bostäder varav en större del, drygt 320 000, beräknas behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om drygt 80 000 under de närmaste fyra åren. Orsaken till de höga nivåerna anges vara den förväntade befolkningsökningen framöver samt att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.

Av rapporten framgår att behovsberäkningen är osäker eftersom SCB:s befolkningsprognoser har reviderats. År 2016 beräknade Boverket att behovet var 710 000 nya bostäder, dvs. 110 000 fler än den nya prognosen. Anledningen till nedskrivningen uppges vara ett högre bostadsbyggande år 2016 än vad som tidigare antagits och att SCB justerat ned befolkningen år 2025 med 135 000 personer.

Boverkets behovsprognos för de närmaste åren visar sammanfattningsvis ett bostadsbyggnadsbehov om ca 80 000 bostäder per år.

Region Skåne har genomfört liknande beräkningar och kommit fram till att årliga bostadsbehovet är ca 7 600 nya bostäder.

Samtidigt är det uppenbart att de enda bostäder som över tid kan byggas är bostäder som hushållen betalar för. Med det tidigare statliga finansieringssystemet, som avvecklades under 1990-talet, subventionerades delar av kostnaden för nybyggda bostäder. Med nuvarande villkor måste de hushåll som flyttar in i nybyggda bostäder betala den fulla kostnaden för nyproduktionen, inklusive marknadsmässig avkastning på det kapital som byggaren eller fastighetsägaren satsat i projektet. Denna rapport fokuserar på frågan hur stor bostadsefterfrågan är i Skåne om man tar hänsyn till hushållens betalningsförmåga och preferenser, istället för hur många hushållen blir. Rapporten syftar till att beräkna bostadsefterfrågan givet de nu gällande villkoren på marknaden.

Antalet nya bostäder som efterfrågas på en marknad beror på ett stort antal faktorer. De mest centrala handlar om hushållens ekonomiska styrka och preferenser för olika typer av boende samt pris- eller hyresnivå på den aktuella marknaden. Varje marknad har sina egenskaper, som ger olika förutsättningar för hushållen att efterfråga nya bostäder med olika upplåtelseformer.

Vissa faktorer varierar med konjunkturen, andra styrs av hur hushållens värderingar svänger över tiden, vilket i hög grad kan påverkas av exempelvis förändringar av t ex skatter eller regler för kreditgivning. En skattning av efterfrågan kan alltså bara gälla för ett givet scenario som definieras av egenskaper för en geografisk marknad och ekonomiska förutsättningar som ges av konjunktur och institutionella villkor.

## En metod i flera olika steg – illustration av beräkning av marknadsdjup för bostadsrätter

Nedan presenteras en metod för att beräkna efterfrågan för bostäder med olika upplåtelseformer. Målsättningen är att kunna kvantifiera hur många bostäder som efterfrågas per år på en utvald lokal eller regional marknad. En ambition är att metoden så långt som möjligt ska nyttja officiella data som uppdateras regelbundet. Detta tvingar fram vissa förenklingar och i något fall saknas allmänt tillgänglig information, t ex om hushållens preferenser för olika boendeformer på olika marknader, vilket har en avgörande betydelse för efterfrågan.

### Priser, inkomster och boendeutgiftsandelar

Hushållens inkomster och förmåga att efterfråga nya bostäder skiljer sig avsevärt för hushåll med olika sammansättningar. Ska en övergripande skattning av efterfrågan göras är det rationellt att dela in hushållen i sammanboende och ensamboende. Förutom att de sammanboende i högre utsträckning har två inkomsttagare i hushållet förstärks skillnader i inkomster mellan de två grupperna av att de ensamboende hushållen i genomsnitt är yngre än de sammanboende. Ytterligare nedbrytning i både åldersgrupper och familjekonstellationer, t ex med och utan barn, skulle vara möjlig, men för beräkningar som görs övergripande för en kommun ger en sådan nedbrytning ett litet mervärde. För att förenkla beräkningen begränsas därför analysen till ensam- respektive sammanboende hushåll.

Hushållstyp styr även nivå för normal boendeutgiftsandel, dvs. hushållens boendeutgift i relation till disponibel inkomst. Boendeutgiftsandel är synonymt med boendeutgiftsprocent, som även förekommer som begrepp. SCB:s statistik över hushållens boendeutgifter visar att boendeutgiftsandelar i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Indelning i ensam- och sammanboende hushåll framstår även med hänsyn till hur boendeutgiftsandelar fördelar sig som motiverad.

Med utgångspunkt från att hushållen delas upp i ensam- och sammanboende kan antagande göras om efterfrågade bostadsstorlekar. Valet av lägenhetsstorlekar för de olika hushållstyperna ensam- och sammanboende motiveras utifrån deras i genomsnitt mest sannolika efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar. Båda hushållstyperna är heterogena och faktorer som ålder och därmed inkomst samt om det finns barn i hushållet har rimligen avgörande betydelse för vilken typ av bostad som kan och önskas efterfrågas. Bland ensamboende är bedömningen att en tvåa i högst utsträckning beskriver hushållstypens genomsnittliga efterfrågan. Totalt sett är det endast 10 procent av de ensamboende som är under 30 år och de kan antas ha inkomster och förmögenheter som medför efterfrågan på de minsta bostäderna i beståndet. Samtidigt är andelen med barn förhållandevis få bland de ensamboende, mindre än 10 procent i riket som helhet, varför behovet av en större lägenhet än en tvåa blir totalt sett mindre.

Motsvarande diskussion kan föras för de sammanboende, där andelen hushåll utan barn är något större än andelen hushåll med barn, vilket minskar efterfrågan på de allra största bostäderna. I riket som helhet och i Skåne är småhus till stor del ett alternativ till större bostäder i flerfamiljshus, vilket även det håller tillbaka efterfrågan på fyror och femmor. En trea bedöms sammanfattningsvis bäst spegla den genomsnittliga efterfrågan för de sammanboende hushållen.

I en skattning av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter är priset för nya bostäder ett av de mest centrala antagandena. För varje marknad finns ett rådande marknadspris för nyproducerade bostadsrätter. En väl fungerande metod för att bestämma marknadspriset för nya bostäder är att analysera genomförda transaktioner på successionsmarknaden, som alltid är ett substitut till

nyproducerade bostäder. För att i nästa steg få en god uppfattning om marknadspriser för nya bostäder adderas ett skattat värde som utgörs av kvalitetsskillnader i det begagnade beståndet jämfört med nya bostäder. Exempel på sådana kvalitetsskillnader kan vara moderna kök och badrum, större balkonger, effektivare planlösningar, lägre drift- och underhållskostnader med flera faktorer. Dessutom finns ett mervärde i att hushållet slipper renovera bostaden och dessutom ofta kan påverka val av material, utrustningsnivå, ytskikt och färgsättning, som också bidrar till att nyproduktionen i genomsnitt får högre priser än successionsbostäder. I analysen används 2018 års prisnivå.

## Utgifter för finansiering

När antaganden gjorts om genomsnittliga bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende samt marknadspris för studerad miljö kan utgifter för finansiering skattas. Utgifterna utgörs av ränteutgifter för upptaget lån samt amortering. För att beräkna dessa utgifter krävs antagande om lånebehov. Genomsnittligt lånebehov kan beräknas med stöd av data om hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nytecknade bostadslån med bostadsrätt som säkerhet.

Finansinspektionen undersöker årligen i sin bolånerapport belåningsgrad, skuldsättning, lånevillkor och återbetalningsförmåga hos svenska hushåll<sup>1</sup>. Här redovisas genomsnittliga belåningsgrader för nytecknade lån. Tillkortakommandet med denna data är den geografiska indelningen som är förhållandevis grov: Storgöteborg, Stormalmö, Storstockholm, Övriga landet och Övriga stora städer. Dessutom särredovisas inte belåningsgrad med småhus och bostadsrätt som säkerhet för respektive geografi. Belåningsgrad fördelat på bolån med småhus respektive bostadsrätt som säkerhet redovisas bara aggregerat för Sverige som helhet.

Detta betyder sammanfattningsvis att en samlad bedömning får göras med stöd av statistik från FI för att bestämma genomsnittlig belåningsgrad och därmed lånebehov för respektive marknad.

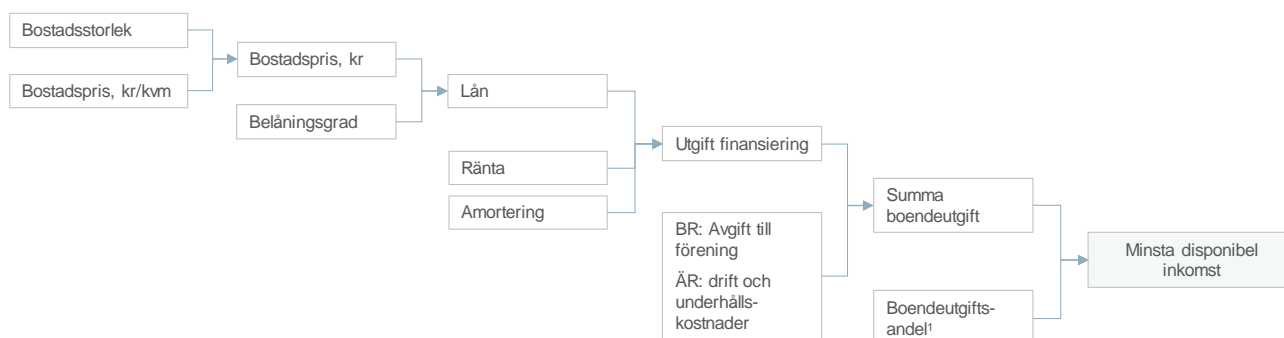
Ett antagande om bolåneränta krävs. En möjlig utgångspunkt är att välja en genomsnittlig marknadsprissatt bolåneränta med medelkort bindningstid, t ex två år.

Avslutningsvis krävs även antagande om utgift för amortering. FI:s statistik om amorteringsutgifter finns även sammanställd per region och här framgår att i Stormalmö är genomsnittlig amortering 1,6 procent.

Slutsatsen av denna översiktliga genomgång av belåningsgrader och amorteringsutgifter är att specifika antaganden bör göras per region och eventuellt även per kommun för den grupp som benämns övriga stora städer i FI:s material, där variationen kan vara betydande.

Summan av avgift till bostadsrättsförening och utgift för finansiering är den totala boendeutgiften för hushåll i bostadsrätt.

Med hänsyn till den boendeutgiftsandel som antas kan krav på lägsta disponibel inkomst för ensamboende och sammanboende hushåll beräknas som total boendeutgift dividerat med boendeutgiftsandel för respektive hushållstyp



Figur 1. Beräkning av minsta disponibel inkomst som krävs för förvärv av nyproducerade bostads- eller äganderätter.

<sup>1</sup>Finansinspektionen 2018. Den svenska bolånemarknaden (2018).

## Upptagningsområde och flyttmönster

Nästa steg är att beräkna hur många hushåll i ett sannolikt upptagningsområde som uppfyller det identifierade inkomstkravet. Upptagningsområdet för nya bostäder beror på ett flertal faktorer, där de viktigaste är upplåtelseform och typ av bostad samt marknadens geografiska läge i regionen.

Studier av hushåll som flyttat till nyproducerade bostadsrätter i flerbostadshus och hushåll som flyttat till nyproducerade hyresrätter i flerbostadshus visar att upptagningsområdet för hyresrätter generellt är större än till bostadsrätter. Även småhus, både äganderätt och i bostadsrättsform, rekryterar vanligen sina kunder från ett större omland än bostadsrätter i flerbostadshus. De nya bostädernas lokalisering i regionen har också stor betydelse för upptagningsområdets storlek. Kommuner i perifera delar av en region rekryterar ofta en hög andel av inflyttarna till de nyproducerade bostadsrätterna lokalt från den egna kommunen. Det motsatta förhållandet gäller i de mer centrala delarna av regionen där rörligheten över kommungränserna kan vara stor. I täta och centrala miljöer kan bostadsområdena vara näst intill sammanväxta över kommungränserna, vilket gör att den administrativa gränsen tappar sin strukturerande funktion.

Uppgifter om hushållens inkomster fördelat på ensam- och sammanboende finns nedbruten per SAMS-område<sup>2</sup>, vilket gör det möjligt att söka ut de hushåll som uppfyller beräknade inkomstkrav inom väl definierade geografiska områden. Om analysen görs för kommuner krävs endast information om inkomstfördelningen i kommunen för ensam- och sammanboende hushåll. De hushåll som har inkomster som överstiger beräknat inkomstkrav utgör en bruttomarknad för bostadsrätter, men för att beräkna den årliga efterfrågan på nya bostäder måste reduktion göras för hushåll som inte har för avsikt att flytta och för hushåll som inte har preferens för nyproducerad bostadsrätt i flerbostadshus.

## Flyttfrekvenser och preferenser

Flyttfrekvensen för ensamboende är något högre än för sammanboende, men är i medeltal årligen ca tio procent, vilket kan understödjas av statistik från SCB. Det betyder att av den kalkylerade bruttomarknaden för bostadsrätter är det bara tio procent som kan räknas till årlig efterfrågan.

Sista filtret i beräkningen är att ta hänsyn till hushållens preferenser för olika boendeformer. Hushållen kan välja på en ny eller en begagnad bostad, på flerbostadshus eller småhus och slutligen på någon av upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Hushållens preferenser mäts lämpligen i enkätstudier. Officiella mätningar saknas, men Evidens har i arbetet med denna rapport genomfört en mätning som omfattar ca 1 800 respondenter i Skåne-regionen.

Resultatet visar på skillnader mellan marknaderna som bland annat kan förklaras med skillnader i bostadsmarknadernas struktur. Marknader med högt inslag av hyresrätter påvisar lägre preferens för bostadsrätter och högre preferens för hyresrätter än marknader med hög andel bostadsrätter. Hushållens preferenser varierar även med konjunkturen och faktorer som påverkar hushållens förmåga att finansiera nya bostäder. Evidens mätningar visar att i marknader med högt inslag av bostadsrätter kan preferenstalet för nya bostadsrätter i flerbostadshus vara så högt som 15 till 18

<sup>2</sup> SAMS står för Small Areas for Market Statistics och är en indelning som bygger på kommunernas delområden i de större kommunerna och på valdistrikt i de mindre. Sverige är indelat i cirka 9 200 SAMS-områden. Indelningen skapades i mitten av 1990-talet. Indelningen kommer att fasas ut till förmån för DeSO, Demografiska statistikområden, som är en regional indelning under nivån Sveriges kommuner. DeSO har tagits fram av Statistiska centralbyrån och infördes från och med 1 januari 2018.

procent under en normal eller god konjunktur. I marknader med lågt inslag av bostadsrätter kan motsvarande preferenstal vara i storleksordningen hälften så stort.

Av den kalkylerade bruttomarknaden, det antal hushåll som uppfyller beräknade inkomstkrav, är det alltså cirka tio procent som byter bostad årligen och av dessa är det i bostadsrättstäta marknader cirka 15 procent som i första hand efterfrågar en nyproducerad bostadsrätt. Därmed är slutsatsen att ungefär 1,5 procent av bruttomarknaden kan anses vara den årliga efterfrågan på nya bostadsrätter från boende i den kommun som studeras.

Den totala efterfrågan i den studerade kommunen kan slutligen beräknas genom att dessutom ta hänsyn till den rekrytering som görs från andra kommuner.

### **Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform**

Skattning av efterfrågan på småhus följer samma principer som den redovisade metoden för bostadsrätt i flerbostadshus. Skillnaden är att småhuset ska belastas med drift- och underhållskostnader i stället för den avgift som bostadsrättsinnehavaren betalar till föreningen. Boendeutgiftsandel för boende i småhus är i medeltal lägre än för boende i hyres- eller bostadsrättslägenheter. Upptagningsområde för nyproducerade småhus diskuterades ovan och är generellt större än för bostadsrätter i flerbostadshus. Erfarenhet visar att rörligheten inom en region kan variera stort för småhusprojekt i olika delar av regionen. Studier av inflyttande till nybyggda småhus bör därför ligga till grund för antagande om upptagningsområde för enskilda kommuner.

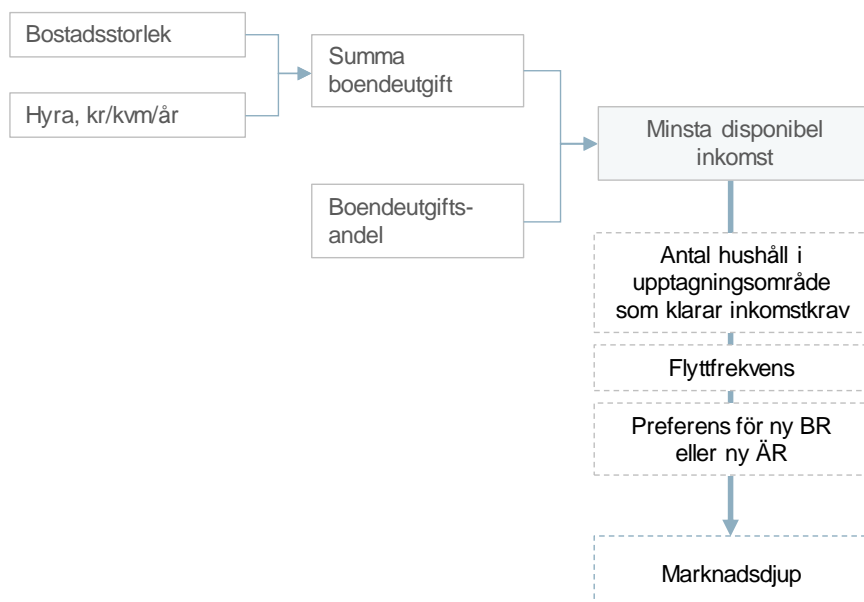
## Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter i flerfamiljshus

I likhet med beräkningen av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus görs antaganden som matchar ensam- och sammanboende. Boendeutgiftsandelarna är i medeltal högre för hyresrättsboende än för boende med bostadsrätt eller äganderätt.

För hyresrätter kan boendeutgiften enkelt utläsas i hyran för nyproducerade hyresrätter. Hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter kan inhämtas från antingen SCB eller från Boplats Syd, som redovisar statistik för förmedlade lägenheter under året med uppgift om hyresnivå och kötid.

Tidigare studier av inflyttare till nyproducerade hyresrätter i storstadsmiljöer med köer visar att rekrytering görs från ett betydligt större omland än för bostadsrätter. Eftersom hyran inte är marknadsprissatt tenderar dock resultatet att skifta i olika delar av en marknad. Hyresrätter med långa kötider, dvs. i attraktiva lägen, tenderar att få mer lokala flyttmönster än mer perifert belägna nyproducerade hyresrätter. Frågan om hyresrätters upptagningsområde är alltså mycket komplex.

Preferenstal för nyproducerade hyresrätter påverkas, som nämnts tidigare, av bl a tillgången på hyresrätter. En marknad med hög andel hyresrätter har hushåll med högre preferens för nya hyresrätter än i en marknad där bostadsrätter dominerar.



Figur 2. Beräkning av minsta disponibel inkomst som krävs för förvärv av nyproducerade hyresrätter samt beräkning av marknadsdjup.

Med den kunskap som sammantaget skapas i de olika stegen kan sammanfattningsvis det så kallade marknadsdjupet beräknas, dvs hur många nya bostäder som årligen kan produceras till marknadspriser (bostadsrätter och äganderätter) eller hyra för nyproducerade hyresbostäder. Beräkningarna utförs för respektive kommun i regionen, med undantag för kommuner där nyproduktionsvillkoren enligt ovan är alltför svaga.

Resultatet av skattningarna ställs mot utfallsdata och planer. Avvikelser i utfall från skattningarna kommenteras: Finns potential som inte utnyttjats? Understiger marknadsdjupet antalet påbörjade bostäder? I så fall kan påbörjandet antas falla påtagligt i närtid. Hur ser marknadsdjupet ut i förhållande till nuvarande planer?

Med den utvecklade analysmodellen kan olika antaganden och genuint osäkra variabler varieras i syfte att utveckla känslighetsanalyser och alternativa scenarier. I detta avslutande moment analyseras effekterna av nya förutsättningar eller ändrade kalkylvillkor.



# MARKNADSVILLKOR PÅ LOKALA BOSTADSMARKNADER I SKÅNE

Demografi och inkomster	s. 18
Priser och hyror i nyproduktionen	s. 22
Bostadsbyggande	s. 26
Bostadsmarknadens struktur	s. 29

## Marknadsvillkor på lokala bostadsmarknader i Skåne

I arbetet med att beräkna marknadsdjupet har marknadsvillkoren för respektive kommun utgjort en grundläggande utgångspunkt. Eftersom marknadsdjupet är starkt beroende av hur många hushåll med tillräckliga inkomster som finns i varje kommun har dessa data kartlagts noggrant.

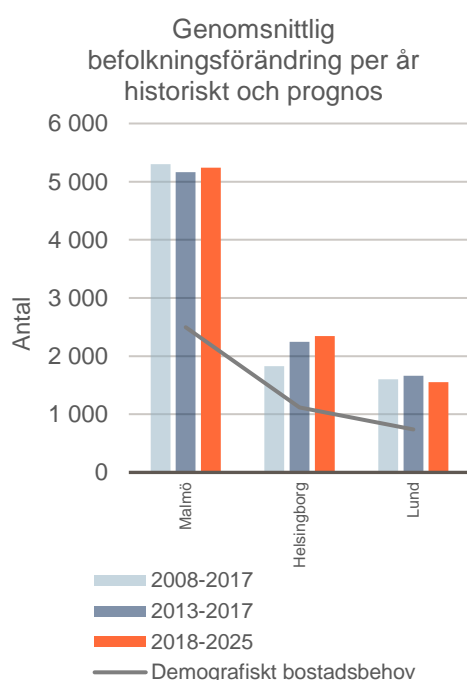
Vidare utgör rådande pris- och hyresnivåer i de olika kommunerna viktiga förutsättningar för att kunna kalkylera marknadsdjupet.

Även bostadsbyggandet har varit intressant att kartlägga eftersom kalkylresultaten rimligen bör överensstämma någorlunda med antalet färdigställda och påbörjade bostäder de senaste åren. Skulle det beräknade marknadsdjupet vara betydligt lägre än antalet färdigställda bostäder skulle det innebära att många nya bostäder står tomma. Dessa data utgör därmed viktiga kontrollvariabler i den fortsatta analysen.

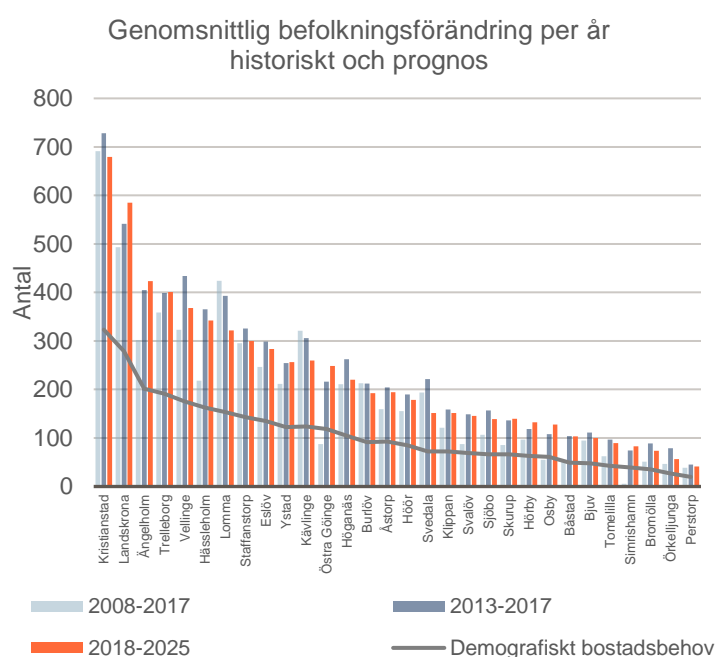
Slutligen har det varit av intresse att kartlägga strukturen på de olika kommunernas lokala bostadsmarknader. Strukturbilden är en viktig utgångspunkt för att förstå hur den lokala bostadsmarknaden fungerar och hur hushållens preferenser kan påverka deras vilja att efterfråga nyproducerade bostäder. I kommuner med en stor andel småhus och liten andel flerfamiljshus finns anledning att tro att efterfrågan på nya bostäder domineras av hushåll som vill köpa ett småhus. Omvänt, i kommuner med en stor andel bostäder flerfamiljshus är preferenserna rimligen mer inriktade på nya hyres- eller bostadsrätter. Strukturbilden utgör därför ett värdefullt underlag för tolkningen av hushållens preferenser.

### Demografi och inkomster

En första viktig observation handlar om hur befolkningen i Skåne är fördelad mellan de olika kommunerna.

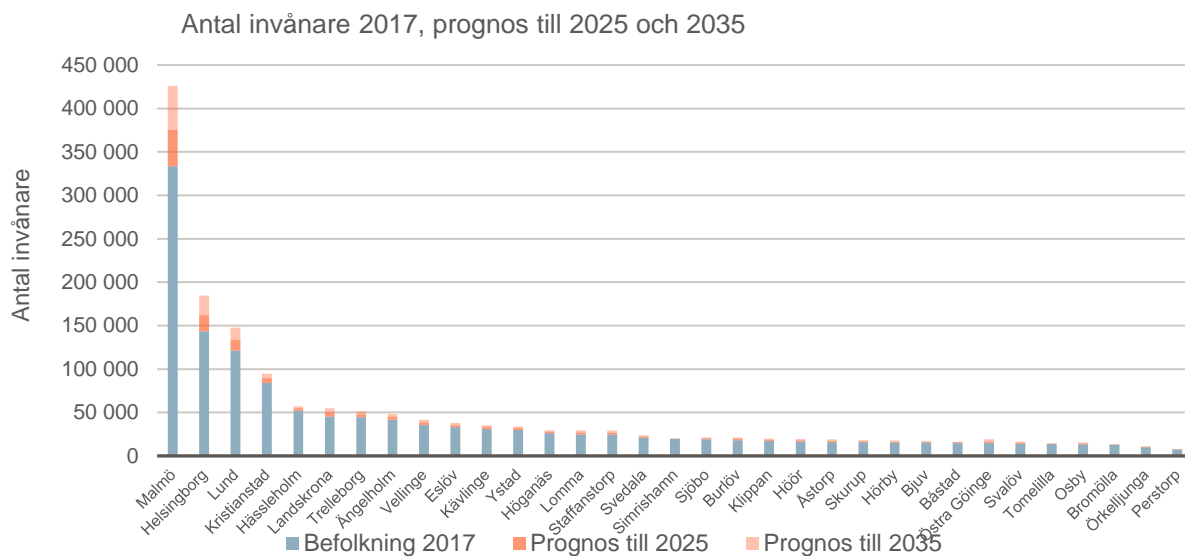


Figur 3. Källa: SCB



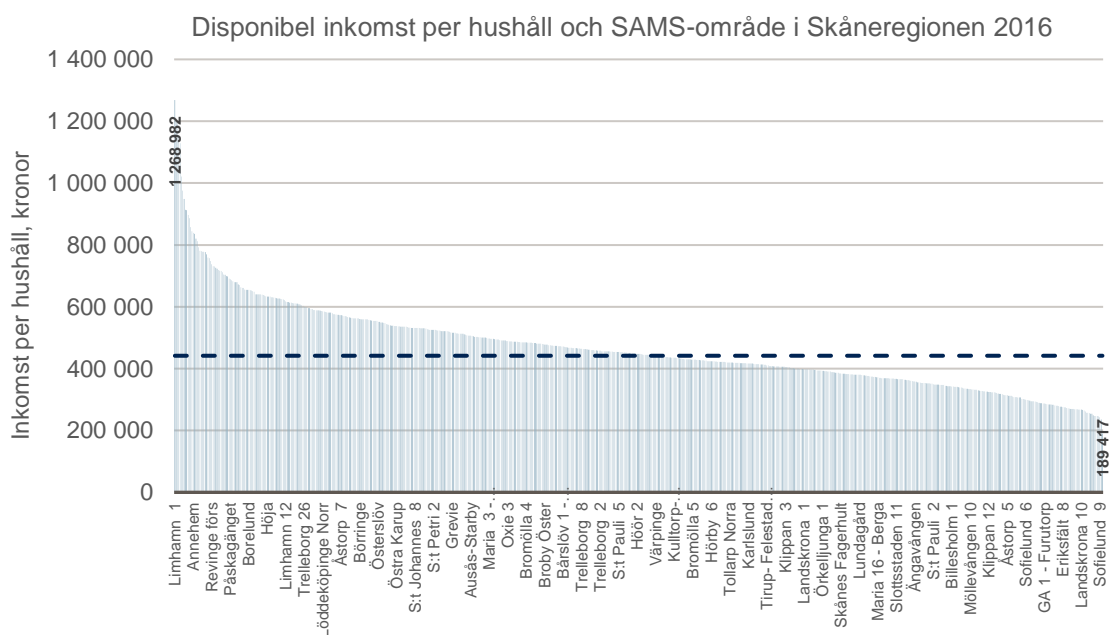
Figur 4. Källa: SCB och Evidens.

Drygt 1 300 000 personer var bosatta i Skåne 2017 och drygt 50 procent av dessa var bosatta i Malmö, Helsingborg, Lund eller Kristianstad. Koncentrationen till de största kommunerna är därmed påtaglig. Prognoserna visar att koncentrationen till dessa kommuner ökar. Fram till 2035 förväntas befolkningen öka med drygt 140 000 personer i hela regionen och dessa fyra kommuner kommer enligt prognosen stå för drygt 65 procent av befolkningsökningen, se figurerna 3-5. Detta indikerar att de större kommunerna har behov av att en betydande andel av tillkommande bostäder lokaliseras dit. Totalt innebär den årliga prognosticerade befolkningstillväxten ett årligt byggande om ca 7 600 nya bostäder, givet att kvoten mellan antalet bostäder och antalet hushåll ska hållas konstant.



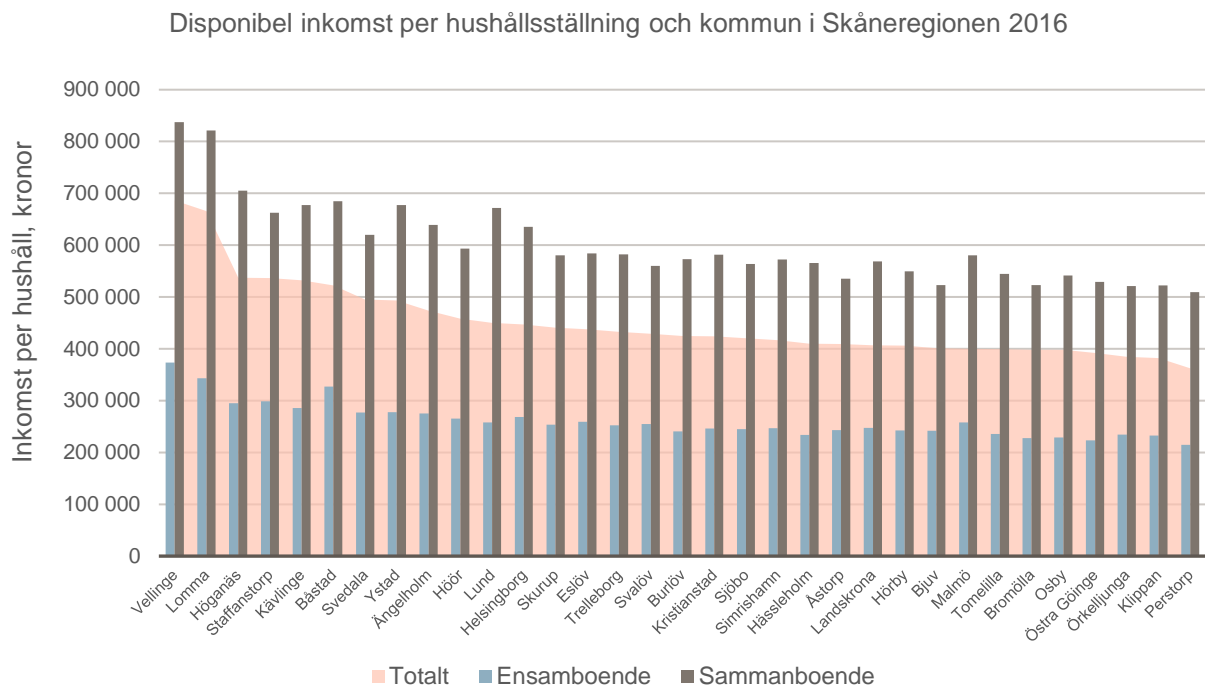
Figur 5. Källa: SCB och Evidens. Prognosutfallet överensstämmer med Region Skånes egen befolkningsprognos.

Den genomsnittliga disponibla inkomsten per hushåll uppgick år 2016 till ca 440 000 kr per år, men data visar samtidigt att det finns en betydande variation i inkomstnivå mellan olika delar av länet. Delas kommunerna upp i så kallade SAMS-områden (som ungefär utgör ett relativt enhetligt bostadsområde eller liknande) visar data en betydande variation, se figur 6.



Figur 6. Källa: SCB

Det finns SAMS-områden i Skåne där den genomsnittliga disponibla hushållsinkomsten uppgår till över en miljon kronor per år. Samtidigt finns i andra änden på den geografiska inkomstfördelningen områden med årliga disponibla genomsnittliga hushållsinkomster som begränsas till ca 190 000 kr. Utgår man från att välbeställda hushåll kan lägga ca 20 procent av disponibel inkomsten på boendeutgifter indikerar det att de mest välbeställda hushållen klarar boendeutgifter på 15 000 – 20 000 kr i månaden. Om hushållen i miljöer med de lägsta inkomsterna lägger 30 procent på boendeutgifter begränsas dessa möjliga utgifter till mindre än 5 000 kronor i månaden. Dessa skillnader får stor betydelse för den köpkraftiga bostadsefterfrågan och därmed möjligheterna att efterfråga fler nyproducerade bostäder.

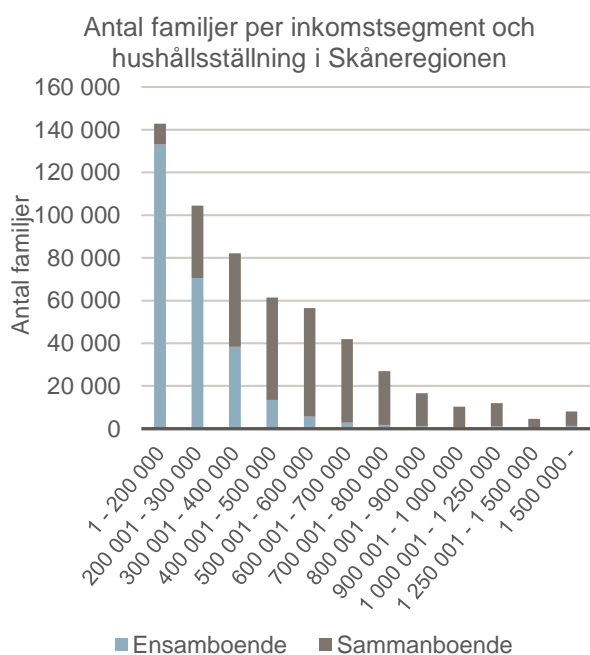


Figur 7. Källa: SCB.

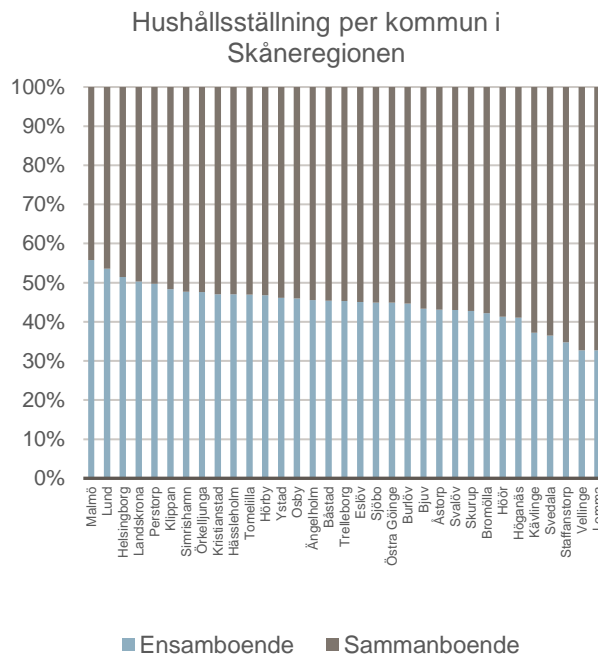
En viktig delförklaring till skillnader i hushållsinkomster mellan olika områden i Skåne är skillnader i hushållsstruktur. I miljöer med stor andel sammanboende blir hushållsinkomsterna högre än i miljöer som domineras av ensamboende, se figur 7. Småhusmiljöerna i kommunerna runt Malmö och i västra Skåne redovisar de högsta inkomsterna i länet. I kommuner med en stor andel boende i flerfamiljshus är andelen ensamboende högre och inkomsterna följaktligen lägre. Det är bland ensamboende hushåll de lägsta disponibelinkomsterna redovisas. Förklaringen är att ensamboende domineras av dels unga vuxna som fortfarande studerar eller är i början av sin yrkeskarriär då lönen är lägre, dels av äldre över 65 år som har mer begränsade pensionsinkomster.

Av data från SCB framgår att ett stort antal hushåll i Skåne har relativt låga inkomster, se figur 8. Disponibel medelinkomst per hushåll var i Skåne år 2017 cirka 453 000 kr och i riket 474 000 kr. I Stockholms län var disponibel medelinkomst cirka 590 000 kr, vilket är 30 procent högre än i Skåne.

Ungefär hälften av de ensamboende har en disponibel inkomst under 200 000 kr per år. Dessa hushåll har svårt att efterfråga nya bostäder. Mycket få har årsinkomster över 400 000 kr. Malmö redovisar högst andel ensamboende, följt av studentstaden Lund, se figur 9. I Lomma och Vellinge är andelen ensamboende betydligt lägre.

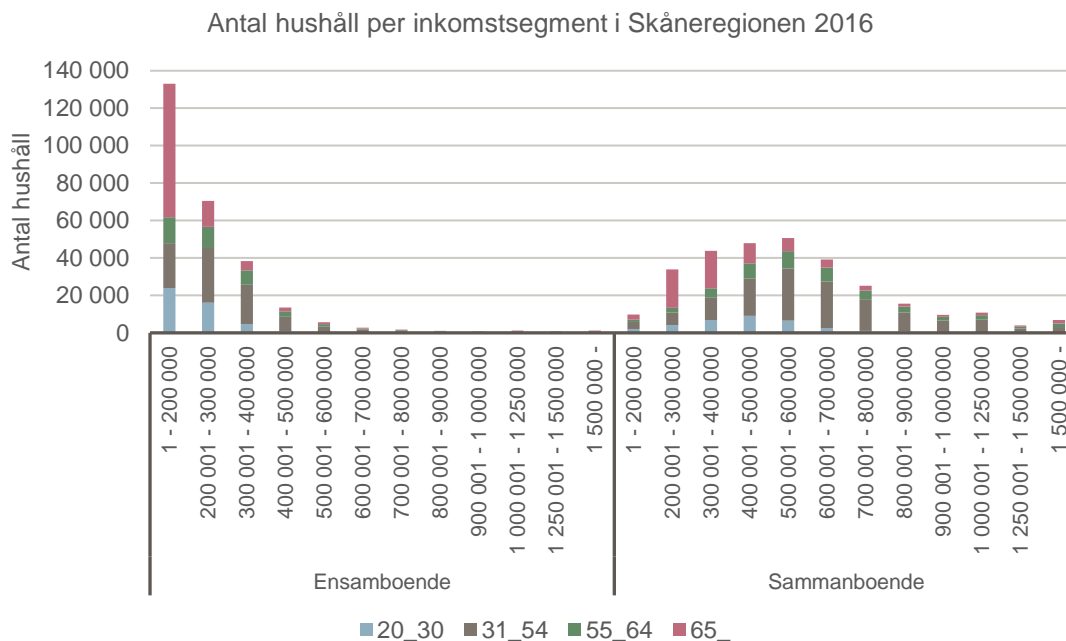


Figur 8. Källa: SCB.



Figur 9. Källa: SCB.

Fördelningen av andelar ensam- respektive sammanboende förklaras i hög grad av skillnader i strukturen på bostadsmarknaden. Eftersom både bostadsrätts- och hyresrättsmarknaderna innehåller en relativt stor andel mindre bostäder i form av ett till två rum och kök, är ensamhushåll överrepresenterade på marknader som domineras av flerfamiljshus.



Figur 10. Källa: SCB.

Samtidigt visar data över inkomstfördelningen mellan hushållen att en stor andel och ett stort antal av ensamboende i Skåne utgörs av unga och äldre, se figur 10. Ensamboende över 65 års ålder har relativt små inkomster liksom ensamboende unga under 30 år. De högsta hushållsinkomsterna redovisar sammanboende hushåll mellan 31 och 54 år. Sammantaget innebär det att ensamboendes bostadsefterfrågan är mer känslig för faktorer som höjer boendeutgiften än sammanboende. Exempel på sådana faktorer är amorteringskrav, högre hyror mm.

Äldre och unga ensamboende är de hushållsgrupper som har de största positiva preferenserna för hyresbostäder. Inkomstfördelningen innebär dock att efterfrågan på nya hyresbostäder i relation till successionsbostäder begränsas. Med låga inkomster värderar rimligen många äldre och unga ensamboende låga hyror högt.

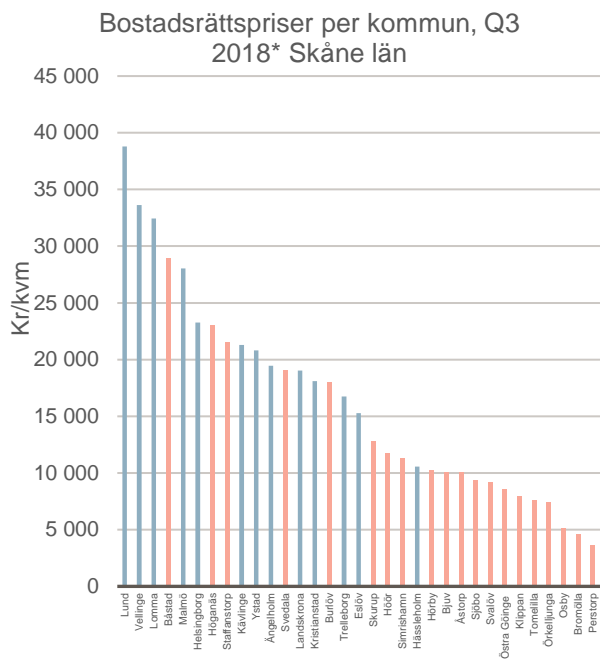
## Priser och hyror i nyproduktionen

Vid sidan av antalet hushåll med tillräckliga inkomster för att efterfråga nyproducerade bostäder utgör själva pris- och hyresnivån en bestämmande faktor för hur många hushåll som kan och vill efterfråga nya bostäder.

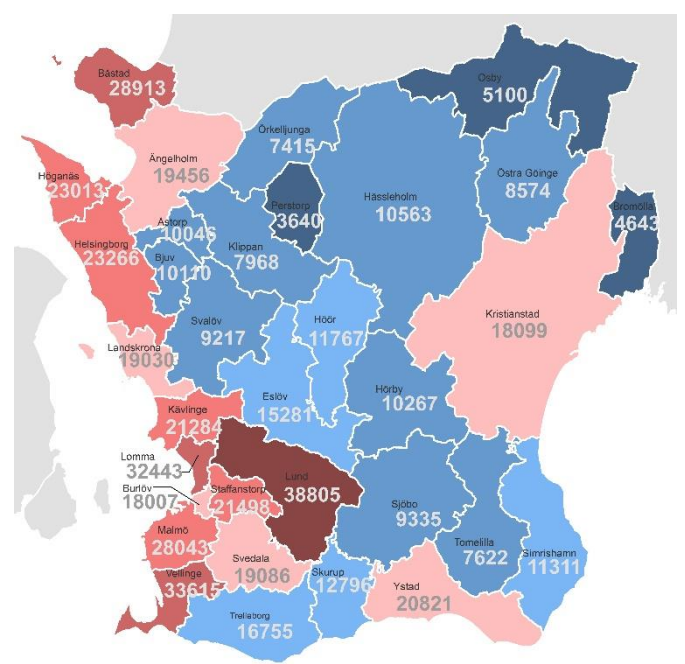
Priserna för bostadsrätter på successionsmarknaden varierar påtagligt i de olika kommunerna, se figur 11. Lund, Lomma och Vellinge redovisar de högsta genomsnittliga bostadsrättspriserna i regionen med priser som överstiger 30 000 kr/kvm. Kommunerna med de högsta priserna är lokaliserade till västra Skåne. Till skillnad från Stockholms- och Göteborgsregionerna redovisar inte

regionens största stad Malmö de högsta priserna. Regionens flerkärnighet innebär att höga priser också noteras för andra kommuner.

I Osby, Bromölla och Perstorp har det varit möjligt att förvärva en bostadsrätt på successionsmarknaden för runt 5 000 kr per/kvm. I dessa kommuner är det en utmaning att tillföra nya bostäder då produktionskostnaderna sannolikt minst uppgår till 25 000 - 30 000 kr/kvm för bostadsrätter i flerfamiljshus. Med en prisnivå på 5 000 kr/kvm för en bostad på 70 kvm med en månadsavgift på 650 kr/kvm blir boendeutgiften exklusive amorteringar 750 kr/kvm/år vid nuvarande räntenivåer.



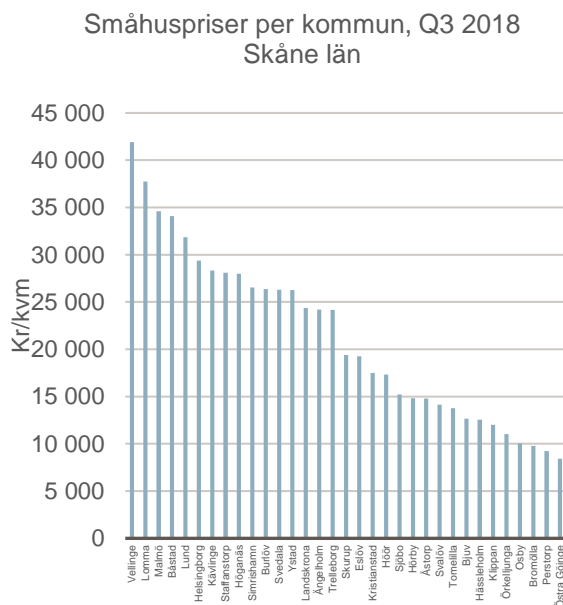
Figur 11. Källa: Evidens, Valueguard och Värderingsdata. \*Priserna från Värderingsdata (orange stapel) redovisas som ett medel för kvartal tre. Priserna från Valueguard (blå) är från juli 2018, dessa är beräknade med en normerad avgift på 650 kr/kvm/år.



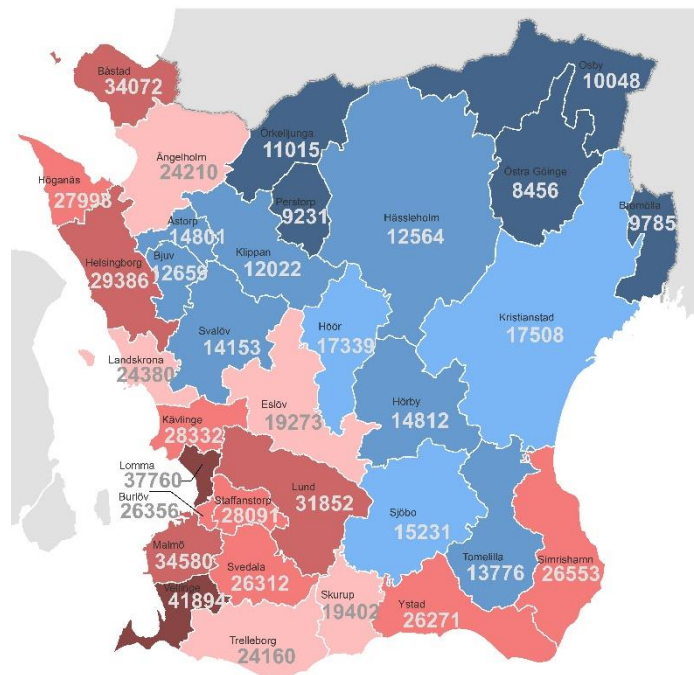
Figur 12. Pris för bostadsrätter, kr/kvm. Källa: Evidens, Valueguard och Värderingsdata.

Dessa överslagsberäkningar visar att prisnivån är för låg i många av Skånes kommuner för att möjliggöra en seriell produktion av bostäder. Konkurrensen från det begagnade beståndet blir generellt alltför stor. Prisstrukturen pekar också mot att huvuddelen av nyproduktionen lokaliseras till västra Skåne, där marknadsvillkoren i form av priser är mest gynnsam.

Också småhuspriserna redovisar stor spridning mellan kommunerna. De högsta priserna finns i västra Skåne. Vellinge, Lomma, Malmö, Båstad och Lund redovisar prisnivåer över 30 000 kr/kvm, se figur 13.



Figur 13. Källa: Värderingsdata och Evidens.



Figur 14. Pris för småhus, kr/kvm. Källa: Värderingsdata och Evidens.

Precis som för bostadsrätter finns ett antal kommuner med relativt låga priser runt 10 000 kr/kvm, Östra Göinge, Perstorp, Bromölla och Osby. Med denna prisnivå är det också svårt att upprätthålla ett kontinuerligt byggande av nya småhus, konkurrensen från befintliga småhus riskerar att bli stor och alltför riskfylld.

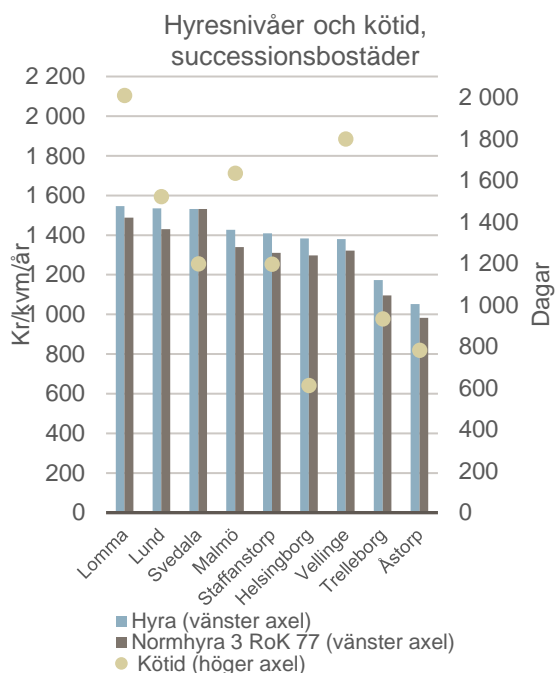
Att ett flertal kommuner redovisar marknadspriser som med marginal understiger produktionskostnader försvårar beräkningar av marknadsdjup för nyproduktion, vilket utvecklas i kommande avsnitt.

När det gäller hyror i nyproducerade hyresbostäder saknas heltäckande statistik. Data om hyresnivåer har därför fått samlas in från flera olika aktörer som Boplats Syd Skåne, bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar samt mejlkontakt med bostadsbolagen.

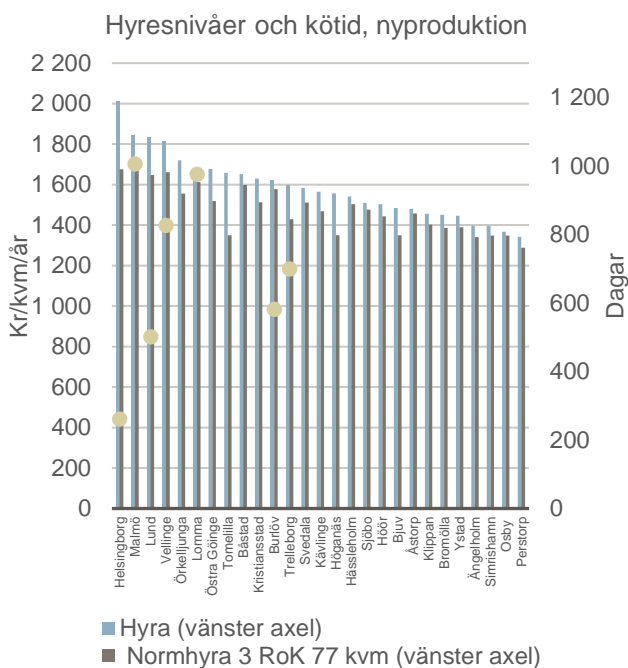
Hyresnivåerna i nyproduktionen bestäms inte av mötet mellan utbudet och bostadsefterfrågan på det sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. Hyresnivån är vanligtvis ett resultat av ett administrativt beslut. I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommit överens om som acceptabla. I normalfallet innebär det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att hushållet ska kunna erhålla en ny hyresbostad.



De högsta nyproduktionshyrorna finns i Helsingborg, Malmö, Lund och Vellinge, se figur 16. I dessa kommuner är normhyran för förmedlad nyproduktion under 2018 ca 1650 – 1680 kr/kvm/år, vilket motsvarar ca 10 600 kr i månaden för en trea på 77 kvadratmeter. Lomma, Båstad och Burlöv redovisar hyresnivåer på ca 1 600 kr/kvm/år. Tomelilla, Höganäs, Osby, Simrishamn, Ängelholm, Perstorp och Bjuv redovisar snitthyror i nyproduktionen på ca 1 350 kr/kvm/år eller lägre. Övriga kommuner ligger mellan 1 350 kr/kvm/år och 1 600 kr/kvm år, där Ystad, Bromölla och Klippan redovisar normhyresnivåer mellan 1 350 kr/kvm/år och 1 400 kr/kvm/år.



Figur 15. Källa: Boplats Syd.



Figur 16. Källa: Boplats Syd, bostadsbolagens hemsidor & årsredovisningar, mejlkontakt med bostadsbolagen.

Normhyror under ca 1 600 kr/kvm/år indikerar att hyresnivån inte svarar mot produktionskostnader och marknadens avkastningskrav, utan sannolikt innehåller någon form av subvention. En rimlig förklaring är att ett relativt stort antal projekt i de skånska kommunerna subventionerats med hjälp av statliga investeringsstöd som medger en lägre hyresnivå. Också detta förhållande försvårar beräkningen av marknadsdjupet eftersom det av politiska skäl råder genuin osäkerhet om vilka hyresnivåer som gäller för nyproduktion i framtiden. Antingen avvecklas stödet vilket ger högre hyresnivåer eller omöjliggör vissa projekt i lägen med låg betalningsvilja, eller ändras hyresnivåer genom ändringar i subventionsreglerna. Effekter för beräkning av marknadsdjupet diskuteras ytterligare längre fram.

En ytterligare observation är att kötiderna varierar avsevärt mellan de olika kommunerna, både i successionen och i nyproduktionen. Eftersom hyror, till skillnad från marknadspriser för bostadsrätter, sätts på andra grunder än hushållens efterfrågan och lägespreferenser, ger hyresnivån i en fastighet inte information om efterfrågetrycket på hyresbostäder. Efterfrågetrycket kan istället utläsas i form av kötider. Om hyresnivåerna skulle vara helt marknadsanpassade skulle kötiderna vara ungefär lika långa (korta) oavsett var hyresbostäderna var belägna. Lång kötid indikerar därför stor efterfrågan och att hushållen skulle vara beredda att betala högre hyror än de hyror som tas ut.

I successionen redovisar Malmö, Lomma och Vellinge långa kötider, se figur 15, vilket indikerar att hushållens betalningsvilja med stor marginal överstiger utgående hyresnivåer. För nyproduktionen redovisar Helsingborg den kortaste kötiden, ca 260 dagar eller ca 9 månader, se figur 16. Detta indikerar att hyresnivåerna ligger någorlunda i linje med hushållens betalningsvilja för nyproduktion. I Malmö däremot, ger samma nyproduktionshyror en kötid på hela 1 000 dagar eller ungefär tre år, vilket pekar mot att hushållens faktiska betalningsvilja är högre än nyproduktionshyrorerna.

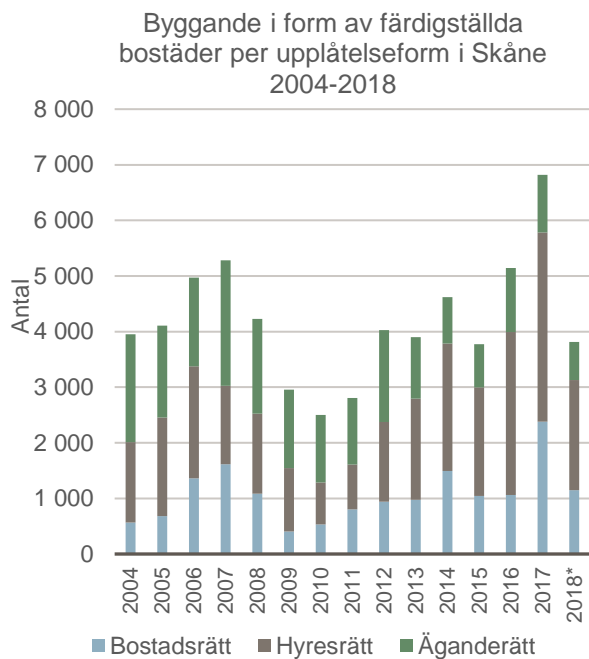
## **Bostadsbyggande**

Nyproduktionen av bostäder kan förväntas spegla marknadsvillkoren. I kommuner med många hushåll med höga inkomster är prisnivåer på bostadsrätts- och småhusmarknaderna och betalningsvilja för nya hyresbostäder högre än i kommuner med lägre inkomstnivåer. Frågan är hur bostadsbyggandet fördelat sig, både över tid och mellan upplåtelseformerna i hela Skåne och i de enskilda kommunerna.

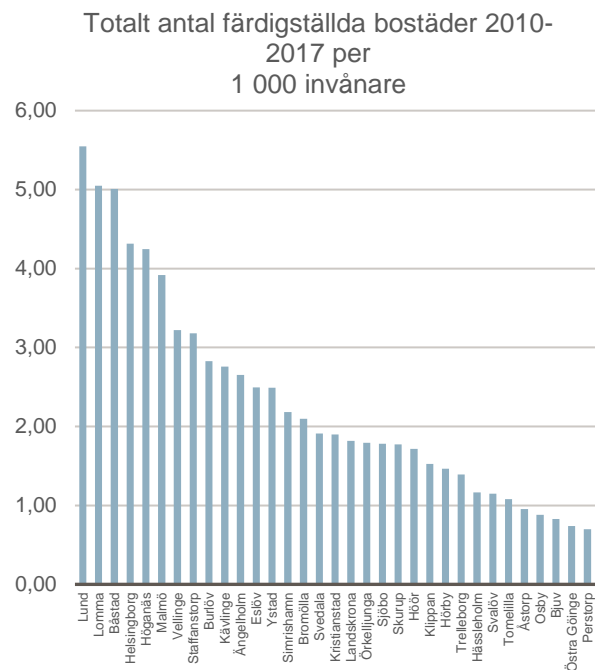
Precis som i hela landet har bostadsbyggandet ökat i Skåne de senaste åren fram till och med 2018, se figur 17. Förklaringen är rimligen densamma som för övriga Sverige: stigande sysselsättning och inkomster, fallande och låg ränta samt ökande finansiella tillgångar i hushållssektorn till följd av högt sparande och positiv börsutveckling. Det är framförallt byggandet av nya hyresbostäder som ökat, men också bostadsrättsproduktionen har ökat, särskilt under åren 2016 och 2017. Produktionen av småhus är dock lägre de senaste åren jämfört med åren före finanskrisen.

Byggandet i Skåne redovisar både likheter och skillnader jämfört med de övriga storstadsregionerna. I de tre storstadslänen, Stockholms, Västra Götalands och Skåne län, har byggandet av småhus utvecklats svagt under de senaste tio åren. Stockholm och Västra Götaland har årligen färdigställt ungefär lika stort antal äganderätter och volymerna har ökat något under de senaste åren jämfört med 2008. Skåne har under samma period redovisat fallande volymer äganderätter. Byggandet av bostadsrätter har ökat på ett betydande sätt i samtliga tre storstadslän sedan 2008. Skåne står för den relativt största ökningen. Stockholm och Västra Götalands län redovisar en liknande tillväxt under perioden, men volymen bostadsrätter i Stockholms län som färdigställdes under 2017 var nästan dubbelt så många som Skåne och Västra Götaland tillsammans. Hyresrättsbyggandet följer ett liknande mönster med en kraftig ökning i de tre storstadslänen under de senaste åren. Byggandet av hyresrätter har ökat mest i Västra Götaland följt av Skåne och i Stockholms län har tillväxten varit betydligt långsammare. Volymmässigt summerar byggandet av hyresrätter i Skåne nästan till lika stora tal som i Stockholms län under 2017. Antalet färdigställda hyresrätter i Västra Götalands län uppgick ungefär till hälften av antalet i Stockholms län 2017. Den genomsnittliga färdigställandetakten i Skåne de tre senaste åren 2015 – 2017 har varit ca 5 300 bostäder, varav 1 500 bostadsrätter, 2 800 hyresrätter samt ca 1 000 småhus med äganderätt.

Kommunerna Lund, Lomma och Båstad redovisar ett relativt högt bostadsbyggande mätt som byggande per 1000 invånare, se figur 18. I Perstorp, Östra Göinge och Bjuv, samtliga med svaga marknadsvillkor har byggandet varit mycket begränsat.



Figur 17. Källa: SCB. \* kvartal 3.



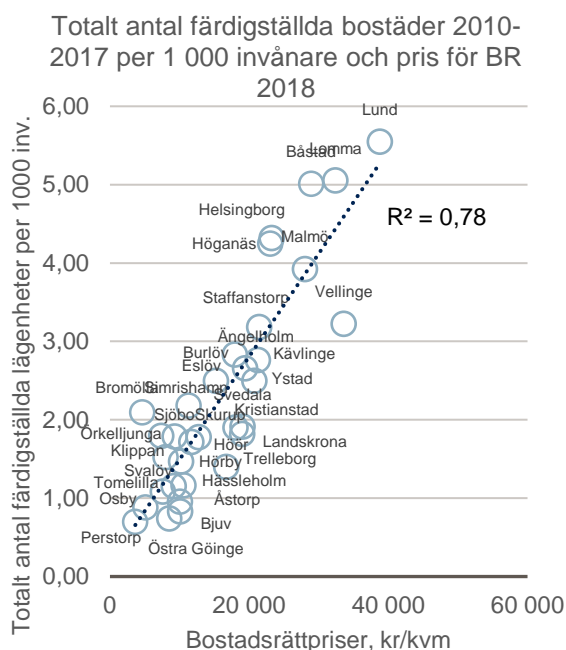
Figur 18. Källa: SCB.

En analys av bostadsbyggandet i Skåne visar att byggandet av bostadsrätter och småhus är starkt beroende av marknadsvillkoren och efterfrågan uttryckt som prisnivå, se figur 19. Ju högre priser, desto högre byggtakt och omvänt.

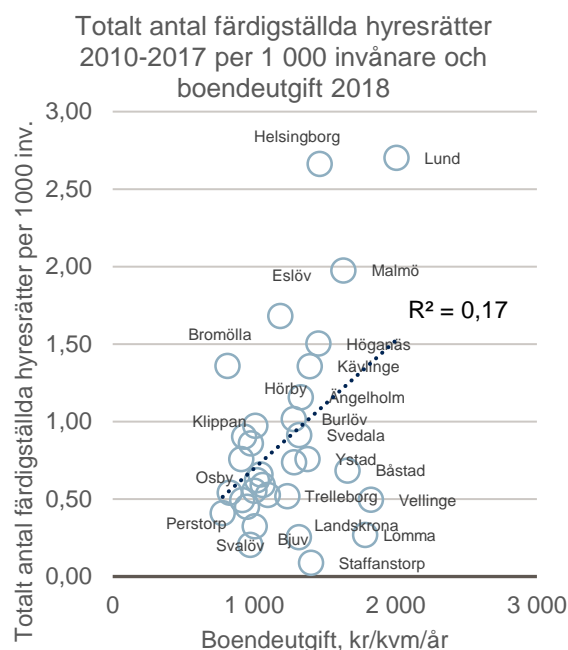
För produktionen av hyresbostäder är sambandet mellan efterfrågan uttryckt som bostadsrättspriser omräknade till boendeutgifter på bostadsrättsmarknaden och byggandet betydligt svagare, se figur 20. Flera kommuner med höga priser och boendeutgifter har låg produktionstakt medan kommuner med måttliga bostadsrättspriser och boendeutgifter i ett antal fall har haft en relativt hög byggtakt.

Det kan finnas flera förklaringar till att hyresrättsbyggandet inte speglar hushållens efterfrågan och betalningsvilja på samma sätt som för bostadsrätter och småhus:

- HR-byggnad omfattar också specialbostäder i form av studentbostäder och särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade. Byggnad för dessa kategorier styrs i högre grad av demografiska behov och politiska beslut än av marknadskrafter.
- Byggnad med hjälp av statliga investeringsstöd kan ha möjliggjort byggande av nya hyresbostäder på marknader med alltför låg betalningsvilja för mer reguljär nyproduktion av bostads- och äganderätter.
- Kommunala bostadsföretag med tillräckligt stark balansräkning kan med hänvisning till bostadssociala målsättningar ha motiverat nyproduktion trots att hyresnivåerna varit för låga för att förränta investeringen. Nyproduktionen har då inneburit resultatmässiga förluster i form av nedskrivningar av fastighetsvärdet om produktionskostnaderna har varit högre än det marknadsvärde som följer av hyresnivån och marknadens avkastningskrav. Detta förekommer knappast bland privata aktörer som är vinstmaximerande.
- Omvänt kan kommuner med stark bostadsefterfrågan ha ett kommunalt bostadsföretag som av olika skäl, politiska eller finansiella, avstått från nyproduktion, trots relativt starka marknadsvillkor.

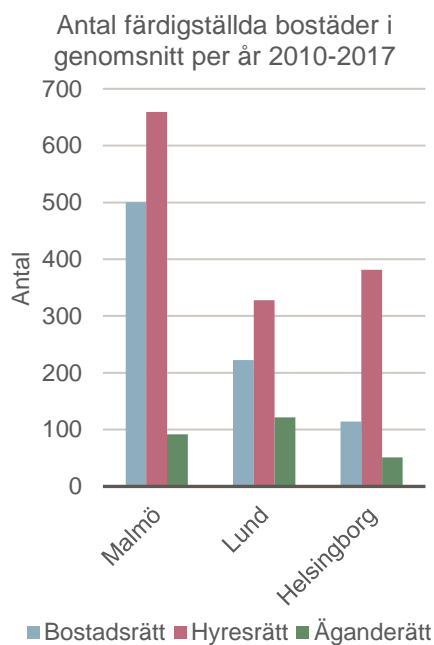


Figur 19. Källa: SCB, Valueguard, Mäklarstatistik och Evidens.

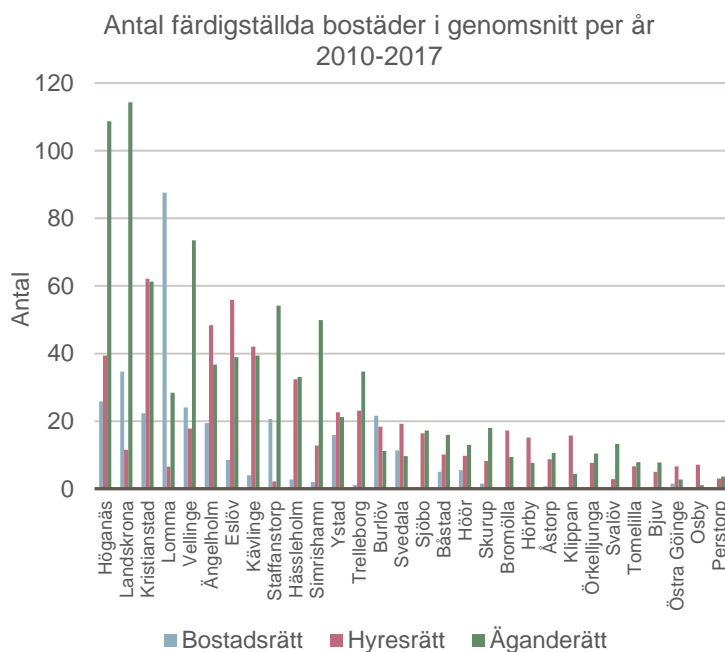


Figur 20. Källa: SCB, Valueguard, Mäklarstatistik och Evidens

Koncentrationen av hushåll och högre inkomster till västra Skåne och de fyra största städerna har inneburit att bostadsbyggandet också koncentrerats dit.



Figur 21. Källa: SCB.



Figur 22. Källa: SCB.

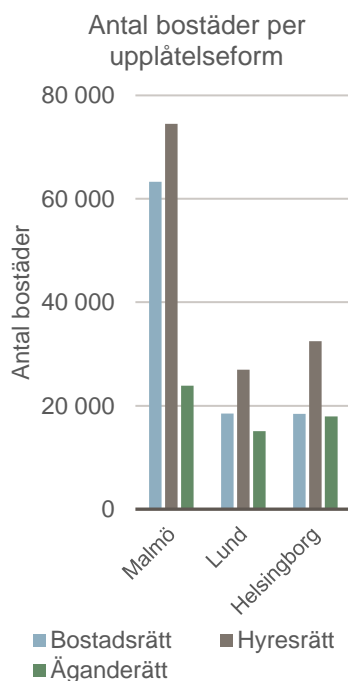
Den största kommunen Malmö har byggt ca 650 nya hyresbostäder, 500 bostadsrätter och ca 100 nya småhus varje år under perioden 2010 – 2017, figur 21. Den totala genomsnittliga årliga nyproduktionen i Malmö har således varit ca 1 300 nya bostäder. Lund byggde under samma period

drygt 300 nya hyresbostäder, drygt 200 nya bostadsrätter och drygt 100 nya småhus, sammantaget nästan 700 nya bostäder årligen. Helsingborg har legat på ungefär samma nivå som Lund. Dessa nivåer överstiger med breda marginaler produktionsnivån i övriga kommuner. Slutsatsen är att volymen nya bostäder i Skåne är starkt beroende av att de större kommunerna har en kontinuerligt hög produktionstakt om bostadsbyggandet i Skåne ska kunna vara högt.

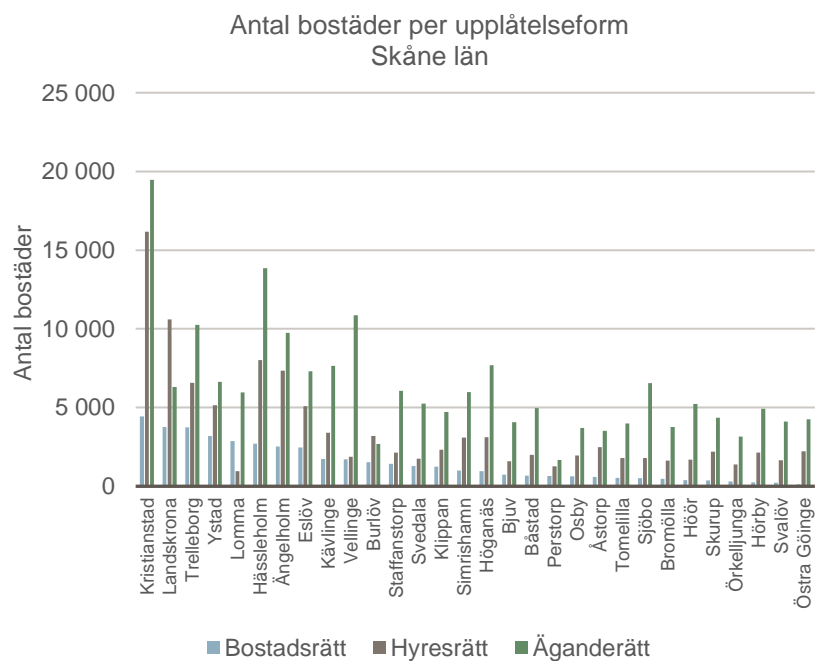
Det historiska bostadsbyggandet som redovisats i detta avsnitt blir en värdefull referenspunkt för att dra slutsatser från resultatet av det kalkylerade marknadsdjupet i kommande avsnitt. Verkar kalkylresultaten rimliga jämfört med historiskt byggande? Om ja: Har byggandet uppnått sin marknadspotential? Byggs det på kort sikt mer bostäder än vad marknaden kan absorbera?

## Bostadsmarknadens struktur

Efterfrågan på nya bostäder kan i viss utsträckning dessutom bero på hur den nuvarande strukturen av upplåtelseformer på bostadsmarknaden ser ut. Strukturen kan påverka hushållens preferenser, referensramar och inflyttningsmönster. Finns en stor andel småhus och exempelvis få bostadsrätter kan antas att många hushåll efterfrågar ett småhus. Finns en stor andel hyresbostäder kan det vara naturligt för många hushåll att efterfråga en hyresbostad.



Figur 23. Källa: SCB.



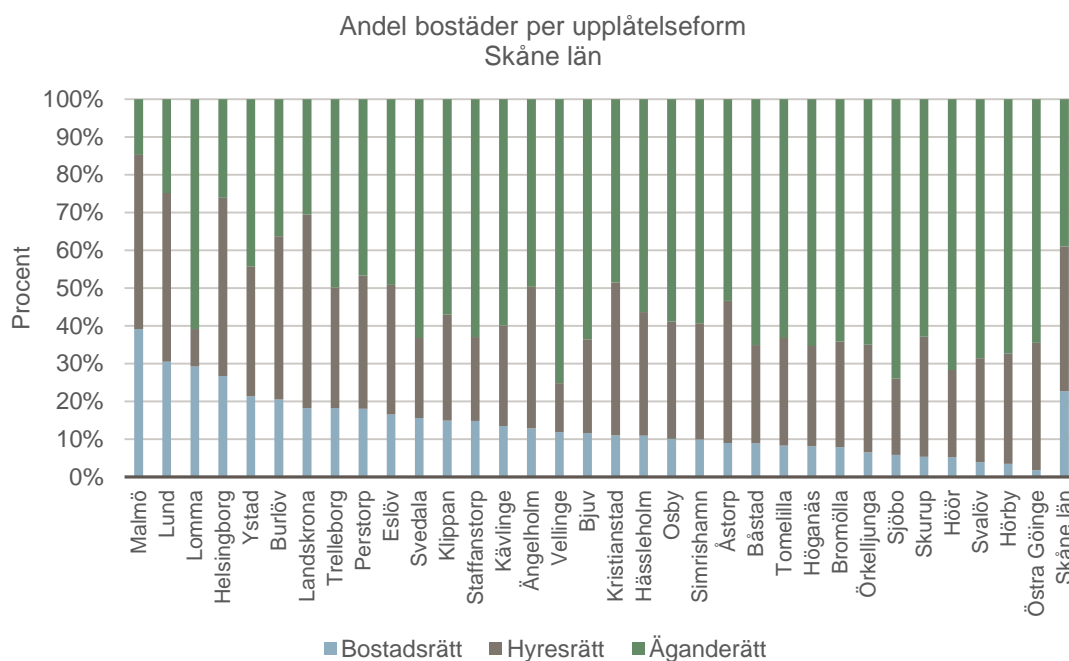
Figur 24. Källa: SCB.

Analyseras fördelningen av de olika upplåtelseformerna kan några viktiga observationer göras.

I de tre största städerna Malmö, Lund och Helsingborg har hyresrätten en dominerande ställning, se figur 23. I samtliga dessa städer utgör hyresrätterna mellan 45 och 47 procent av samtliga bostäder i kommunerna. Den högsta hyresrättsandelen redovisar Landskrona med 51 procent av alla bostäder. Kristianstad, som också tillhör gruppen av de största kommunerna i regionen, redovisar en hyresrättsandel om 40 procent. Sammanfattningsvis kan konstateras att hyresrätterna utgör en väsentlig del av bostadsutbudet i regionens största städer.

I regionens mindre kommuner dominerar småhusen utbudet på bostadsmarknaden. I många skånska kommuner utgör småhusmarknaden mellan 60 och 75 procent av alla bostäder i kommunerna. Den högsta småhusandelen finns i Vellinge med 75 procent, följt av Sjöbo med 74 procent. För ett flertal av dessa kommuner är bostadsrättsmarknaden mycket tunn, alternativet till småhus utgörs i normalfallet av hyresbostäder.

Bostadsrättsmarknaden finns framförallt i de större kommunerna och i några mellanstora kommuner. Den största bostadsrättsandelen finns i Malmö, följt av Lund, Lomma, Helsingborg, Ystad och Burlöv. I Malmö utgör bostadsrätterna 40 procent av hela bostadsutbudet, vilket är regionens största bostadsrättsandel. I några av de mindre kommunerna finns nästan ingen bostadsrättsmarknad alls.

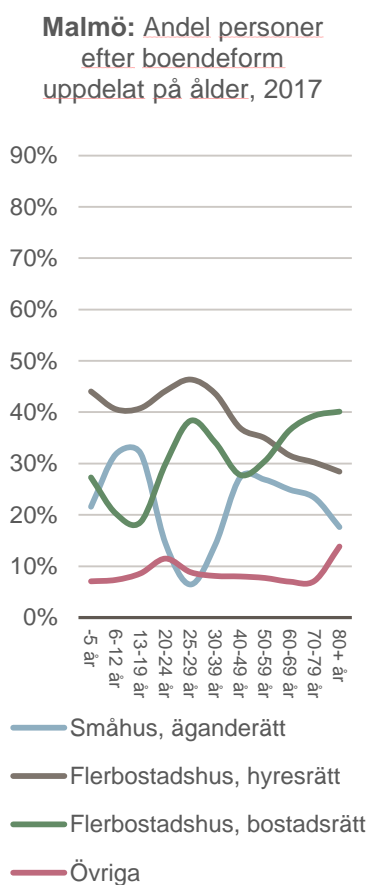


Figur 25. Källa: SCB.

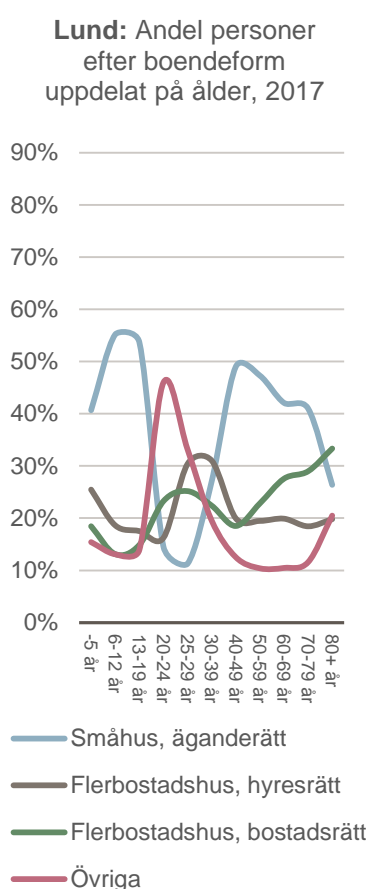
Sammantaget visar data att det finns anledning att tro att bostadsrättsefterfrågan kommer vara störst i de stora kommunerna medan preferenser för småhus dominerar i de mindre. Också efterfrågan på nya hyresrätter är sannolikt större i de största kommunerna men kan rimligen komma att vara påtaglig också i hela övriga regionen.

Bostadsbeståndets fördelning mellan olika upplåtelseformer i Skåne är mycket nära den fördelning som riket har som helhet. Inslaget av bostadsrätter, cirka 23 procent, är bara större i Stockholms län, Uppsala län och i Västmanlands län. Stockholms län framstår i detta sammanhang som starkt avvikande med drygt 40 procent bostadsrätter. Andelen äganderätter, dvs i huvudsak småhus, är 39 procent i Skåne, vilket är på samma nivå som riket och exempelvis Västra Götalands län. Högst inslag av äganderätter återfinns i Hallands och Dalarnas län med över 50 procent äganderätter. Stockholm har 24 procent äganderätter, vilket är lägst i landet. Andelen hyresrätter i Skåne är även det på samma nivå som riket, 39 procent. Högst andel hyresrätter har Östergötlands län och Örebro län med cirka 45 procent hyresrätter och lägst andel finns i Västmanlands och Gotlands län med cirka 30 procent hyresrätter. Stockholms län har ungefär lika stor andel hyresrätter som Skåne.

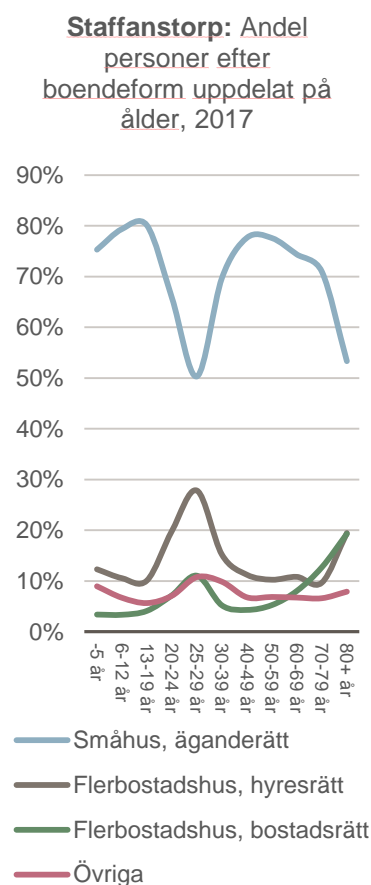
Strukturen på några typiska lokala bostadsmarknader i Skåne kan illustreras med hur medborgare av olika åldrar faktiskt bor, se figurerna 26 - 28.



Figur 26. Källa: SCB



Figur 27. Källa: SCB



Figur 28. Källa: SCB

I Malmö, som är regionens största kommun, dominerar hyresboende i alla åldersgrupper förutom bland hushåll över 60 år. Etableringen i hyresrätt faller successivt med stigande ålder och ersätts i huvudsak med boende i bostadsrätt. Figuren visar också att bostadsrätten också spelar en viktig roll för unga som ökar sin etablering i bostadsrätt påtagligt i åldrarna 20 - 35 år. Småhusen spelar en viktig roll för framförallt barnfamiljer, men spelar generellt en mindre roll på Malmös bostadsmarknad än de andra upplåtelseformerna. Det begränsade utbudet av småhus leder till att hushåll i familjebildande åldrar och som föredrar småhus troligen flyttar till andra näraliggande kommuner med ett större utbud av småhus.

I Lund, som också är en av de största lokala bostadsmarknaderna i regionen spelar småhusmarknaden en större roll än i Malmö. Samtidigt är också hyresrättsmarknaden stor. I Lund är det dock tydligare att hyresmarknaden spelar störst roll för unga hushåll mellan 20 - 35 år, särskilt tydligt är det för studentbostäderna, övriga. I fyrtioårsåldern faller etableringen kraftigt i hyresrätt och ökar istället på småhusmarknaden. Bostadsrättsmarknaden är mindre men är också viktig för unga och framförallt successivt allt mer betydelsefull för äldre från och med 60 års ålder.

Staffanstorp kan tjäna som exempel på en lokal marknad som domineras av småhus. Mer än 80 procent av alla barn bor i ett småhus. Hyresrätten spelar främst en roll i ett begränsat antal år för unga. Bostadsrättsmarknaden är liten men den lilla marknad som finns domineras av äldre hushåll som sannolikt sålt sitt småhus. Hur dessa olika strukturella förutsättningar mer konkret kan antas bidra till att påverka hushållens efterfrågan på nyproducerade bostäder diskuteras mer utförligt i nästa kapitel.

# UTGÅNGSPUNKTER OCH ANTAGANDEN FÖR BERÄKNING AV BOSTADSEFTERFRÅGAN I SKÅNE

Boendeutgiftsandelar	s. 34
Bostadsrätts- och småhuspriser samt nyproduktionshyror	s. 34
Finansieringsvillkor för hushåll	s. 38
Hushållens boendepreferenser	s. 41
Flyttfrekvenser	s. 45
Flyttmönster mellan kommuner	s. 46
Sammanfattning av kalkylantaganden för Malmö, Lund och Helsingborg	s. 48



## Utgångspunkter och antaganden för beräkning av bostadsefterfrågan i Skåne

För varje kommun och boendeform (bostads- och hyresrätt i flerbostadshus och äganderätt i småhus) görs ett antal antaganden baserat på tillgängliga data. Vissa variabler i beräkningsmodellen är gemensamma för samma boendeform i alla kommuner, som exempelvis avgift till bostadsrättsförening och andra variabler är unika för kommuner och upplåtelseform. I tabell 1 ges en överblick av de variabler som ingår i modellen.

För bostäder i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt antas olika bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende hushåll. Ensamboende hushåll tilldelas bostadsarea motsvarande en tvåa och sammanboende en trea. Trean som upplåts med hyresrätt antas var 10 kvadratmeter mindre än trean som upplåts med bostadsrätt, eftersom observerade bostäder i befintligt bestånd uppvisar en liknande förskjutning mot något mindre bostäder bland hyresrätterna. För småhus antas 110 kvadratmeter, vilket är en förhållandevis liten area för fristående småhus, men en stor del av de småhus som tillförs är par- och radhus med boarea kring 100 kvadratmeter.

Variabel	BR	HR	ÄR	Kommentar och källor
Bostadens storlek	x	x	x	50 (HR, BR), 70 (HR), 80 (HR) samt 110 kvm (ÄR). Varierar i beräkningsmodellen med upplåtelseform och hushållsställning
Boendeutgiftsandel	x	x	x	Varierar med hushållstyp och boendeform. Källa: SCB
Pris	x		x	Prisnivå hösten 2018. Källa: Valueguard, Booli, Värderingsdata
Hyra		x		Källa: Bostadsförmedlingar, hyresvärdar, observerade nyproduktionshyror
Avgift till förening	x			Medel om 650 kr/kvm/år för riket tillämpas och priser normeras även på denna nivå. Källa: Valueguard
Driftkostnad			x	350 kr/kvm/år
Belåningsgrad	x		x	Källa: Finansinspektionen
Amortering	x		x	Källa: Finansinspektionen
Flyttfrekvens	x	x	x	Källa: SCB
Preferens för nya bostäder av olika typ	x	x	x	Källa: Egen underökning omfattande 1800 respondenter i Skåne
Upptagningsområde, sannolika flyttmönster	x	x	x	Källa: SCB

Tabell 1. Antaganden i analysen, poster för respektive upplåtelseform.

## Boendeutgiftsandelar

Med boendeutgiftsandel, eller boendeutgiftsprocent, avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst. Med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för bostadsrätter och kapitalkostnad samt driftkostnader för äganderätt. Kapitalkostnaderna består av ränteutgifter och amorteringar. Amorteringar är sparande, dvs inte en kostnad, men likväl en utbetalning och därmed en del av boendeutgiften.

SCBs undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandelar i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Variationen i boendeutgiftsandel mellan olika regioner och delmarknader i Sverige är förhållandevis liten. Samma typ av hushåll tycks spendera liknande stor andel av sin disponibla inkomst på boende. Detta betyder att på marknader med lägre priser kan hushållen till viss del konsumera större bostadsarea jämfört med marknader med högre priser. Statistik över nyproducerade bostadsrätter under 2017 visar att genomsnittliga ettor och treor i Stor-Stockholm hade cirka 10 procent mindre area jämfört med Stor-Malmö.

SCB:s statistik över boendeutgiftsandelar är fördelade mellan ensam- och sammanboende med respektive utan barn för boendeformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I beräkningsmodellen tillämpas en indelning i endast ensam- och sammanboende för de tre boendeformerna och en bedömning har gjort avseende tyngdpunkt inom SCB:s redovisade intervall, som ligger runt det vägda genomsnittet för riket, se tabell 2.

Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent				
	Ensamboende		Sammanboende	
	med barn	utan barn	med barn	utan barn
BR	24-27	23-27	17-19	14-16
HR	32-34	33-36	20-23	18-21
ÄR	20-25	19-24	14-16	12-13

Tillämpade nivåer i analysen, procent		
	Ensamboende	Sammanboende
BR	24	16
HR	35	21
ÄR	24	16

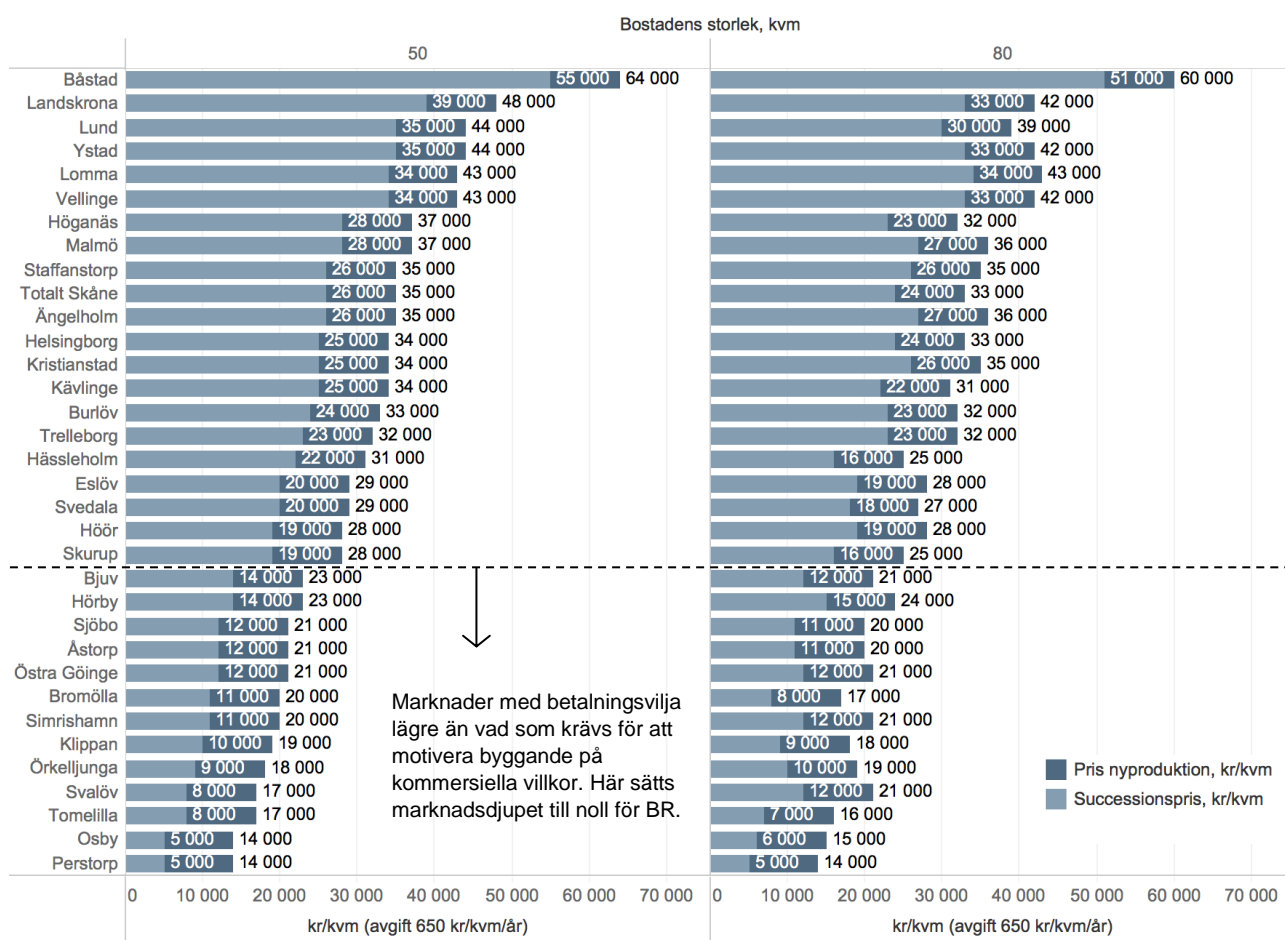
Tabell 2. Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent. Källa: SCB. Tillämpade nivåer för boendeutgiftsandelar i analysen, procent.

## Bostadsrätts- och småhuspriser samt nyproduktionshyror

Utgångspunkt för skattning av pris för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus är observerat pris på successionsmarknaden för bostadsrätter. Påslag görs för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, totalt med 9 000 kr/kvm. Detta påslag kan delas upp dels i extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till ca 3 000 kr/kvm, och dels extra betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, som t ex stora balkonger, moderna kök och badrum mm, totalt skattas detta till ca 6 000 kr/kvm.

Avgift antas till 650 kr/kvm/år. Nyproducerade bostadsrätter i Stor-Malmö hade under 2017 i genomsnitt avgifter i intervallet 590-715 kr/kvm/år beroende på storlek, mindre bostäder högre avgift per kvadratmeter och större lägre. Analyserade successionspriser i dataunderlaget normeras även på denna nivå (650 kr/kvm/år) för att göras jämförbart och därmed ge rättvisande medelvärden per lägenhetsstorlek.

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 betraktats som kommersiellt byggbara. För beräkningsmodellen betyder detta att byggandet av bostadsrätter i kommuner med lägre priser sätts till noll. Detta är en förenkling, som kan ge upphov till viss underskattning, vilket diskuteras vidare i samband med redovisningen av resultat av beräkningarna längre fram i rapporten. Figur 29 redovisar tillämpade priser för bostadsrätter per kommun fördelade på lägenheter med area 50 och 80 kvadratmeter, som i analysen tilldelas ensam- respektive sammanboende hushåll.



Figur 29. Pris för bostadsrätter på successionsmarknaden samt påslag för nyproduktionskvaliteter, där summan är antaget pris för nya bostadsrätter vid avgiftsnivå 650 kr/kvm/år. Källa: Valueguard, Värderingsdata och Evidens.

För hyresrätter är bilden mer komplicerad eftersom antagande måste göras som harmonierar med fyra olika hyresnivåer för varje marknad:

1. Betalningsvilja för nya hyresrätter
2. Lönsamhetskrav vid nyproduktion
3. Hyra efter investeringsstöd
4. Begränsningar som ges av förhandlingssystemet (förhandlad hyra)

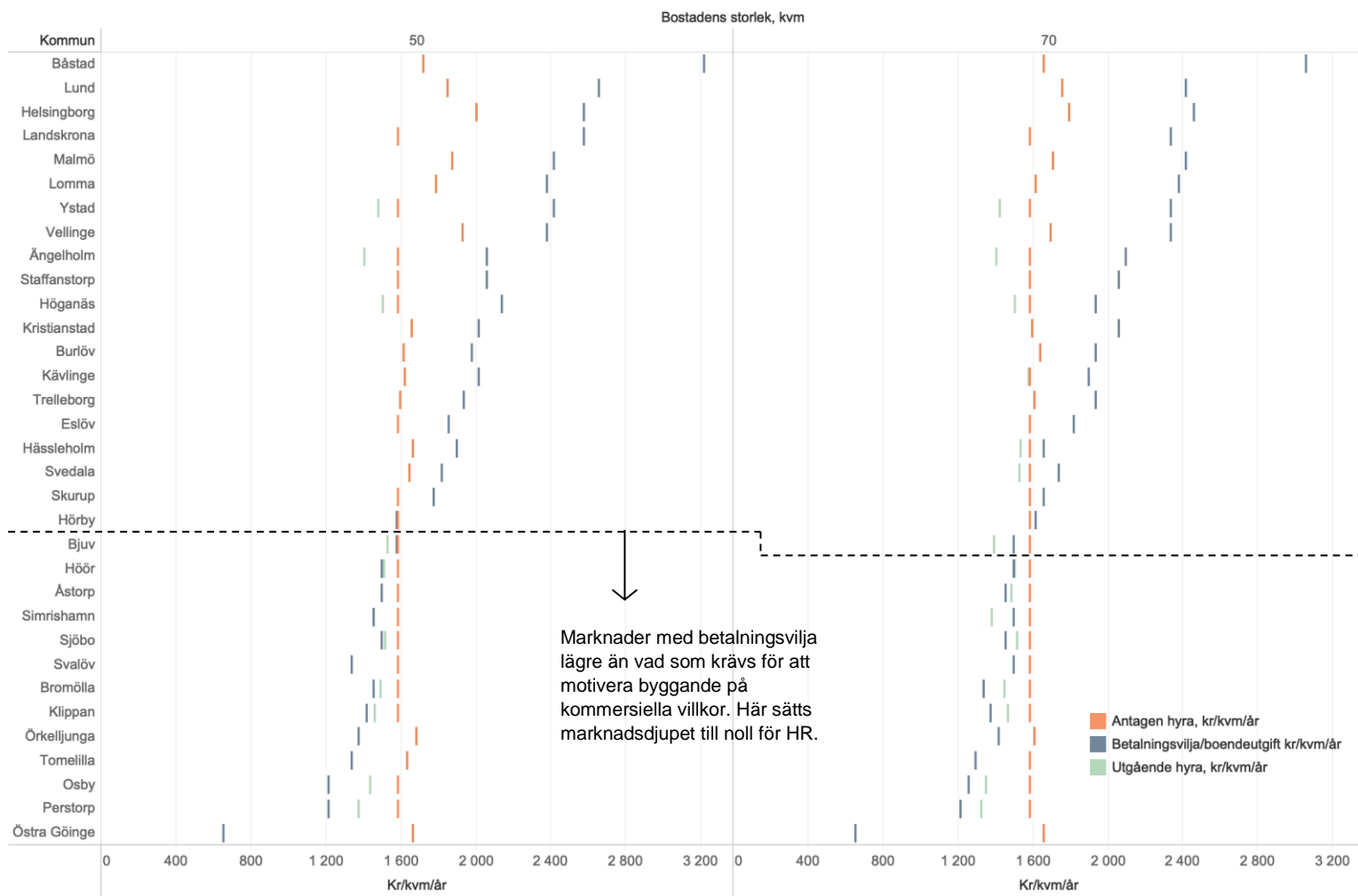
En första observation är att medelhyran för nyproducerade hyresrätter i Skåne är cirka 1 600 kr/kvm och år. Nivån kan vid en första anblick framstå som orimligt låg med tanke på rådande produktionskostnader och krav på avkastning, som är tvingande även för offentligt ägda aktörer. Förklaringen är att Skåne-regionen har nyttjat investeringsstöden flitigt, Skåne är till och med den del av Sverige som beviljats stöd till flest antal bostäder fram till slutet av 2018.

För att hantera de fyra olika och delvis motstridiga hyresnivåerna som kan avläsas på varje delmarknad används en metod där hyran:

- I första hand sätts till den nivå som nyproducerade hyresrätter har förmedlats till i kommunen
- Om denna hyra är lägre än medelhyran för nyproducerade hyresrätter i Skåne sätts hyran till länets medel, dvs 1 600 kr/kvm
- Slutligen, om den hyra som sätts med denna metod är högre än betalningsviljan i kommunen, sätts marknadsdjupet till noll, eftersom en hyra som överstiger betalningsviljan signalerar att hushållen kommer avstå från att efterfråga bostäderna, vilket i sin tur innebär höga vakanser. Med höga vakanser är investeringen olönsam för fastighetsägaren som då avstår från att bygga. Även om detta i princip är riktigt, innebär antagandet en förenkling av verkligheten, vilket ger ett visst inbyggt fel i beräkningsmodellen. Detta diskuteras vidare i kommande avsnitt.



Figur 30 redovisar översiktligt antagen hyra per kommun och för de två tillämpade bostadsstorlekarna 50 och 70 kvadratmeter. I figuren framgår även betalningsvilja, som beräknats som boendeutgift med utgångspunkt från observerade priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i respektive kommun. Slutligen redovisas även utgående hyra för nyproducerade hyresrätter i figuren.



Figur 30. Antagna hyror per kommun samt betalningsvilja och observerade utgående hyror för nyproducerade hyresrätter. Kommuner där betalningsviljan är lägre än utgående hyra och lägre än snittet i Skåne har åsatts marknadsdjupet noll. För tvåor inträder detta från och med Hörby i figuren och för treorna från och med Bjuv. Observera att det i flera kommuner har hyrts ut bostäder till hyror som är högre än den beräknade betalningsviljan, vilket t ex kan förklaras av att det sannolikt är mycket begränsade volymer. I Örkeljunga, Tomelilla och Östra Göinge döljs markeringen för utgående hyra i figuren av markeringen för antagen hyra. Källa: Bostadsförmedlingar, hyresvärdar, Värderingsdata, Valueguard och Evidens.

För exempelvis Ystad finns noterade förhyrningar av nya hyresrätter, tvåor, för ca 1 500 kr/kvm och år, vilket är lägre än vad som bedöms som nödvändigt för att möta lönsamhetskrav och därför antas hyran i beräkningarna till 1 600 kr/kvm/år, vilket är medel i länet. I Ystad är samtidigt betalningsviljan för nya hyresrätter med marginal över 1 600 kr/kvm/år.

Småhuspriser bestäms i likhet med bostadsrätterna genom analys av överlåtelser på successionsmarknaden. Kvalitetsskillnader mellan det äldre småhusbeståndet och nyproducerade småhus antas uppgå till i genomsnitt 6 000 kr/kvm. Genomsnittlig storlek för småhus antas till 110 kvadratmeter för att tyngdpunkten på de nya småhusen antas vara förskjuten mot rad- och parhus före friliggande småhus. Driftkostnad antas till 350 kr/kvm/år.

För småhus sätts lägsta pris som möjliggör byggande på kommersiella villkor till 17 000 kr/kvm. I kommuner med lägre betalningsvilja har marknadsdjupet satts till noll. Denna förenkling resulterar i viss underskattning, vilket diskuteras och kvantifieras i den slutliga bedömningen av marknadsdjup för småhus i regionen.

### **Finansieringsvillkor för hushåll**

Det saknas offentliga data över belåningsgrader i nyproduktionen per upplåtelseform och kommun. Den data som finns tillgänglig från Finansinspektionen är antingen fördelad per upplåtelseform för riket som helhet eller fördelad per region men aggregerad för samtliga upplåtelseformer, se figur 31. Redovisningen av belåningsgrad per upplåtelseform visar att belåningsgraderna i genomsnitt var som högst 2013, cirka 69 procent för bostadsrätter och 65 för småhus, för att därefter ha fallit till knappt 66 procent för bostadsrätt och 62 procent för småhus med äganderätt. Intressant att notera är att belåningsgraderna började sjunka tillbaka redan 2013, dvs före införandet av de numera två amorteringskraven. Den regionala data som finns att tillgå över belåningsgrader visar att Stormalmö i genomsnitt för samtliga typer av ägda bostäder hade en nivå 2017 på 64,4 procent samtidigt som övriga landet hade 66,7 procent. Stockholmsregionen redovisar de lägsta belåningsgraderna, där den i genomsnitt uppgår till 58,5 procent.

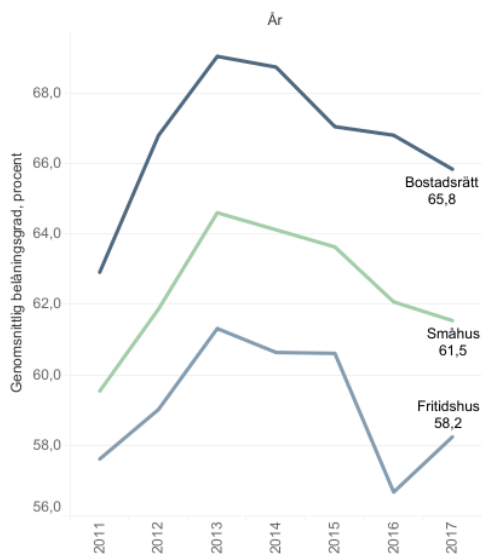
Orsaken till variationen i belåningsgrad kan till stor del förklaras med skillnader i prisnivån. Med de högsta priserna blir ränte- och amorteringsutgifterna alltför höga i Stockholm för att hushållen ska kunna bära de utgifter som följer av högre belåningsgrader. Och omvänt i övriga landet, med de lägsta priserna kan hushållen bära en större skuldbörda mätt som andel av bostadens värde eftersom skuldbeloppen och därmed utgifter för räntor och amorteringar i absoluta tal är lägre.

På motsvarande sätt varierar amorteringarna. Både som andel av disponibel inkomst och som andel av skuld. I Stor-Malmö är amorteringstakten i genomsnitt 1,4 procent av låneskulden och i övriga landet 2,1 procent. Uppgifterna gäller 2017 och härrör från Finansinspektionens undersökning som redovisades i april 2018 med data insamlad under hösten 2017, vilket betyder att effekter av det andra amorteringskravet inte kunnat fångas i siffrorna. Kommande rapport under våren 2019 kan förväntas redovisa något högre grad av amortering bland hushållen.

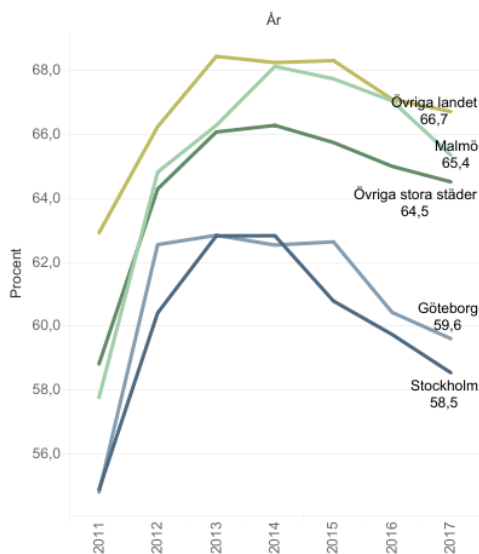
För att åsätta varje kommun i Skåne ett rimligt värde på både belåningsgrad och amorteringstakt har sambanden mellan belåningsgrad och amorteringstakt samt prisnivå analyserats, se figurer 32-33.

## Belåningsgrad och amorteringstakt

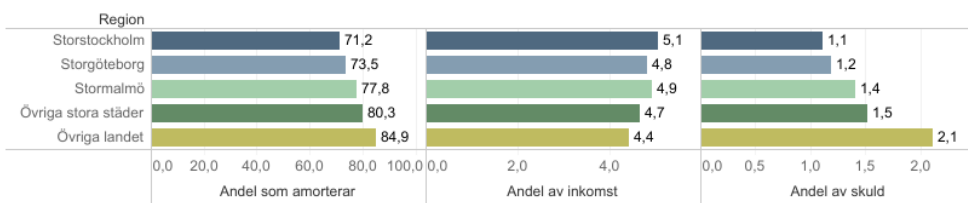
Belåningsgrad för olika säkerhetsobjekt, nya lån, procent, 2017  
Källa: Finansinspektionen 2018



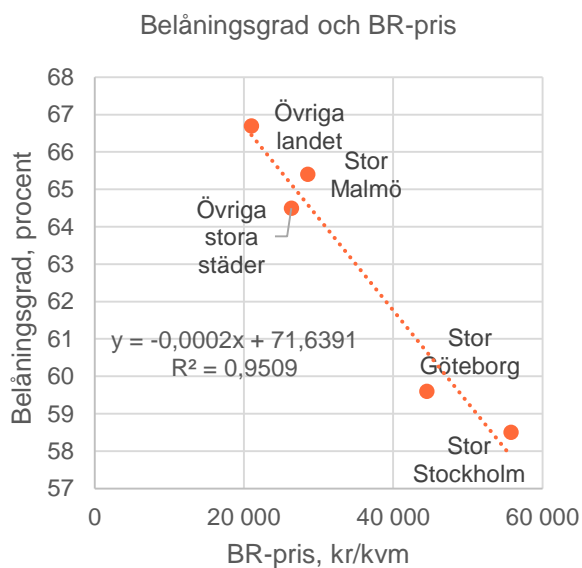
Genomsnittlig belåningsgrad per region, nya lån, procent, 2017  
Källa: Finansinspektionen 2018



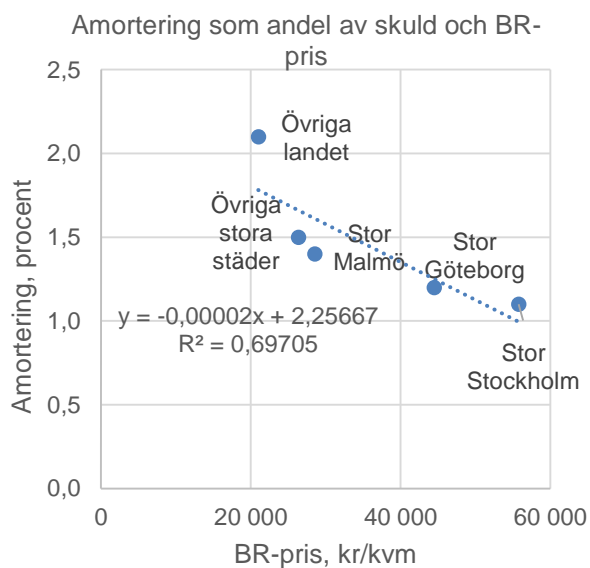
Andel som amorterar och amorteringsutgift som andel av inkomst och skuld för olika regioner, nya lån, 2017  
Källa: Finansinspektionen 2018



Figur 31. Belåningsgrad per upplåtelseform (säkerhetsobjekt) för nya lån under perioden 2011 till 2017. Genomsnittlig belåningsgrad för nya lån per region (Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) samtliga upplåtelseformer under perioden 2011-2017. I underkant redovisas per region andel av hushållen med bolån som amorterar, amorteringsutgift som andel av inkomst och amortering som andel av skuld. Källa: Finansinspektionen.

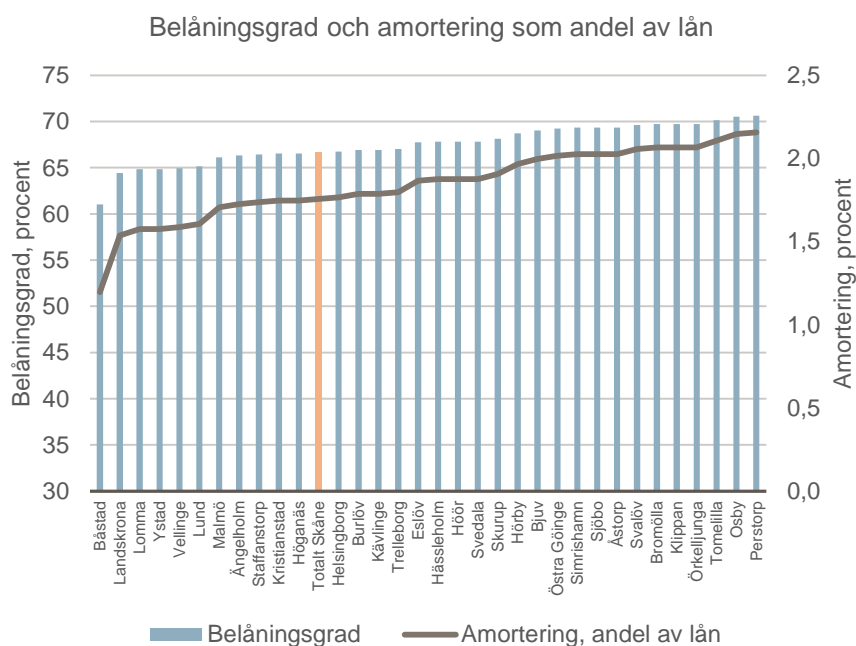


Figur 32. Samband mellan belåningsgrad och pris för bostadsrätter.



Figur 33. Samband mellan amortering (amorteringsutgift i relation till lånets storlek) och pris för bostadsrätter.

Sambandet mellan belåningsgrad och bostadsrättspris visar på ett förhållandevis starkt samband, där ungefär 95 procent av variationen i belåningsgrad kan förklaras med skillnader i pris i de olika regionerna. Det knappa antalet observationer gör att analysen får betraktas som en översiktlig skattning av hur belåningsgraden fördelar sig mellan marknader med olika förutsättningar. För enskilda kommuner kan naturligtvis andra faktorer, som exempelvis demografiska villkor, ge andra förutsättningar. För att hantera osäkerheten görs känslighetsanalyser som redovisas i rapportens avslutande del. Tillämpningen av regressionernas ekvationer möjliggör dock att systematiskt åsätta unika värden på belåningsgrad och amorteringstakt, som visar sig kvalitativt ge nivåer som framstår som rimliga i relation till varandra och övriga kända datapunkter.



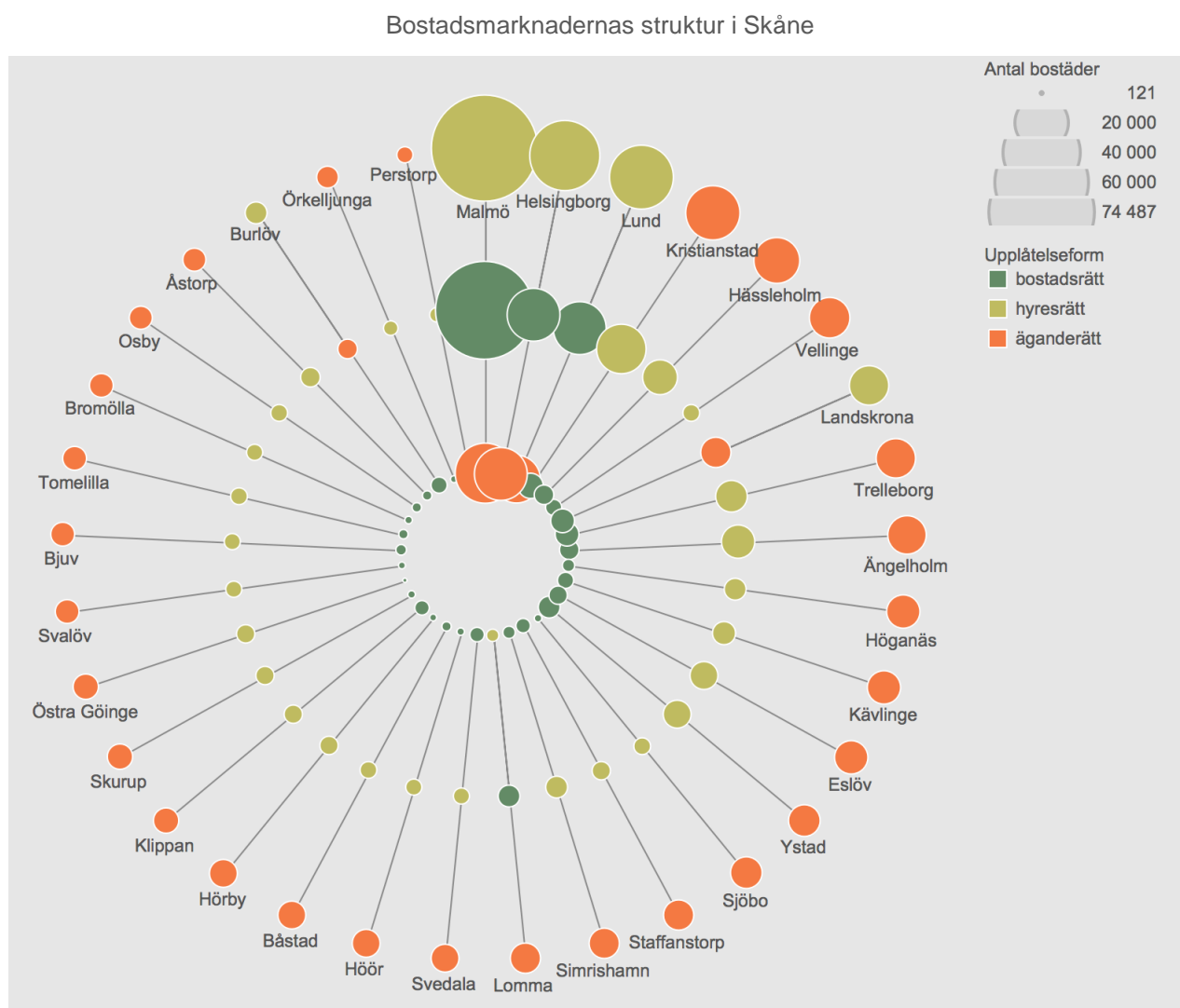
Figur 34. Belåningsgrad och amortering som andel av lån.

För Skåne ger regressionen lägst belåningsgrad och amorteringstakt i Båstad och högst i kommunerna Osby och Perstorp. I Malmö kommun skattas belåningsgraden till drygt 66 procent och amorteringstakten till ca 1,8 procent. Motsvarande tal för Lund är 65 procent respektive 1,6 procent. I Båstad är priserna på marknaden högre än vad som motiveras av kommuninvånarnas inkomster. Att Båstad redovisar lägre belåningsgrader är sannolikt en följd av att hushåll med goda inkomster köper småhus i kommunen men att de används som fritidshus. Fritidshus förvärvas i större utsträckning av hushåll med eget sparkapital och redovisar normalt lägre belåningsgrader än småhus med reguljär användning. I figur 34 ges en översikt av nivå för belåningsgrad och amortering som andel av lån per kommun i Skåne som tillämpas i beräkningarna.



## Hushållens boendepreferenser

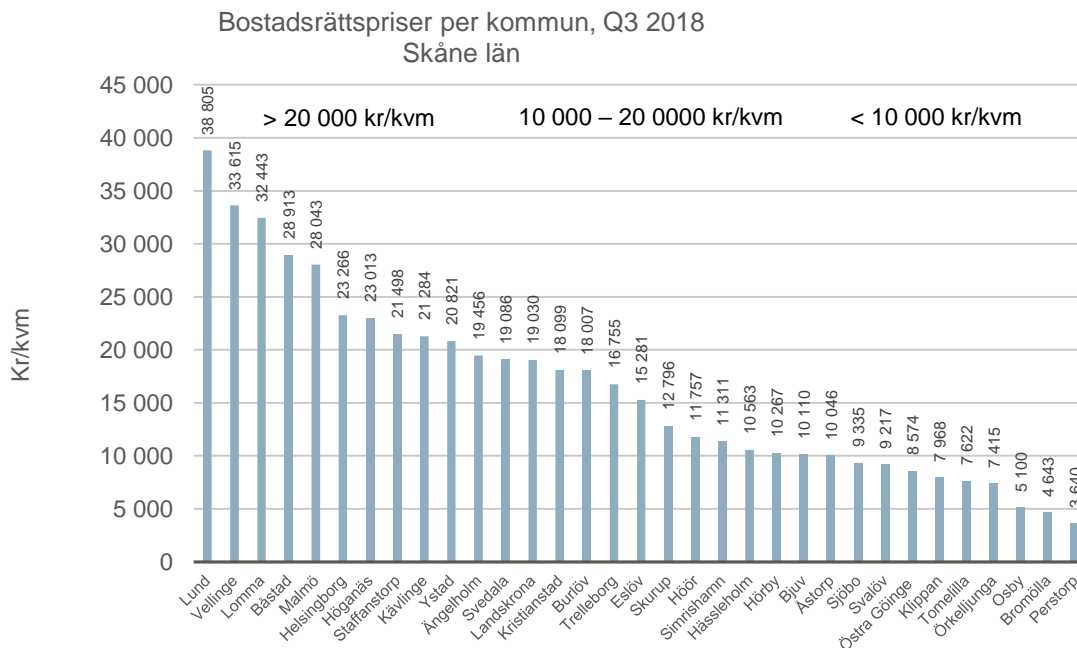
För att kunna skatta ett marknadsdjup måste analysen också omfatta hushållens preferenser. Med preferenser menas dels om hushållen föredrar en successionsbostad eller en nyproducerad bostad när de flyttar och dels vilken upplåtelseform de i första hand önskar. För att undersöka skånehushållens preferenser har en enkätundersökning genomförts där frågor om boendepreferenser ställts till knappt 1 800 hushåll i Skåne.



Figur 35. Bostadsmarknadernas struktur i Skåne. Kommunerna är sorterade efter antal bostäder per kommun och upplåtelseform. Längst ut i cirkeln redovisas den upplåtelseform som har flest antal bostäder i kommunen och längst in den med minst antal bostäder. Källa: SCB och Evidens.

Det är rimligt att anta att den nuvarande strukturen på den bostadsmarknad ett hushåll bor på, påverkar preferenserna. Kommuner med stor andel boende i flerbostadshus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt kan antas ha en större andel hushåll som föredrar dessa boendeformer. Kommuner som i hög utsträckning består av småhus har sannolikt en stor andel hushåll som föredrar småhus. Tillgången på en viss boendeform bör återspeglas i hushållens preferenser.

Som tidigare visats är det framförallt Malmö, Helsingborg och Lund som domineras av flerbostadshus och som alla tre har stora andelar av både bostadsrätter och hyresbostäder. Det är också i dessa tre kommuner som huvuddelen av bostadsrättsmarknaden är koncentrerad. I Övriga kommuner, undantaget Landskrona och Burlöv, dominerar småhusen på bostadsrättsmarknaden även om det också finns en påtaglig hyresrättsmarknad. I både Landskrona och Burlöv domineras marknaden av hyresbostäder, se figur 35, som redovisar en översikt av bostadsrättsmarknadens struktur i Skåne avseende fördelning och antal bostäder per upplåtelseformer per kommun.



Figur 36. Bostadsrättspriser i Skåne per kommun, avser successionsmarknaden kvartal 3 2018. Källa: Valueguard och Värderingsdata.

En ytterligare faktor som kan antas strukturera hushållens boendepreferenser är prisnivån. Kommuner med höga bostadspriser är ett uttryck för stor efterfrågan. En analys av bostadsrättspriser indikerar därför att hushållen har relativt höga preferenstal för bostadsrätter i kommuner med höga bostadsrättspriser. Omvänt kan antas att kommuner med låga bostadsrättspriser redovisar lägre preferenser för bostadsrätter och högre för exempelvis småhus om kommunen samtidigt domineras av småhusmarknaden.

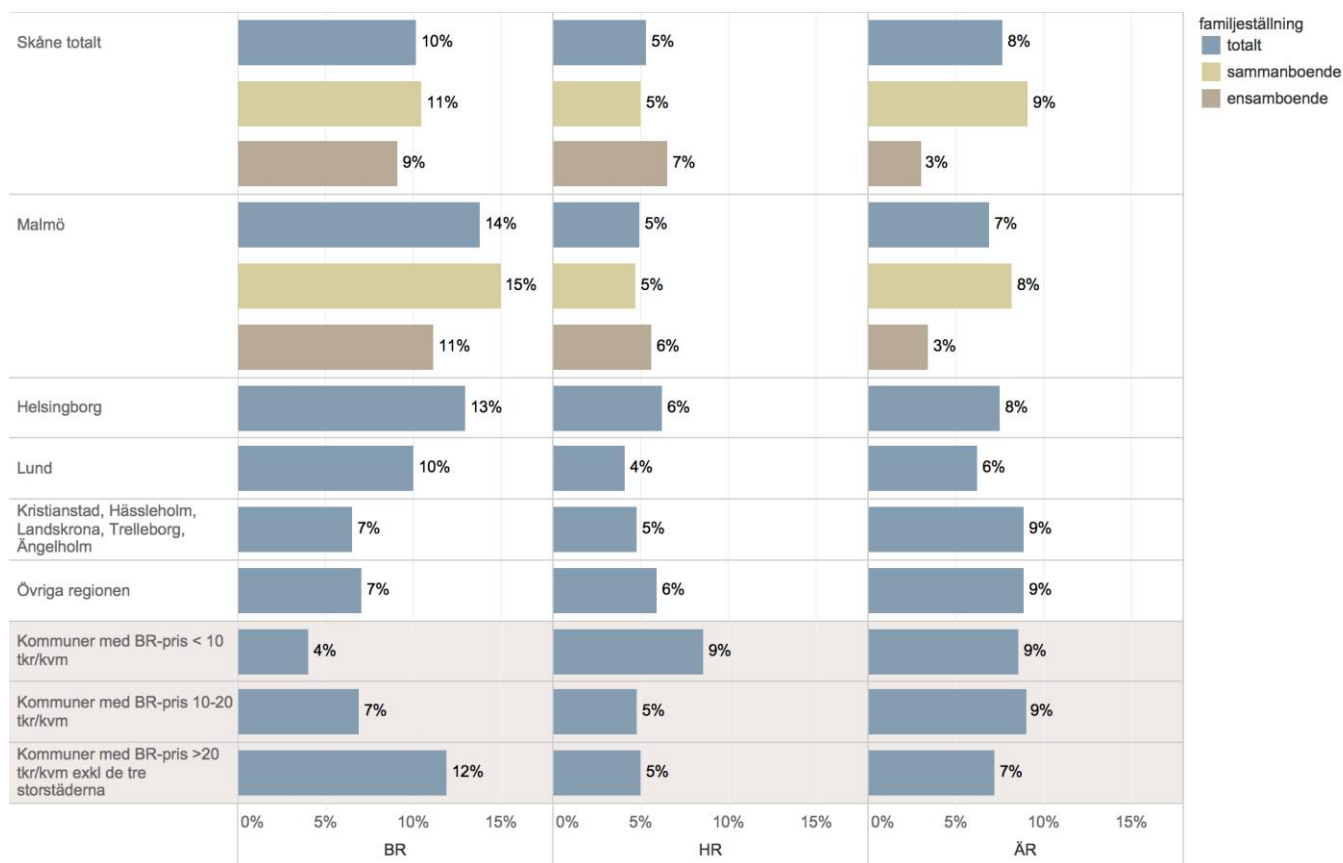
Utifrån denna logik skulle de stora kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg, samtliga redovisa relativt höga preferenstal för bostadsrätter medan mindre kommuner som Perstorp, Bromölla och Osby skulle redovisa lägre preferenstal för bostadsrätter. I figur 36 redovisas bostadsrättspriser på successionsmarknaden per kommun. En indelning görs i tre prissegment, priser över 20 000 kr/kvm, priser i intervallet 10 000 – 20 000 kr/kvm och priser under 10 000 kr/kvm. Denna segmentering i pris tillämpas vid gruppering av data från genomförd enkätundersökning.

Data från enkätundersökningen har analyserats med en rad olika indelningsgrunder. Trots 1800 insamlade svar är det en utmaning att behålla tillräckligt många respondenter för att felmarginalen inte ska bli för stor. Malmö och regionen som helhet tillåter brytning i ensam- och sammanboende hushåll. Inom respektive upplåtelseform är spridningen liten mellan dessa hushållstyper för

bostadsrätter och hyresrätter. För småhus avviker ensamhushållen kraftigt nedåt med en preferens som är ungefär en tredjedel av de sammanboende hushållens, vilket framstår som rimligt.

Skärs preferenser på marknadernas attraktivitet mätt som pris för bostadsrätter på successionsmarknaden framkommer mönster med låga preferenser för bostadsrätter i svaga marknader, högre i starka marknader. Hyresrätter redovisar det omvända sambandet. Nya äganderätter har i likhet med bostadsrätter högst preferens i de starkaste marknaderna. Preferensmönstret stämmer relativt väl med antaganden ovan om att preferenser påverkas av struktur och priser.

Preferens för nya bostäder per upplåtelseform och marknad



Figur 37. Preferens för nya bostäder per upplåtelseform. Brytning av data har gjorts på marknad, familjeställning och bostadsrättspris. Preferenstalen är redovisade i nio olika geografiska indelningar för nyproducerad bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt (småhus). För Skåne som helhet och för Malmö redovisas brytning efter familjeställning, för övriga geografiska indelningar redovisas totalt för både ensam- och sammanboende. Malmö, Helsingborg och Lund redovisas separat. Kristianstad, Hässleholm, Landskrona, Trelleborg och Ängelholm redovisas i grupp och slutligen sammanförs övriga kommuner i länet i en kommungrupp. Brytning redovisas även efter kommunernas prisnivå uttryckt som pris för bostadsrätt i kr/kvm. I beräkningarna har de mest detaljerade värdena använts, vilket t ex betyder att sammanboende i bostadsrätt i Malmö har åsatts preferenstalet 15 procent. För övriga regionen tillämpas preferenstalen som redovisas per prisintervall, vilket betyder att t ex Osby som har låga bostadsrättspriser åsatts preferenstalet 4 procent för bostadsrätter, 9 procent för hyresrätt och 9 procent för äganderätt.

Resultatet av enkäten till hushållen i Skåne visar att preferenstalen för nya hyresbostäder, dvs den andel som föredrar nyproducerad hyresrätt vid en flytt, är lägre än för övriga upplåtelseformer. Enda undantaget är när analys görs av marknader med de lägsta bostadspriserna, där bostadsrätter enligt enkäten har lägre preferenser än hyresrätter och äganderätter.

Det har inte legat i uppdraget att fullt ut utreda varför preferenserna för nya hyresrätter är låga. Men några möjliga förklaringar kan ändå lyftas fram för fortsatt diskussion. Nya hyresbostäder har väsentligt högre hyror än äldre hyresrätter. Skillnaderna kan vara cirka 50 – 100 procent, även om bostäderna i princip har likartade lägesegenskaper. Dessa skillnader speglar inte skillnader i vilka boendetjänster äldre eller nyare hyresbostäder levererar. Många hushåll föredrar då att i första hand efterfråga en äldre och därmed billigare hyresrätt.

Att efterfrågan i huvudsak riktas mot det äldre och billigare beståndet av hyresbostäder förstärks av att hushåll som relativt sett har de största preferenserna för hyresboende, ensamboende unga och äldre, samtidigt är de hushållsgrupper som redovisar de lägsta inkomsterna. Nyproduktionen blir då dyr för dessa hushåll. För den stora och breda hushållsgruppen i familjebildande åldrar, från 35-årsåldern, kommer troligen det stora och prismässigt varierade utbudet av småhus även fortsatt vara den dominerande boendeformen i många skånska kommuner. Det har varit ett långsiktigt billigare alternativ för många hushåll. Nya hyresrätter för barnfamiljer med flera barn och som kanske kräver boytor på uppemot 100 kvadratmeter eller större, blir ett i längden mycket kostsamt alternativ jämfört med att själv äga. Efterfrågan från denna stora hushållsgrupp förblir därför troligen relativt begränsad i förhållande till hushållsgruppens storlek.

En grundläggande förklaring till att nya hyresrätter ger hushållen högre boendeutgifter än tillgängliga alternativ på småhus- och bostadsrättsmarknaderna är skillnader i utgifter för kapital. Vid investeringar i nya hyresrätter krävs att investeraren bidrar med mellan 30 till 40 procent eget kapital. För detta kapital kräver investeraren en marknadsmässig avkastning som hamnar på hyresavin. När hushållen förvärvar bostadsrätter och småhus, måste även de bidra med eget kapital, men det insatta egna kapitalet leder inte till en utbetalning. Boendeutgiften blir då, allt annat lika, lägre i det av hushållen eget ägda boendet.

Över tid innebär dessutom inflationen en real amortering av hushållens lån, vilket minskar hushållens kapitalkostnad över tid. För hyresgäster höjs hela hyran årligen utifrån förhandlingar som syftar till att kompensera fastighetsägaren för kostnadsökningar. Sammantaget innebär lägre utgifter för eget kapital och automatisk amortering med hjälp av inflation att boendeutgifterna i ägda boenden blivit lägre än för hyresboende.

De nyligen införda amorteringskraven höjer boendeutgifterna på den ägda marknaden för hushåll utan tillräckligt sparkapital, ofta yngre hushåll. Det innebär högre trösklar för inträde på ägarmarknaderna för dessa grupper och därmed mindre möjligheter att efterfråga bostadsrätter, vilket i sin tur rimligen innebär en större efterfrågan på hyresbostäder. Storleken på denna effekt är det emellertid svårt att uttala sig om.

För hushåll med god ekonomi och valfrihet på bostadsmarknaden är det inte bara långsiktiga utgifts- och kostnadsrelationer mellan nya hyresrätter, ägda bostäder och äldre hyresbostäder som talar för att efterfrågan på nya hyresbostäder begränsas jämfört med övriga upplåtelseformer.

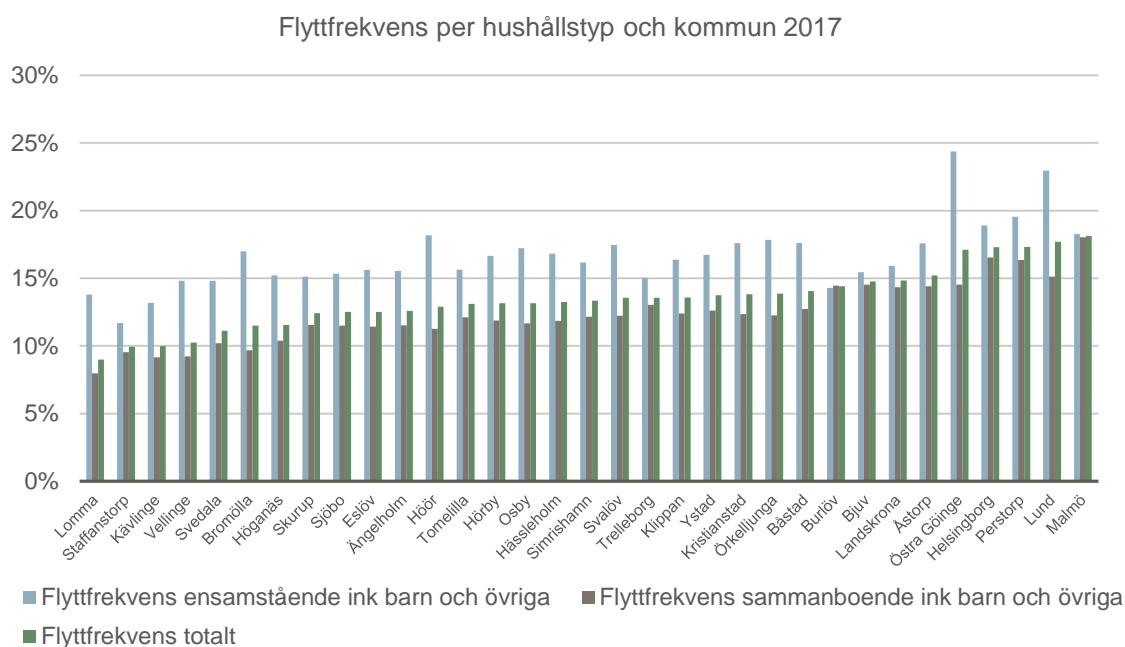
Här påverkas sannolikt preferenser också av marknadens funktionssätt. På småhus- och bostadsrättsmarknaderna kan hushållen välja mellan olika bostäders egenskaper eftersom prismekanismen innebär att olika typer av bostäder finns direkt tillgängliga. Hushållen kan då göra aktiva val mellan kostnader och egenskaper, inklusive lägesegenskaper. Många hushåll med god ekonomi och valfrihet på bostadsmarknaden finner sannolikt en sådan marknad mer attraktiv än att avvakta ett erbjudande inom ramen för ett kösystem. Kösystemet innebär att hushållet inte vet med säkerhet var en erbjuden lägenhet kan förväntas vara belägen eller när ett tillräckligt intressant erbjudande ges. Detta innebär rimligen att efterfrågan på nya hyresrätter från ekonomiskt starkare

hushåll begränsas till efterfrågan i samband med plötsliga och i varierande grad oplanerade förändringar av boendebehovet.

I figur 37 ges en sammanställning av de preferenstal som tillämpats i analysen. En kombination av olika indelningsgrunder har varit nödvändig för att säkerställa tillräcklig statistisk signifikans med tillgängligt material.

## Flyttfrekvenser

Vid sidan av preferenser påverkas marknadsdjupet också av flyttfrekvens. Höga preferenser för nyproduktion spelar ju ingen roll om hushållen inte väljer att flytta. Data från SCB visar att flyttfrekvenserna varier mellan olika hushållstyper. Sammanboende som i högre utsträckning bor i större bostäder inklusive småhus redovisar lägre flyttfrekvenser än ensamhushåll. Yngre hushåll har en högre flyttfrekvens än äldre hushåll.



Figur 38. Flyttfrekvens per hushållstyp och kommun. Källa: SCB.

Flyttfrekvenserna varierar mellan ca 8 procent (Lomma) upp till drygt 15 procent, Malmö och Lund. I figur 38 redovisas flyttfrekvens per kommun fördelat på ensam- och sammanboende samt totalt för samtliga hushåll. Ett par mindre kommuner utmärker sig med mycket höga flyttfrekvenser för ensamhushåll, vilket sannolikt beror på tillfälliga variationer, men samtidigt är den totala flyttfrekvensen för samtliga hushållsgrupper i dessa kommer på mer genomsnittliga nivåer för regionen, vilket också varit utgångspunkt för beräkningarna i analysen.

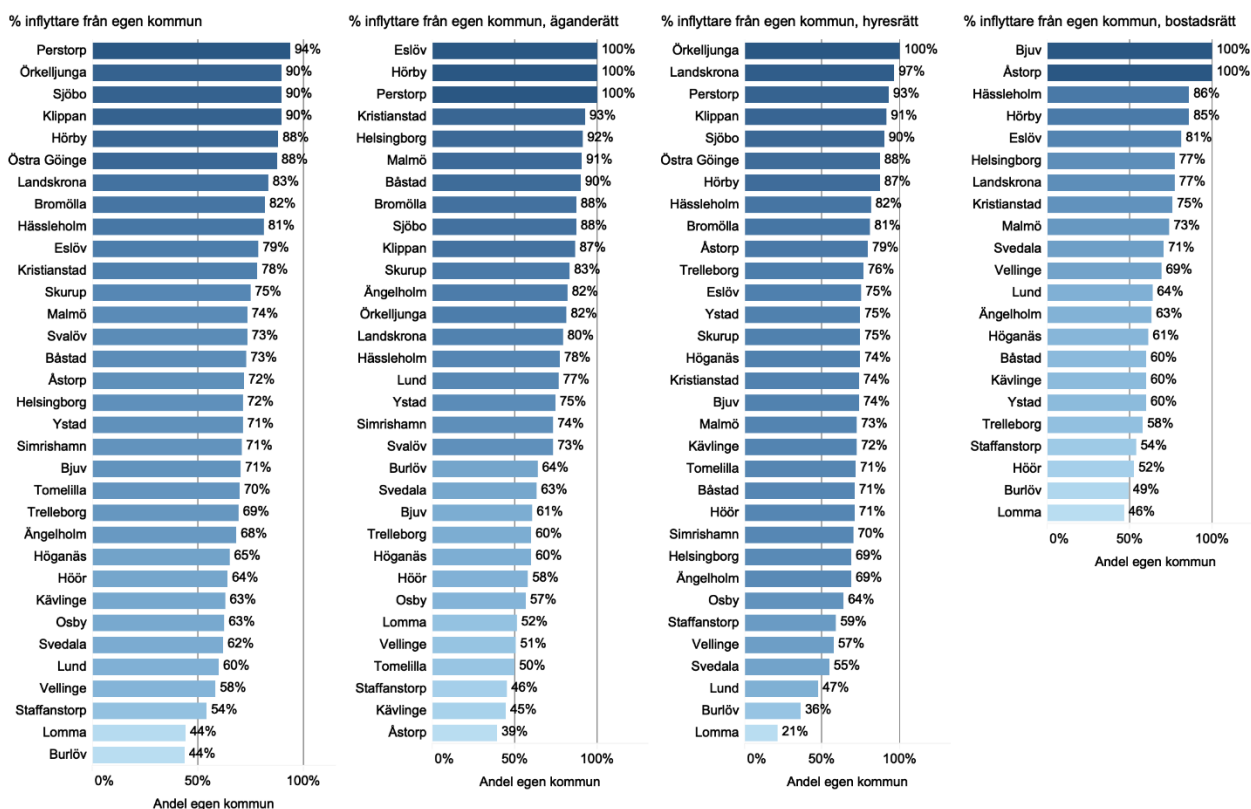
## Flyttmönster mellan kommuner

Men det är inte bara flyttfrekvensen inom den egna kommunen som påverkar marknadsdjupet för nyproduktion. Det finns dessutom en inflyttning från andra kommuner som kan påverka efterfrågan på nya bostäder genom att köpkraft hämtas från ett större omland.

För att förstå i vilken utsträckning marknadsdjupet i en kommun påverkas av inflyttning från andra kommuner måste flyttmönstren till nyproduktion kartläggas. Nyproduktion kan ha andra flyttmönster än successionen, särskilt på grund av att nyproduktionen normalt har högre priser och hyror än successionsbostäder.

För att kartlägga flyttmönster till nyproduktion har ett antal nyproducerade fastigheter identifierats i varje kommun. I praktiken gäller det fastigheter med färdigställande senast 2016 eftersom folkbokföringen sker med eftersläpning. Finns ingen nyproduktion, alternativt för få fastigheter med byggår 2016, har de senaste tillgängliga byggåren studerats. Utifrån folkbokföringen har sedan den andel inflyttare till nyproduktionen, eller nästan nyproduktion, som kommer från den egna respektive från andra kommuner beräknats. Resultaten för nyproduktion totalt samt för respektive upplåtelseform redovisas i figur 39 till 42. Generellt redovisar kommunerna runt Malmö den största andelen inflyttare från andra kommuner. Omvänt redovisar kommuner i norra och mellersta Skåne en låg andel inflyttare från andra kommuner. Resultaten varierar dock något för de olika upplåtelseformerna.

Andel inflyttare från egen kommun till nyproducerade bostäder per kommun



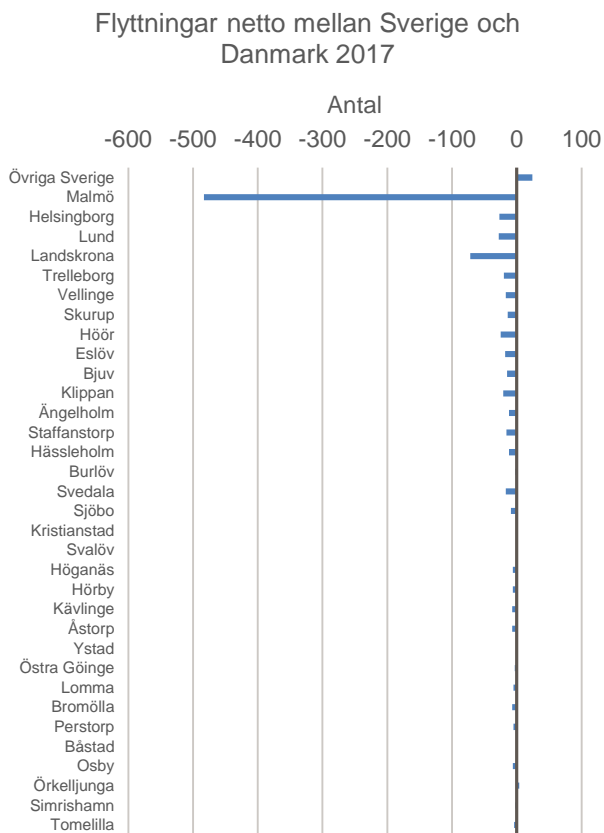
Figur 39. Inflyttning till nya bostäder, andel hushåll från egen kommun.

Figur 40. Inflyttning till nya äganderätter, andel hushåll från egen kommun.

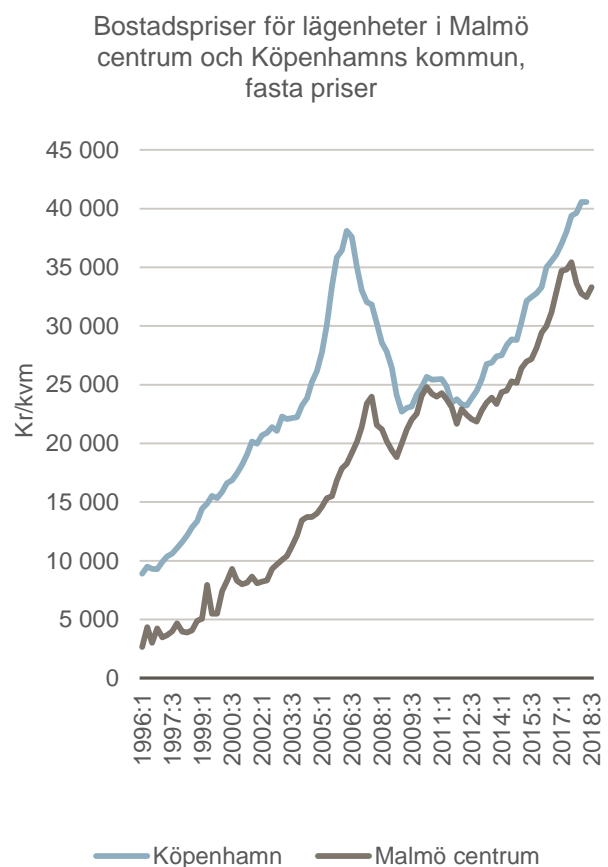
Figur 41. Inflyttning till nya hyresrätter, andel hushåll från egen kommun.

Figur 42. Inflyttning till nya bostadsrätter, andel hushåll från egen kommun.

Bostadsmarknaden i Skåne har under perioder påverkats av efterfrågan från danska hushåll. Gynnsamma relationer mellan ländernas valutakurser och bostadsprisernas nivå på båda sidor om sundet skapar över tiden olika incitament för danskar att bosätta sig i Skåne. För närvarande är efterfrågetillskottet litet från Danmark. Skånes kommuner har genomgående negativa flyttnetton med Danmark. Från Malmö var det 2017 cirka 480 fler personer som flyttade till Danmark än i den motsatta riktningen, se figur 43. Den danska kronan, som är knuten till euron, är förhållandevis stark men sedan de danska bostadspriserna föll kraftigt 2007 – 2009 har Malmös priser utvecklats ungefär i paritet med Köpenhamns, se figur 44. Fram till 2006 var bostadspriserna i Skåne nästan 50 procent lägre och den kostnadsfördelen finns inte för närvarande, vilket rimligen minskar intresset från den danska sidan. Sammantaget betyder detta att det inte funnits anledning att ta hänsyn till eventuell efterfrågan från Danmark vid beräkning av marknadsdjup för bostäder i Skåne.



Figur 43. Flyttningar netto mellan Sverige och Danmark 2017. Källa: Örestat.



Figur 44. Bostadspriser för lägenheter i Malmö centrum och Köpenhamns kommun, fasta priser. Källa: Valueguard och Realkreditrådet.



## Sammanfattning av kalkylantaganden för Malmö, Lund och Helsingborg

De stora städernas antaganden i beräkningsmodellen är särskilt intressanta att lyfta fram eftersom en stor andel av nyproduktionen i bostadsrättsform kan förväntas i dessa kommuner. Antaganden för dessa större kommuner kan sammanfattas i punktform och återfinns också i figurerna 45-47.

### Bostadsrätter

För bostadsrätter antas följande:

- Prisnivån antas för nyproduktion vara mellan 44 000 – 50 000 kr/kvm beroende på storlek, där Lund åsatts det högsta priserna och Malmö de lägsta.
- Boendeutgiftsandelarna har satts till 24 procent för ensamboende och 16 procent för sammanboende, vilket är ett antagande som delas med övriga kommuner i Skåne.
- Amortering har satts till mellan 1,3 – 1,5 procent och belåningsgrad 59 – 61 procent.
- Flyttfrekvenser varierar mellan 10 och 19 procent, där Lund redovisar hög flyttfrekvens för ensamboende.
- Preferenser för nya bostadsrätter varierar mellan 8 och 15 procent
- Andelen inflyttare från egen kommun varierar mellan 64 och 77 procent, där Helsingborg har den mest lokala marknaden av de tre storstadskommunerna och Lund störst inflyttning från andra kommuner.



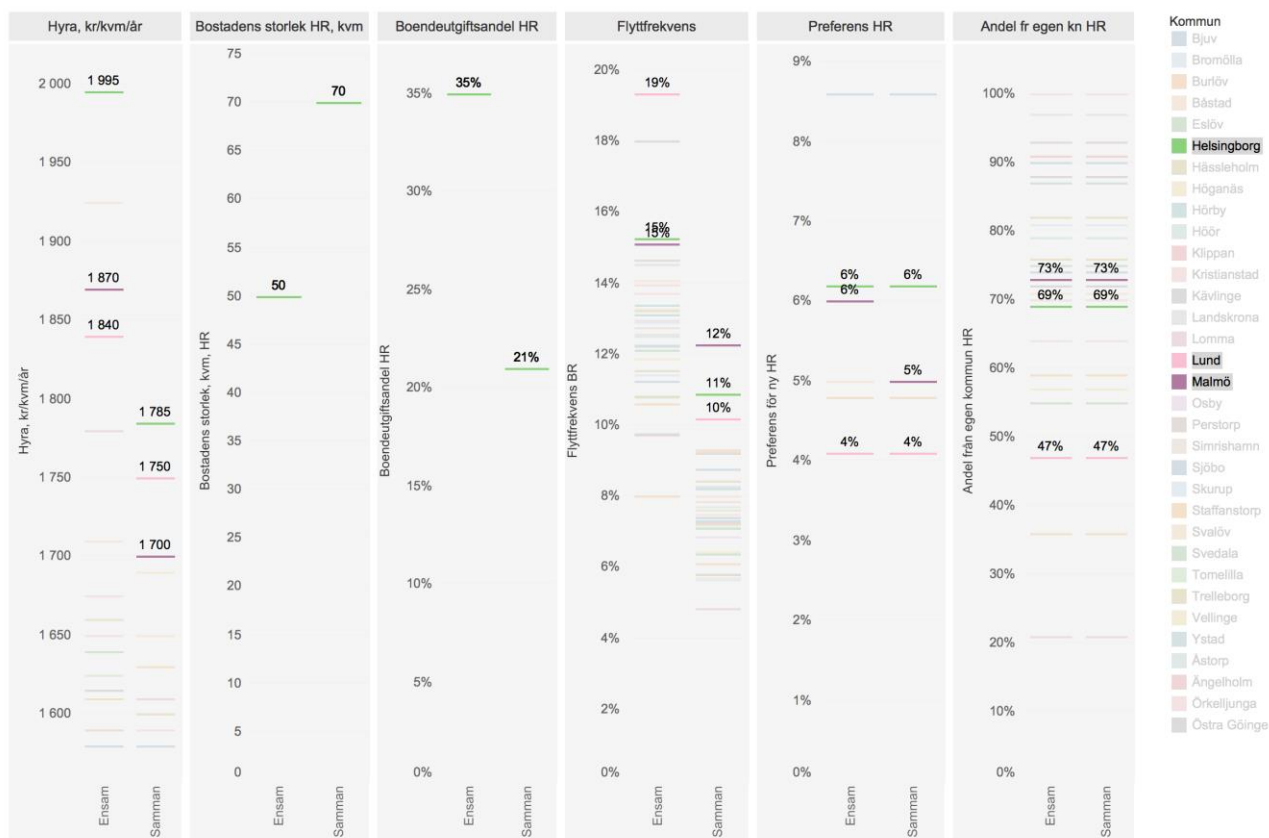
Figur 45. Beräkningsantaganden för Malmö, Lund och Helsingborg avseende bostadsrätter.



## Hyresrätter

För hyresrätter görs följande antaganden:

- Hyresnivån antas för nyproduktion vara mellan 1 700 – 1 995 kr/kvm beroende på bostadsstorlek, där Helsingborg åsatts de högsta hyrorna och Malmö de lägsta.
- Boendeutgiftsandelarna har satts till 35 procent för ensamboende och 21 procent för sammanboende.
- Flyttfrekvenserna varierar mellan 10 och 19 procent, där Lund redovisar hög flyttfrekvens för ensamboende.
- Preferenser varierar mellan 4 och 6 procent
- Andelen inflyttare från egen kommun mellan 47 och 73 procent. Lund redovisar således en mycket omfattande inflyttning från andra kommuner, vilket är naturligt på grund av stor andel studenter. Inflyttningen till nya hyresrätter från andra kommuner till Malmö och Helsingborg är ungefär på samma nivå som för bostadsrätter. Lund avviker med en betydligt större inflyttning från andra kommuner till nya hyresrätter än till nya bostadsrätter.

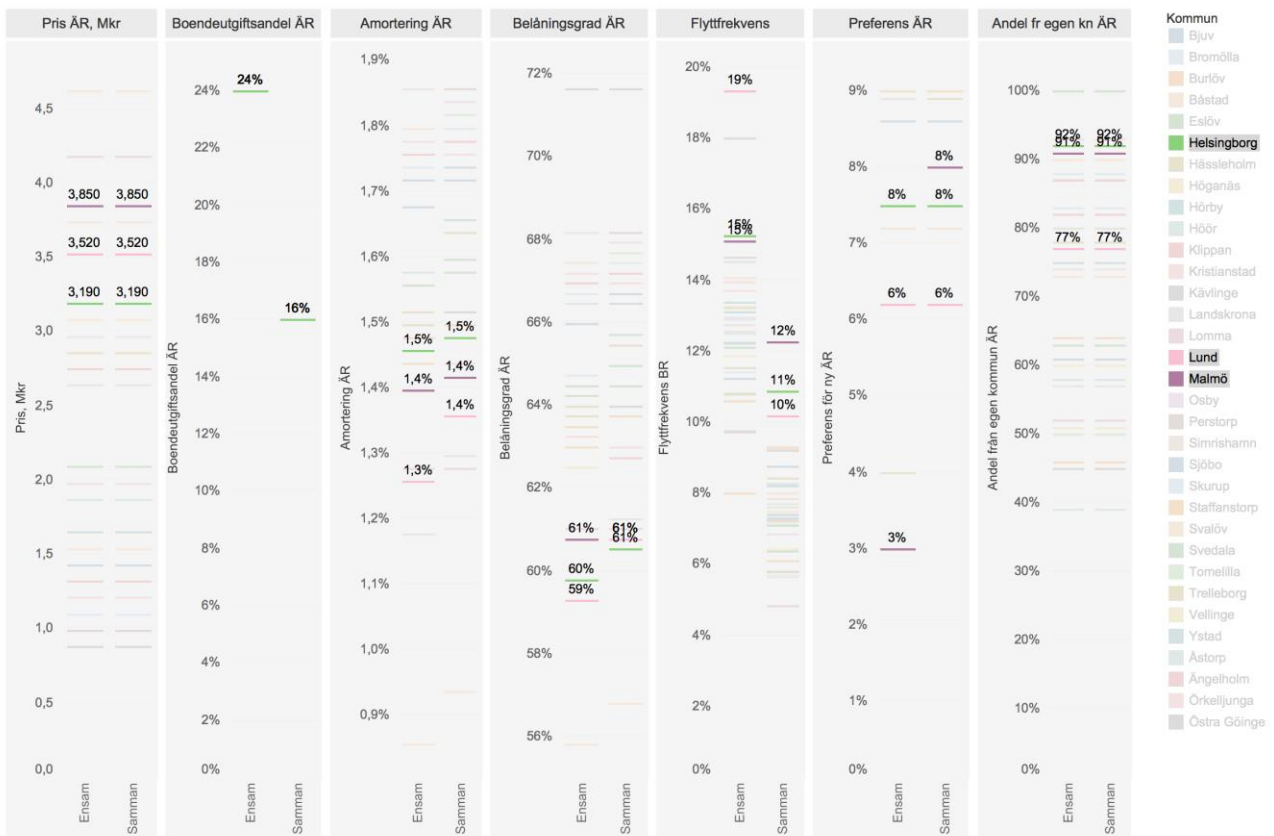


Figur 46. Beräkningsantaganden för Malmö, Lund och Helsingborg avseende hyresrätter.

## Småhus

För småhus antas följande:

- För småhus och radhus med äganderätt antas priserna i de tre stora kommunerna variera mellan 3,2 miljoner kr till 3,9 miljoner kronor.
- Boendeutgiftsandelarna är 24 procent för ensamboende och 16 procent för sammanboende.
- Amortering och belåningsgrad sätts lika som för bostadsrätter, liksom flyttfrekvens.
- Preferenser för nya småhus varierar mellan 3 och 8 procent, lägst i Lund och högst i Helsingborg.
- Andelen från egen kommun varierar mellan 77 och 92 procent, där småhusmarknaden i Helsingborg är något mer lokal än i Lund och Malmö.



Figur 47. Beräkningsantaganden för Malmö, Lund och Helsingborg avseende småhus.

# RESULTAT – BERÄKNAT MARKNADSDJUP

Faktiskt byggande av hyresbostäder större än skattatmarknadsdjup	s. 54
Sammanfattande slutsatser om marknadsdjup	s. 56
Behoven är fortsatt större än hushållens förmåga att efterfråga	s. 56
Kalkylutfall för enskilda kommuner	s. 58

## Resultat – beräknat marknadsdjup

Med redovisade antaganden kan marknadsdjupet, dvs det antal bostäder som kan antas efterfrågas av hushållen till aktuella marknadspriser eller nyproduktionshyror, beräknas. I ett första steg beräknar modellen marknadsdjupet till ca 5 500 bostäder totalt i Skåne, se tabell 3.

Sammanfattning av marknadsdjup och byggande av specialbostäder samt jämförelse med antalet påbörjade och färdigställda bostäder de senaste tre åren			
Upplåtelseform/typ av bostäder	Marknadsdjup	Färdigställda bostäder	Påbörjade bostäder
		Genomsnitt 3 år	Genomsnitt 3 år
BR	1 948	1 494	2 191
HR	2 324*	2 763	4 334
ÄR	1 230	1 004	1 697
<b>Summa</b>	<b>5 503*</b>	5 261	8 222
Marknader med låga priser	300		
<b>Totalt marknadsdjup</b>	<b>5 803</b>		
Specialbostäder	500 - 700		
<b>Summa marknadsdjup och specialbostäder</b>	<b>6 300 – 6 500</b>		

Tabell 3. \*Exklusive särskilda boendeformer.

Men modellen har som tidigare redovisats antagit att byggandet varit noll i kommuner med låga priser. Detta är en förenkling som innebär att resultatet måste räknas upp med det faktiska byggandet som trots allt finns på dessa marknader. I verkligheten är det rimligt med ett begränsat byggande i dessa kommuner. I vissa geografiskt strikt avgränsade miljöer med attraktiva egenskaper, exempelvis havsutsikt eller centrala lägen nära service och kommunikationer mm, kan marknadspriserna vara i linje med produktionskostnader och medge en begränsad produktion, trots låga genomsnittspriser i kommunen. Detta kan förklara att framförallt småhusproduktion rimligen förekommer i viss utsträckning trots låga genomsnittliga småhuspriser i kommunen, men även viss produktion av hyresrätter.

Påbörjade bostäder i genomsnitt per år													Totalt
	Bjuv	Bromölla	Höör	Klippan	Osby	Perstorp	Sjöbo	Svalöv	Tomelilla	Åstorp	Örkel-ljunga	Östra Göinge	
<b>Senaste tre åren</b>	3	55	9	45	14	4	25	25	29	21	29	51	<b>310</b>
<b>Senaste fem åren</b>	4	41	10	34	16	5	32	23	29	14	29	39	<b>276</b>

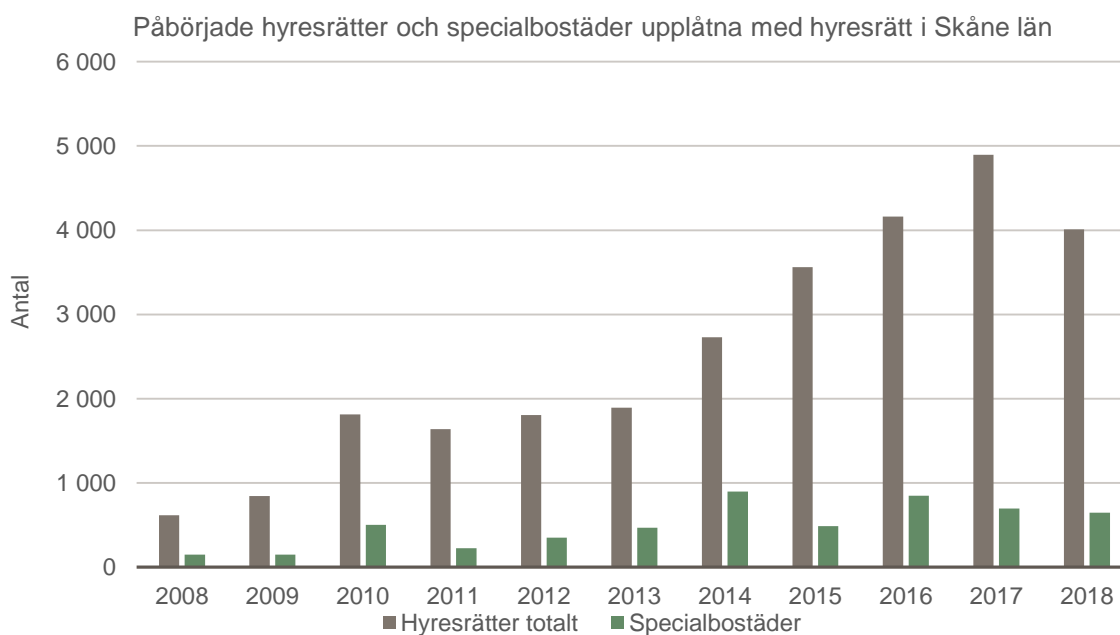
Tabell 4. Påbörjade bostäder i de kommuner i Skåne som beräkningsmodellen antagit att byggandet varit noll. Källa: SCB

Färdigställda bostäder i genomsnitt per år													Totalt
	Bjuv	Bromölla	Höör	Klippan	Osby	Perstorp	Sjöbo	Svalöv	Tomelilla	Åstorp	Örkel- ljunga	Östra Göinge	
Senaste tre åren	4	52	8	35	13	3	59	19	31	25	25	20	294
Senaste fem åren	12	37	23	24	9	3	36	12	20	24	25	18	243

Tabell 5. Färdigställda bostäder i de kommuner i Skåne som beräkningsmodellen antagit att byggandet varit noll. Källa: SCB.

Slutsatsen är att beräkningsmodellen i detta avseende underskattar framförallt småhusbyggandet något. Byggandet i dessa kommuner har de senaste åren totalt uppgått till ca 300 bostäder per år, se tabellerna 4 - 5. Marknadsdjupet för bostäder som tillkommer på marknadsvillkor kan därför skattas till totalt ca 5 800 bostäder årligen.

Men modellresultatet måste kompletteras ytterligare för att kunna ställas i relation till faktiskt byggande. Byggandet av specialbostäder i form av särskilt boende och studentbostäder drivs inte i grunden av marknadsefterfrågan, utan sker i stor utsträckning på andra grunder, främst demografi och boståndsbeslut enligt sociallagstiftningen. För att kunna jämföra marknadsdjupet med det faktiskt färdigställda och påbörjade byggandet bör således byggandet av specialbostäder adderas till marknadsdjupet. Detta byggande har varierat de senaste åren med mellan 500 till 700 nya specialbostäder, se figur 48. Summan av det beräknade marknadsdjupet och antalet specialbostäder uppgår då till ca 6 300 - 6 500 nya bostäder årligen.



Figur 48. Källa: SCB

Summan av det skattade marknadsdjupet och byggande av specialbostäder är högre än det genomsnittliga byggandet de senaste tre åren som uppgår till ca 5 300 bostäder, men är samtidigt lägre än de 8 200 nya bostäder som i genomsnitt påbörjats de senaste åren.

Att det beräknade marknadsdjupet samt byggandet av specialbostäder är större än färdigställandet de senaste åren förefaller rimligt. Makrovillkoren för bostadsbyggande har successivt blivit mer gynnsamma med en ovanlig kombination av fallande räntor och mycket god tillväxt i både BNP och sysselsättning.

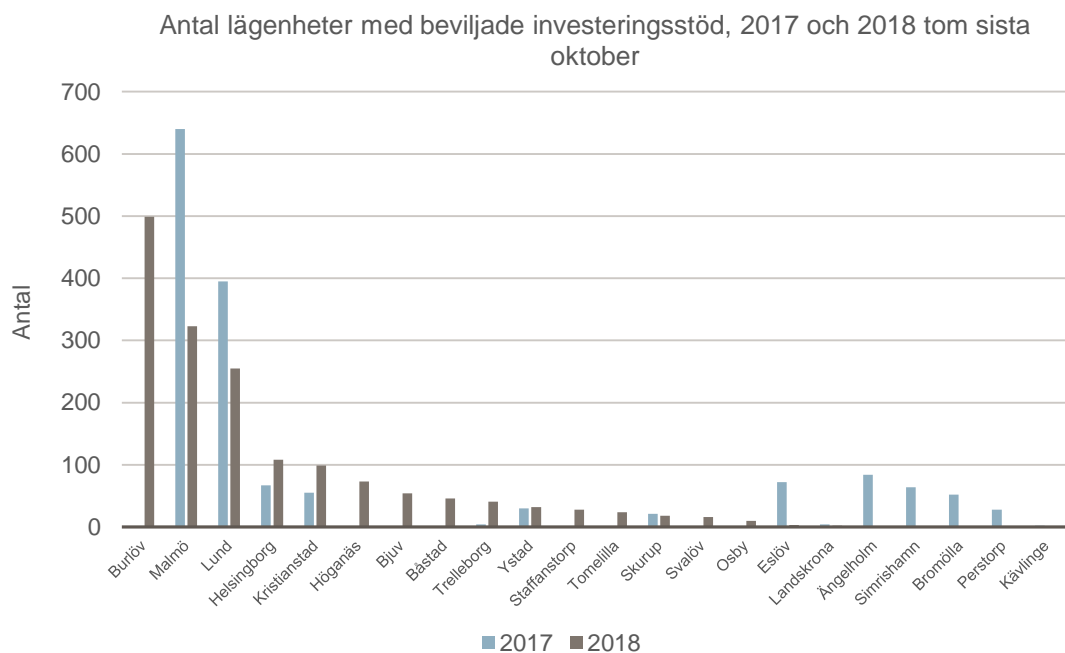
För de marknadsprissatta bostäderna ger beräkningsmodellen utfall som i stort överensstämmer med antalet påbörjade bostäder. Marknadsdjupet för nya bostadsrätter skattas till 1 950 medan påbörjandet uppgått till ca 2 200. För småhusen är det beräknade marknadsdjupet drygt 1 200 nya småhus samtidigt som knappt 1 700 påbörjats. Om beräkningsmodellens resultat är riktiga indikerar det att antalet påbörjade bostäder är något högre än den köpkraftiga efterfrågan men att avvikelsen inte är särskilt stor. Slutsatsen är i så fall att byggandet av småhus och bostadsrätter kan komma att falla måttligt de närmaste åren under förutsättning att makrovillkoren inte förändras avsevärt.

### Faktiskt byggande av hyresbostäder är större än skattat marknadsdjup

När det gäller hyresbostäder uppgår det beräknade marknadsdjupet till drygt 2 300 nya hyresbostäder per år. Men antalet påbörjade nya hyresrätter uppgår till hela 4 300. Avvikelsen mellan beräknat marknadsdjup och antalet påbörjade bostäder kräver därför fördjupad analys.

Förutom byggandet i kommuner med låga priser och byggande av specialbostäder finns ytterligare en faktor som bidrar till att antalet påbörjade hyresbostäder de senaste åren överstiger det beräknade marknadsdjupet.

Ett flertal kommuner i Skåne har ansökt om och beviljats det statliga investeringsstödet för byggande av mindre hyresbostäder, figur 49. Det betyder sannolikt att påbörjandet av nya hyresbostäder blivit större de senaste åren än det annars skulle varit. Beräkningsmodellen antar som tidigare redovisats nyproduktionshyror på drygt 1 600 kr/kvm/år. Beviljat stöd kräver att hyresnivåerna sänks till ca 1 350 (fram till och med 2017) respektive till 1 450 kr/kvm/år (från 2018). En sådan hyresnivå ger ett betydligt större marknadsdjup eftersom det möjliggör byggande i miljöer där betalningsviljan annars är för låg och därmed möjliggör projekt som annars inte skulle varit lönsamma. Dessutom innebär en lägre hyresnivå att fler hushåll har möjlighet att efterfråga. Den samlade effekten blir ett större marknadsdjup. Frågan är om det är möjligt att kvantifiera effekten av byggande av hyresbostäder med investeringsstöd. I så fall kan beräkningsmodellens resultat valideras ytterligare.



Figur 49. Källa: Boverket

Antalet påbörjade hyresbostäder har varit ungefär 2 000 fler än det skattade marknadsdjupet. Antalet nya hyresbostäder som beviljats investeringsstöd har varit runt 1 500 både år 2017 och 2018 (till och med oktober). En stor del av differensen mellan det faktiska antalet påbörjade hyresbostäder och det skattade marknadsdjupet för nya hyresrätter skulle därmed kunna förklaras av subventionen av nya hyresbostäder.

Slutsatsen om effekter av investeringsstödet stöds av genomförda känslighetsanalyser av beräkningsmodellen. Dessa redovisas mer utförligt längre fram. Men i korthet kan konstateras att hyresnivån i huvudscenariot i modellen är i genomsnitt 1 626 kr/kvm/år. En nedjustering av hyran med 10 procent ger en hyresnivå på ungefär 1 460 kr/kvm/år. Känslighetsanalysen visar att en hyresnivå på 1 460 kr/kvm/år ökar marknadsdjupet med 30 procent till drygt 3 000 nya hyresbostäder. Marknadsdjupet ökar alltså med mer än 700 – 1 000 hyresbostäder vid en hyressänkning om 10 – 15 procent. För bostäder med investeringsstöd är sannolikt hyresnivåerna ytterligare något lägre, varför effekten rimligen bör vara minst 1 000 fler hyresbostäder med investeringsstöden. Samtidigt byggs minst ca 500 specialbostäder upplåtna med hyresrätt varje år. Sammantaget innebär det att ytterligare åtminstone ca 1 500 nya bostäder i hyresrättsform kunnat påbörjas de senaste åren, utöver det antal hyresbostäder som beräkningsmodellen resulterat i. Huvuddelen av avvikelsen mellan beräknat marknadsdjup och antalet påbörjade bostäder de senaste åren kan därmed förklaras.

Det är dessutom möjligt att efterfrågan på hyresbostäder med nyproduktionshyror underskattas något i beräkningsmodellen också av ett annat skäl. Intervjuundersökningen om hushållens preferenser fann relativt låga preferenser för nya hyresbostäder jämfört med de övriga alternativen. Den låga preferensen kan naturligtvis i grunden vara ett uttryck för att hushållen i högre grad föredrar ägda boendeformer och äldre hyresbostäder med betydligt lägre hyresnivåer. Men vid plötsliga händelser i livet som hushållen inte planerat för kan ändå nya hyresbostäder visa sig vara ett alternativ. Exempel på sådana situationer kan vara nytt jobb på ny ort, separationer och skilsmässor eller plötslig förändring av hushållets sammansättning av andra skäl. Vid intervjutillfället ger respondenterna sannolikt främst uttryck för en mer planerad förändring av sin boendesituation och underskattar därför möjligheten att efterfrågan av mer kortsiktigt tvingande skäl kan komma att riktas mot nya hyresbostäder. Med höga hyror jämfört med alternativen utgör nya hyresbostäder en slags ”spotmarknad” på bostadsmarknaden, eftersom hyresskillnaderna jämfört med successionen gör att kötiderna är kortare. Det är dock svårt att kvantifiera denna effekt av nya hyresrätters funktion som spotmarknad för bostäder.

## Sammanfattande slutsatser om marknadsdjup

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att:

- Det skattade marknadsdjupet uppgår till ca 5 800 nya bostäder per år i Skåne, givet att bostäderna säljs till marknadspriser eller hyrs ut till nyproduktionshyror som varar mot aktuella produktionskostnader och marknadsmässiga avkastningskrav. Summan av marknadsdjup och byggande av specialbostäder som tillkommer på andra grunder än marknadsefterfrågan kan då skattas till ca 6 300 till 6 500 nya bostäder per år, se tabell 6.
- Antalet påbörjade nya bostads- och äganderätter de senaste åren är något högre jämfört med det beräknade marknadsdjupet. Det kan betyda att byggtakten framöver faller något för dessa upplåtelseformer.
- Det skattade marknadsdjupet för hyresbostäder måste kompletteras med analys av både det årliga byggandet av specialbostäder som inte tillkommer på marknadsvillkor och byggandet av hyresbostäder med investeringsstöd som annars antingen inte skulle tillkommit, alternativt haft högre hyror och därmed ett mindre marknadsdjup.
- 6 300 – 6 500 nya bostäder är en nivå som nyproduktionen nått under 2017 och antalet påbörjade bostäder det senaste året visar att nivån på antalet påbörjade bostäder sannolikt kommer överstiga det beräknade marknadsdjupet också under 2018.
- Byggandet därmed nått taket för hushållens köpkraftiga efterfrågan och därför inte kan förväntas fortsätta att öka de närmaste åren, utan snarast minska något, om inte inkomst- och befolkningsutvecklingen blir snabb.
- Skåne tillhör de regioner där investeringsstödet för nya mindre hyresbostäder tycks möta störst efterfrågan bland byggherrar och om stödet bibehålls kan det förklara ett högre byggande i Skåne än vad modellresultaten indikerar
- Marknadsdjupet för nya hyresrätter är mycket känsligt för hyresnivåer i nyproduktionen. Om investeringsstödet avvecklas kan byggandet därför komma att bromsa ner mot det beräknade marknadsdjupet relativt snabbt.

## Behoven är fortsatt större än hushållens förmåga att efterfråga

Beräknat marknadsdjup understiger beräkningar av demografiskt betingade behov. Dessa beräkningar har visat att bostadsbyggandet bör ligga runt 7 600 nya bostäder årligen i Skåne om relationen mellan antalet nya bostäder och nya hushåll ska hållas konstant. Resultatet pekar därför mot att glappet mellan behov sprungna ur den demografiska utvecklingen och faktiskt möjligt byggande utifrån hushållens köpkraft sannolikt fortsätter att öka.

Detta förhållande innebär rimligen att problemen på bostadsmarknaden fortsätter att förstärkas. Ett av de mer centrala problemen är att hushåll som står utanför och ska etablera sig på marknaden får fortsatt svårt att ta sig in. Dessa hushåll kan grovt delas upp i två kategorier; förstagångsköpare i form av unga vuxna med för sin ålder normala inkomster, respektive hushåll i olika åldrar med låga inkomster.

För förstagångsköparna innebär bolånetak, nya amorteringsregler och bankernas skärpta kreditgivning att väsentliga delar av denna grupp saknar möjlighet att köpa sin första bostad i form av en mindre bostadsrätt eller ett mindre småhus/radhus. Denna grupp är i många fall inte hjälpt av



att priserna fallit något de senaste åren eftersom prisfallet till stor del är en följd av att färre hushåll kan finansiera sin bostad. Prisfallet gynnar istället välbeställda hushåll som inte är kreditbegränsade och som därmed kan öka sin bostadskonsumtion efter prisfallet.

Hushållen med låga inkomster, inte minst många nyanlända som inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden, har ofta låg kreditvärdighet och har därför svårt att köpa bostad.

Nyproduktionshyrorna är ofta för höga för dessa hushåll för att de vid en inkomstprövning ska accepteras som hyresgäster eller i övrigt ha råd att betala nyproduktionshyror. De äldre bostäderna med lägre hyresnivåer är normalt förbehållna hushåll med lång kötid, vilket per definition fungerar utestängande för unga och nyanlända.

Förstagångsköpare skulle kunna få en mer fördelaktig situation om Sverige, i likhet med andra länder i Europa, inklusive några av våra grannländer, inför undantagsregler vad avser exempelvis bolånetak eller amorteringstakt. Det finns också ett flertal exempel på gynnat bosparande eller statliga speciallån till unga eller förstagångsköpare som möjliggör för dessa att ta sig in på marknaden. Motiven i dessa länder för sådana åtgärder och program är att det bedömts viktigt att fler kan etablera sig på bostadsmarknaden, både för att välfärden för det enskilda hushållet påverkas positivt men också för att det ger positiva samhällsekonomiska effekter i form av högre rörlighet och bättre matchning på arbetsmarknaden. Dessutom minskar trycket på hyresmarknaden till förmån för hushåll med lägre inkomster, om fler hushåll med normala inkomster och som vill äga sin bostad också kan göra det.

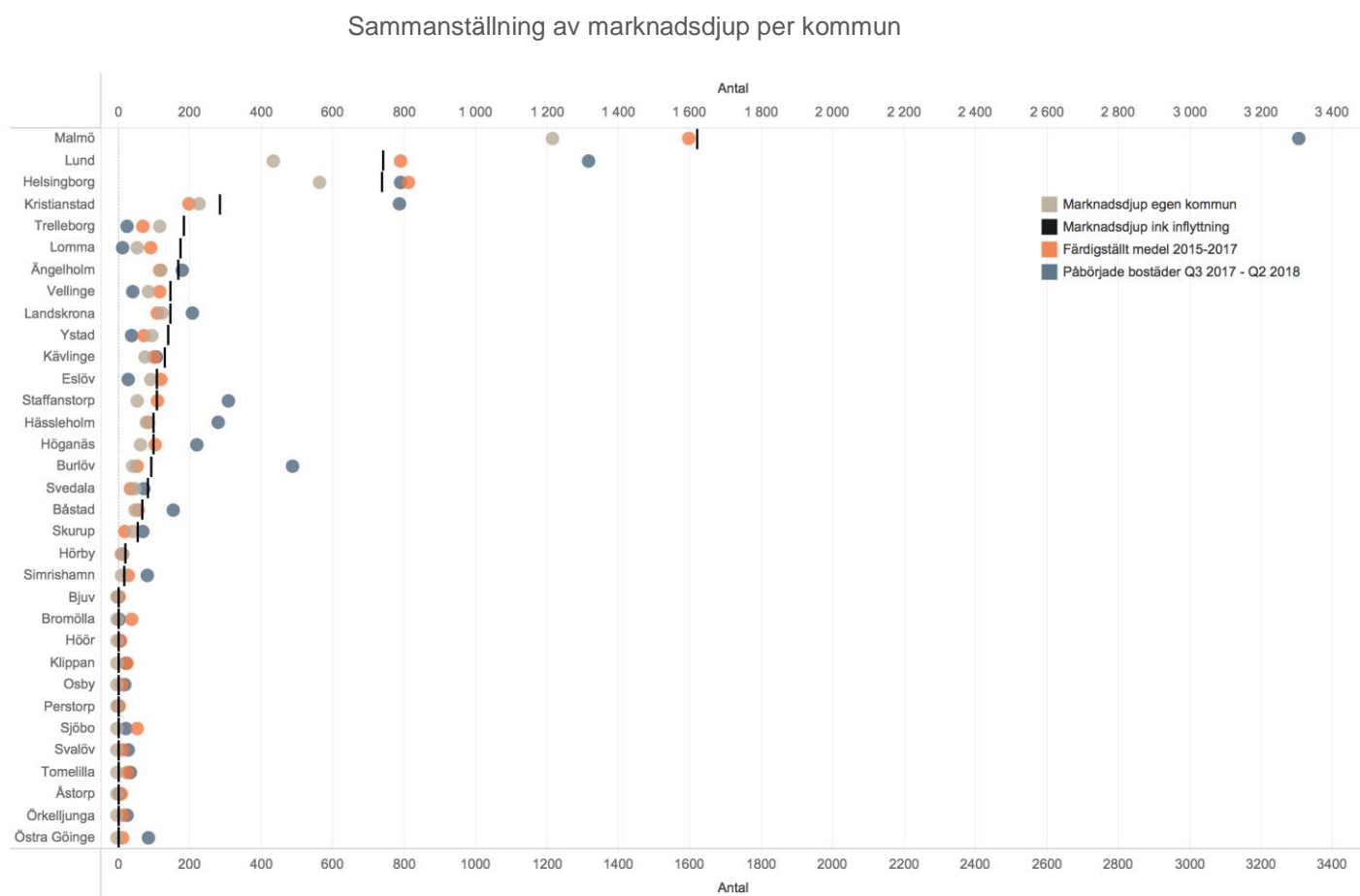
På hyresmarknaden finns olika typer av lösningar i andra länder. Men gemensamt för flera länder är att svaga hushålls efterfrågan stöttas med hjälp av riktade stöd till hushållen eller offentligt alternativt privat subventionerade bostäder till hushåll med låga inkomster.

Det är för närvarande oklart på vilket sätt den politiska majoriteten i riksdagen bedömer problemen på bostadsmarknaden och vilka eventuella beslut som kan komma att fattas under de närmaste åren. För närvarande finns inga tecken på att några mer kraftfulla insatser genomförs i närtid. Slutsatsen blir därför att glappet mellan behov och köpkraftig efterfrågan sannolikt fortsätter att växa.

## Kalkylutfall för enskilda kommuner

Syftet med beräkningen av ett marknadsdjup för Skåne har varit att bedöma den samlade efterfrågan på nyproducerade bostäder i länet. Samtidigt är kalkylen uppbyggd med hjälp av antaganden och kalkylresultat för de enskilda kommunerna som sedan aggregeras. Det finns därmed ett kalkylresultat för varje enskild kommun.

För flertalet kommuner överensstämmer det skattade marknadsdjupet i stort med färdigställandet eller antalet påbörjade bostäder de senaste åren, se figur 50. Ett flertal kommuner redovisar ett färdigställande de senaste åren som antingen understiger marknadsdjupet något eller som är ungefär i nivå med det skattade marknadsdjupet.



Figur 50. Marknadsdjup per kommun, totalt samtliga upplåtelseformer. Jämförelse med antal färdigställda bostäder de tre senaste åren 2015 - 2017, samt antal påbörjade bostäder det senaste året (Q3 2017-Q2 2018). För flertalet kommuner är det beräknade marknadsdjupet (svart streckmarkering) högre än det genomsnittliga färdigställandet under perioden 2015 – 2017 (orange punkt). För några kommuner överstiger antalet påbörjade bostäder (blå punkt) det senaste året dock kraftigt det beräknade marknadsdjupet. I några fall beror det på en uppdämd efterfrågan eftersom byggandet historiskt varit lägre än marknadsdjupet. För några kommuner faller troligen antalet påbörjade bostäder påtagligt de närmaste åren, om påbörjandet kraftigt överstiger beräknat marknadsdjup. I andra kommuner har investeringsstödet möjliggjort en kraftig ökning av byggandet. För att mer i detalj förstå hur marknadsdjupet förhåller sig till antalet färdigställda och påbörjade bostäder krävs dock fördjupad analys för respektive kommun. Figuren visar också i vilken utsträckning kommunen är beroende av extern inflyttning för sitt byggande (skillnaden mellan svart streckmarkering och beige punkt).

Av förklarliga skäl är färdigställandet högre än skattat marknadsdjup i de kommuner där byggandet i beräkningsmodellen satts till noll, eftersom marknadspriser är för låga för att tillåta kontinuerligt byggande över tid. För att bedöma marknadsdjupet krävs därför kompletterande analyser över mikrolägen med tillräcklig attraktivitet och betalningsvilja. Dessa kommuner har som tidigare redovisats i genomsnitt de senaste tre åren sammanlagt byggt ca 200 - 300 nya bostäder per år.

Däremot är påbörjandet av nya bostäder det senaste året i ett flertal fall större än beräknat marknadsdjup. I kommuner där färdigställandet generellt över tid varit lägre än skattat marknadsdjup är detta ett rimligt resultat. Det finns då en uppdämd efterfrågan. För kommuner som också tidigare byggt i nivå med eller över marknadsdjupet är det en indikation på att byggandet kan komma att falla i närtid.

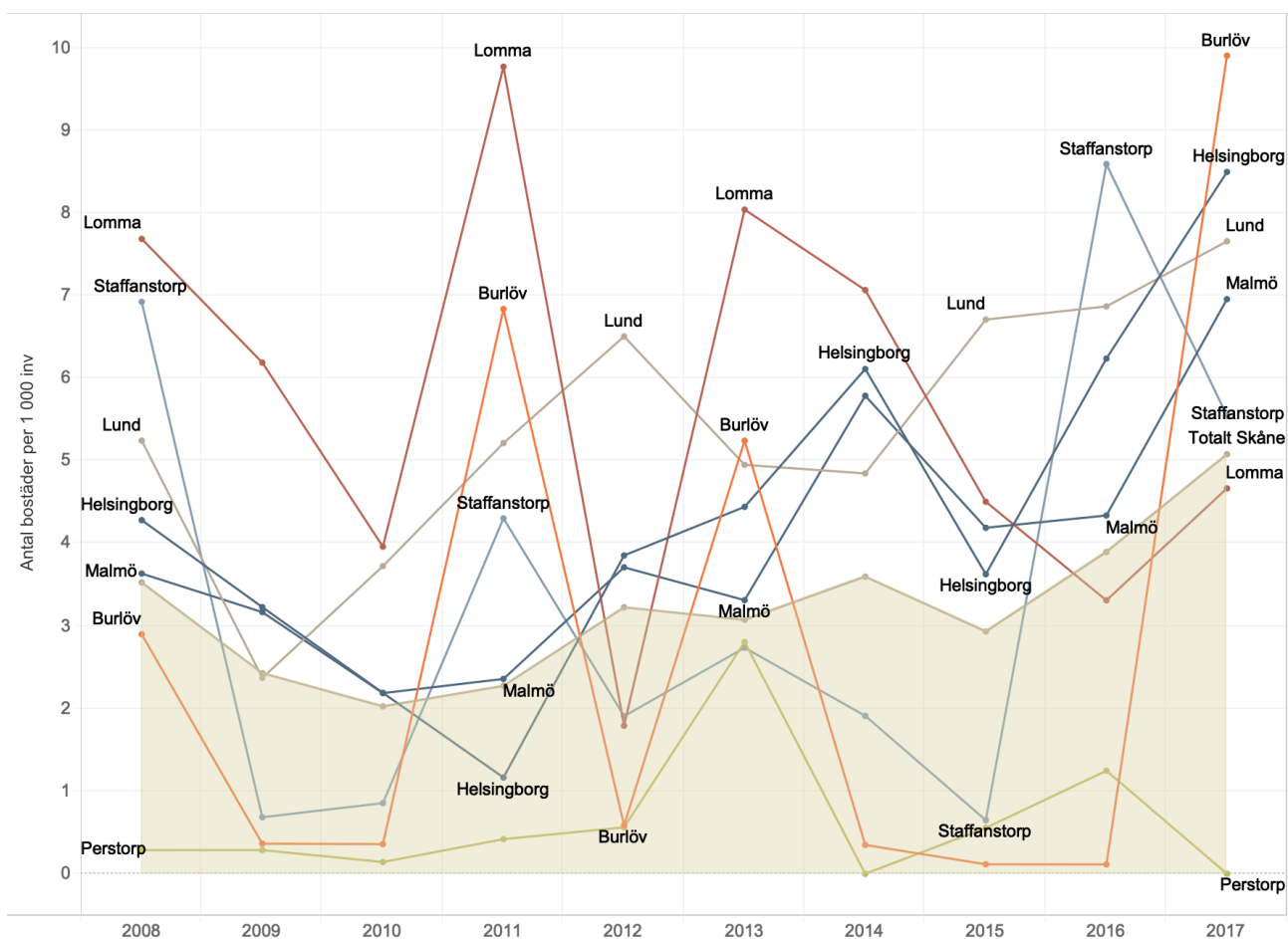
Men för ett antal kommuner är avvikelserna betydande. Detta gäller särskilt Malmö, Lund, Kristianstad och Burlöv. På kort sikt kan naturligtvis avvikelserna vara betydande särskilt om byggandet de senaste åren varit väsentligt lägre än marknadsdjupet. I Malmö, Lund och Burlöv har ett betydande antal hyresbostäder beviljats investeringsstöd under 2017 och 2018, vilket kan förklara en stor del av avvikelserna.

I Kristianstad har enligt SCB närmare 370 nya äganderätter och nästan 400 nya hyresrätter påbörjats det senaste året. Dessa volymer överstiger påtagligt det beräknade marknadsdjupet. Utöver dessa bostäder har också 80 bostadsrätter påbörjats, vilket är mer i linje med skattat marknadsdjup. Sammanlagt har nästan 850 nya bostäder påbörjats i Kristianstad. Om modellresultaten är riktiga innebär det att antalet påbörjade bostäder faller de närmaste åren i Kristianstad. Det är framförallt byggandet av hyresbostäder som ökat mycket snabbt till historiskt höga nivåer. Data för kvartal 2 och 3 2018 tyder på att byggandet har börjat avta. Det krävs dock utfall för fler kvartal för att mer tydligt uttala sig om ett trenderbrott.

Det skattade marknadsdjupet för Skåne som helhet, samtliga upplåtelseformer summerade, motsvarar 4,3 bostäder per 1 000 invånare och år. Under den senaste tioårsperioden har denna nivå bara uppnåtts och överträffats under det senaste året.

Variationen är stor inom regionen, med kommuner som Kävlinge, Lomma, Burlöv och Lund i topp, där enstaka år noterar upp mot 10 bostäder per 1 000 invånare och år, se figur 51. Sådana toppnoteringar innebär i normalfallet att byggandet faller till betydligt lägre nivåer åren därefter. Det är ett fåtal kommuner som klarar ett långsiktigt och kontinuerligt byggande över 4 nya bostäder per 1 000 invånare.

Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare



Figur 51. Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare per kommun 2008 – 2017. Ett urval av kommuner illustrerar variationen mellan olika år samt de skillnader som finns mellan olika kommuner vad avser nivå för antal färdigställda bostäder i relation till befolkning. Det gula fältet markerar genomsnittet för länet under perioden.

# OLIKA FAKTORERS PÅVERKAN PÅ MARKNADSDJUPET I SKÅNE

Förändrade finansieringsvillkor	s. 62
Priskänslighet	s. 64
Värderings-/beteendeförändring	s. 65
Osäkerheter och felkällor	s. 66

## Olika faktorerers påverkan på marknadsdjupet i Skåne

Med modellen som grund är det möjligt att fördjupa förståelsen av vilka faktorer som har stor betydelse när marknadsdjupet beräknas. Ett sätt att illustrera effekter av förändrade förutsättningar är att göra alternativa antaganden för ett antal centrala påverkande faktorer. Några viktiga sådana faktorer är:

- Finansieringsvillkoren för hushållen
- Priskänslighet
- Hushållens beteende avseende vilka boendeutgiftsandelar de kan acceptera

Ett ytterligare skäl till att analysera effekter av ändrade påverkande faktorer är att det kan råda osäkerhet om exaktheten i respektive antagande. Trots att kalkylmodellen försöker ta hänsyn till så många relevanta faktorer som möjligt som påverkar den kvantitativa bostadsefterfrågan är modellen, liksom alla modeller, en förenkling av verkligheten. Modellresultaten kan bli annorlunda om det visar sig att nivån på viktiga faktorer missbedömts. Några av de antaganden som gjorts är dessutom osäkra.

### Förändrade finansieringsvillkor

När det gäller ändrade finansieringsvillkor för hushållen har några alternativa effekter undersökts. Det handlar om:

- En räntehöjning med +2 procentenheter
- Sänkt genomsnittlig amorteringstakt med 0,3 procentenheter
- Höjd amorteringstakt med 0,3 procentenheter

Utfallen visar att det beräknade marknadsdjupet är känsligt för förändringar av finansieringsvillkoren, tabell 6. Om exempelvis räntan höjs med två procentenheter utan att andra variabler ändras innebär det att marknadsdjupet faller med nästan 50 procent, både för bostadsrätter och för småhus.

	Huvud-scenario	Förändrade finansieringsvillkor					
		Ränta +2,0		Amortering +0,3		Amortering -0,3	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
BR	1 948	1 013	-48%	1 675	-14%	2 260	16%
HR	2 324	2 324	0%	2 324	0%	2 324	0%
ÄR	1 230	615	-50%	1 058	-14%	1 427	16%
Totalt	5 503	3 907	-29%	5 063	-8%	5 998	9%

Tabell 6. Förändrade finansieringsvillkor.

I praktiken är troligen en ränteförändring kopplad till förändringar av andra variabler som exempelvis inkomster och börsförändring, vilket mildrar effekten eftersom marknadsdjupet stiger med högre inkomster och ökande finansiella tillgångar hos hushållen. Ränteförändringar påverkar även bostadsprisernas utveckling, vilket i sin tur påverkar marknadsdjupet, se diskussionen nedan om priskänslighet. Höjning av bolåneräntorna med två procentenheter kan exempelvis beräknas ge i storleksordningen fem procent lägre bostadspriser<sup>3</sup>.

Om ytterligare amorteringskrav införs som innebär att amorteringarna i genomsnitt ökar med 0,3 procentenheter faller marknadsdjupet med ca 14 procent för både småhus med äganderätt och bostadsrätter. Om amorteringskraven lättar med motsvarande andel ökar marknadsdjupet med 16 procent.

Resultatet indikerar att de senaste årens skärpning av amorteringskraven påverkar bostadsefterfrågan och bidrar till att nyproduktionen faller. Att beräknat marknadsdjup är något lägre än antalet påbörjade bostäder i bostadsrätts- och äganderättsform talar som tidigare konstaterats för att antalet påbörjade bostäder kan komma att falla från och med 2019. Det skärpta amorteringskravet från och med mars 2018 bidrar troligen till detta fall eftersom effekten kan bedömas uppgå till någon eller några tiondelars högre genomsnittlig amorteringstakt.

I kalkylen har inga effekter för hyresbostäder beräknats. En räntehöjning innebär med stor sannolikhet att också avkastningskraven vid investeringar i nya hyresbostäder ökar, eftersom investerare vill kompenseras för högre räntekostnader eller framtida inflation, vilket drar upp hyresnivån vid byggande av hyresrätter. En sådan simulering har dock inte gjorts, men effekterna kan delvis belysas genom analyser av priskänslighet.

<sup>3</sup> Beräkning kan exempelvis göras med user-cost-metod, se Englund och Svensson. En prisförändring på cirka 5 procent är beräknad utifrån belåningsgrad på 60 procent och ett avkastningskrav på eget kapital på 5 procent.

## Priskänslighet

Det är uppenbart att marknadsdjupet påverkas av prisförändringar. Effekter av ett prisfall eller en prisökning på 10 procent har analyserats:

- 10 procent lägre eller högre bostadsrätts- och småhuspriser
- 10 procent lägre eller högre hyra

En simulering av lägre priser visar att priskänsligheten är störst på hyresrättsmarknaden, se tabell 7. Om hyrorna skulle vara 10 procent lägre innebär det att marknadsdjupet för nya hyresrätter ökar med ca 30 procent. Om hyrorna istället skulle vara 10 procent högre minskar marknadsdjupet med ca 20 procent.

	Huvud-scenario	Priskänslighet			
		-10%		+10%	
		Antal	%	Antal	%
BR	1 948	2 221	14%	1 695	-13%
HR	2 324	3 044	31%	1 836	-21%
ÄR	1 230	1 402	14%	1 070	-13%
Totalt	5 503	6 659	21%	4 623	-16%

Tabell 7. Priskänslighet.

Resultatet visar att hyresmarknaden är känslig för vilka hyresnivåer som används i beräkningen av marknadsdjupet. Förklaringen ligger i inkomstfördelningen bland framförallt ensamstående hushåll. Antalet ensamstående hushåll, som är överrepresenterade i hyresrätt, med höga inkomster är relativt litet och antalet faller snabbt av efter disponibla årsinkomster på ca 200 000 kr. Kombinationen av hög priskänslighet och avsaknad av heltäckande statistik över faktiska hyresnivåer i nya projekt gör beräkningen av marknadsdjupet mer osäker än beräkningen för övriga upplåtelseformer.

I huvudscenariot för beräkningen av marknadsdjupet är hyresnivån i genomsnitt 1 626 kr/kvm/år. Det betyder att en nedjustering av hyran med 10 procent ger en hyresnivå på ungefär 1 460 kr/kvm/år och en lika stor uppjustering ger hyresnivå på 1 790 kr/kvm/år. Den undre nivån är något högre än hyresnivån vid fullt investeringsstöd och den övre nivån är ungefär den hyra som krävs för att nyproduktion ska kunna genomföras vid normala produktionskostnader och till marknadsmässiga avkastningskrav.

Om priserna på de ägda boendeformerna, allt annat lika, stiger med 10 procent minskar marknadsdjupet med 13 procent. Om priserna faller med 10 procent ökar djupet med 14 procent. Detta förutsätter dock att fallet beror på utbudsförändringar. Prisfall till följd av minskad efterfrågan exempelvis beroende på nya amorteringskrav, innebär av naturliga skäl inte att marknadsdjupet ökar. Högre amorteringskrav minskar efterfrågan från hushåll som får alltför höga boendegifter, vilket i sin tur innebär att bostadspriserna faller. Ett sådant fall i priserna gynnar istället välbeställda hushåll som inte är kreditbegränsade, de kan då öka sin bostadskonsumtion.



## Värderings-/beteendeförändring

En faktor som också har stor betydelse för kalkylutfallet är vilka boendeutgiftsandelar hushållen accepterar. Om hushållen accepterar högre boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst ökar marknadsdjupet.

I analysen har boendeutgiftsandelarna höjts med tre procentenheter för alla hushåll och samtliga tre upplåtelseformer. Simuleringen visar mycket riktigt att resultaten är känsliga för vilka boendeutgiftsandelar som antas. Om hushållen i genomsnitt skulle acceptera tre procentenheters högre boendeutgiftsandelar skulle marknadsdjupet öka påtagligt, se tabell 8.

	Huvud-scenario	Värderings- och beteendeförändringar	
		Boendeutgiftsandel +3 procentenheter	
		Antal	%
BR	1 948	2 708	39%
HR	2 324	2 766	19%
ÄR	1 230	1 673	36%
Totalt	5 503	7 154	30%

Tabell 8. Värderings- och beteendeförändring.

Bostadsrätternas och småhusens marknadsdjup skulle stiga med knappt 40 procent medan hyresrättens skulle öka med knappt 20. För bostadsrätter och äganderätter finns dock en spärr mot alltför höga boendeutgiftsandelar i tillämpningen av bankernas så kallade Kvar-Att-Leva-På-kalkyler (KALP). Bankerna kan helt enkelt inte bevilja ett lån om boendeutgiftsandelarna blir alltför höga. Det är därför osäkert om högre accepterade boendeutgiftsandelar skulle slå igenom i praktiken.

SCBs statistik över boendeutgiftsandelar visar att nivåerna är stabila mellan regioner och hushållstyper och även över tiden. Spridningen är, som redovisats i tidigare avsnitt om ingångsvärden för modellberäkningarna, relativt begränsad. Tidsserier över boendeutgifter visar att nuvarande nivåer är historiskt låga och att det jämviktsläge som råder för närvarande är resultat av anpassning under lång tid. Annan konsumtion vid sidan av bostadskonsumtion har i takt med stigande inkomster tagit allt större utrymme i hushållsbudgetarna. En förändring i storleksordningen tre procentenheter, som undersökts ovan, har historiskt krävt nästan ett decennium för att uppnås.

Sammantaget visar analysen av ändrade förutsättningar att beräkningarna är känsliga för hur de centrala påverkande faktorerna utvecklas.

## 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 någorlunda 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.

## Bilaga 1

### Matematiskt uttryck för beräkning av marknadsdjup

Marknadsdjup för nya bostäder på en enskild marknad kan uttryckas som

$$\left( \int_{i=i_{min}}^{i_{max}} f(i) di \right) f \cdot p \frac{1}{u} \quad (1)$$

där  $f(i)$  är hushållens inkomstfördelning,  $f$  flyttfrekvensen,  $p$  sannolikheten att flytta till en nyproducerad bostad och  $u$  andel hushåll som rekryteras från primärt upptagningsområde. På grund av brister i tillgång på data görs förenklingen att hushållen inordnas i ensam- och sammanboende hushåll. Minsta inkomst,  $i$ , som krävs för att ensam- respektive sammanboende ska kunna efterfråga en hyresrätt ges av

$$\begin{cases} i_e = A_e \cdot h_e \frac{1}{b_e} \\ i_s = A_s \cdot h_s \frac{1}{b_s} \end{cases} \quad (2)$$

där  $A$  är bostadens area,  $h$  är hyran (hyra för en tvåa respektive en trea) och  $b$  högsta acceptabel boendeutgiftsprocent. För bostadsrätter tillkommer utgift för finansiering och avgift till förening,  $a$ , vilket ger uttrycket

$$\begin{cases} i_e = (A_e \cdot a + (A_e \cdot P_e \cdot (1 - \theta_e)(r(1 - t) + m_e))) \frac{1}{b_e} \\ i_s = (A_s \cdot a + (A_s \cdot P_s \cdot (1 - \theta_s)(r(1 - t) + m_s))) \frac{1}{b_s} \end{cases} \quad (3)$$

Pris för bostaden är  $P$  uttryckt i kr/kvm och beror på storlek, vanligen högre pris per kvadratmeter för tvåor (ensamboende) och lägre för treor (sammanboende). Utgift för finansiering beror på andel eget kapital  $\theta$ , räntenivå  $r$  och amorteringstakt  $m$ . Hänsyn tas även till ränteavdraget,  $t$ . För småhus ersätts avgift till förening med utgift för drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift, uttrycket är i övrigt identiskt.

För beräkning av marknadsdjup för Skåne som helhet summeras marknadsdjupet för samtliga 33 kommuner, där uttryck (4) avser hyresrätter och (5) bostads- och äganderätt.

$$\left( \int_{i=A \cdot h \frac{1}{b}}^{i_{max}} f(i) di \right) f \cdot p \frac{1}{u} \quad (4)$$

$$\left( \int_{i=(A \cdot a + (A \cdot P \cdot (1 - \theta)(r(1 - t) + m))) \frac{1}{b}}^{i_{max}} f(i) di \right) f \cdot p \frac{1}{u} \quad (5)$$

## Bilaga 2

### Enkätfrågor till hushåll i Skåne

Enkäten genomfördes under oktober och november 2018 med syfte att kartlägga hushållens preferenser för nyproducerade bostäder med olika upplåtelseformer. Enkäten genomfördes av undersökningsföretaget Evimetrix i samverkan med Evidens och utgjordes av en e-postenkät till ett representativt urval hushåll i Skåne och datainsamlingen avslutades när det totala antalet svar uppgick till 1 750.

På totalnivå uppgår den beräknade felmarginalen till ca +/- 2,35 procent.

1. Har du köpt en bostad de senaste två åren?
  - a. Ja
  - b. Nej
  
2. Planerar du att köpa en bostad inom de närmaste 1-2 åren?
  - a. Ja
  - b. Nej
  
3. Vilken kommun bor du i?
  
4. Hur gammal är du?
  - a. Yngre än 20 år
  - b. 20-29 år
  - c. 30-39 år
  - d. 40-49 år
  - e. 50-59 år
  - f. 60-69 år
  - g. 70-79 år
  - h. 80 år eller äldre
  
5. Bor du i dagsläget ensam eller tillsammans med en eller flera?
  - a. Ensam
  - b. Tillsammans med en eller flera
  
6. Hur bor du idag?
  - a. Bostadsrätt
  - b. Äganderätt (villa/radhus/parhus/kedjehus)
  - c. Hyresrätt
  - d. Annat

Tänk dig nu inför följande frågor att du ska flytta, även om det inte alls är aktuellt för dig i dagsläget.

7. Om du skulle flytta idag, vilket av följande alternativ skulle du då i första hand vara intresserad av:
  - a. Bostadsrätt som jag själv äger
  - b. Hyresrätt i förstahand
  - c. Småhus, d.v.s. rad-/par-/kedjehus eller villa
  
8. Hur viktigt är det för dig att bostaden är en nyproducerad bostad, d.v.s. där ingen bott tidigare? Ange på en skala mellan 1-9 till vilken grad det är viktigt med en nyproducerad bostad, 1 representerar "Inte alls viktigt" och 9 representerar "Mycket viktigt".
  
9. Om du *måste välja* mellan en nyproducerad bostad eller en begagnad bostad, föredrar du då i första hand:
  - a. En nyproducerad, d.v.s. där ingen bott tidigare
  - b. En bostad som *inte* är nyproducerad, d.v.s. där någon bott tidigare

