



Modell för bostadsefterfrågan

Uppdatering år 2020

Förord

Region Skåne har i uppdrag att utgöra ett stöd åt de skånska kommunerna när det gäller bostadsförsörjning. Detta gäller inte minst på analysområdet. Att beakta det regionala perspektivet när det gäller bostadsförsörjning är extra viktigt i Skåne eftersom vi har många kommuner på en liten yta. Det är vanligt att man bor i en kommun, arbetar i en annan och tillbringar sin fritid i en tredje. Av dessa anledningar tog Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, med hjälp av konsultfirman Evidens, fram en rapport över bostadsefterfrågan i Skåne som publicerades i februari 2019. Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från det demografiska bostadsbehovet som normalt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen.

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

Sammanfattning

I årets uppdatering, som gäller år 2020, skattades en bostadsefterfrågan, alternativt kallat ett marknadsdjup, på 6 900 bostäder. Detta är en ökning gentemot skattningen för 2019 på 5 900 bostäder. 2020 års skattning av bostadsefterfrågan ligger något högre än jämfört med skattningen av bostadsbehovet på runt 6800 bostäder. Med andra ord minskade alltså antalet hushåll som inte kan få sina behov tillfredsställda på bostadsmarknaden i jämfört med 2019 års skattning enligt vår modell. Det minskade glappet mellan det demografiska behovet och antalet hushåll som inte kan eller vill efterfråga bostäder beror på ändringar i modellens ingående variabler, och då främst antal hushåll med tillräckliga inkomster att efterfråga en nyproducerad bostad samt antaganden om hyresnivåer.

Den köpkraftiga efterfrågan varierar stort inom Skåne. Enligt modellen var det möjligt att bygga bostäder på kommersiella villkor i nästan alla kommuner år 2020. Den absoluta merparten av efterfrågan finns dock i västra Skåne och uppemot 60 procent av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg.

Modell för bostadsefterfrågan Uppdatering år 2020

Utgiven av: Region Skåne, mars 2021
utveckling.skane.se

Innehåll

1 Bostadsbehov och bostadsefterfrågan	4
1.1 Bostadsbehov och bostadsefterfrågan	4
1.2 Hur beräknas bostadsbehovet?	4
1.3 Hur beräknas bostadsefterfrågan?	5
1.4 Användning av resultatet.....	7
2 Modellresultat 2020	8
2.1 Marknadsdjupet i Skåne 2020.....	8
2.2 Drivkrafter bakom variation mellan kommuner	13
2.3 Förklaringar till ökat marknadsdjup 2020.....	16
3 Faktiskt byggande	18
3.1 Färdigställda och påbörjade bostäder	18
3.2 Demografiska behovet och trångboddhet.....	19
4 Känslighetsanalys	21
4.1 Höjd räntenivå.....	21
4.2 Ändrad amorteringstakt.....	23
4.3 Höjd fastighetsskatt.....	24
Appendix	25

1 Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

1.1 Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

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

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

1.2 Hur beräknas bostadsbehovet?

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



Källa: Boverket

1.2.1 Demografiska förändringar

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

Befolkningen är i hög utsträckning koncentrerad till regionens, sett till befolkningsmängd, fyra största kommuner. Mer än 50 procent av befolkningen bor i Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. Under decenniet fram till 2020 ägde dessutom knappt 60 % av befolkningsökningen i Skåne rum i Malmö, Lund och Helsingborg.

De kommande 10 åren förväntas en nästan lika snabb ökning som det föregående decenniet. Även koncentrationen av befolkningen väntas tillta. Enligt Region Skånes

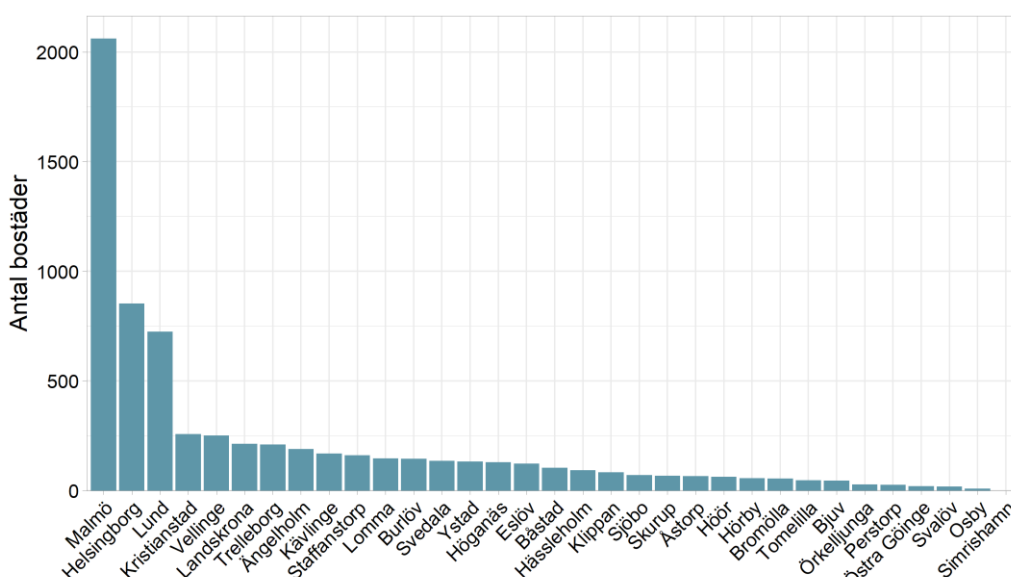
befolkningsprognos väntas knappt 70 %, ca 121 000 personer, av befolkningsökningen under det kommande decenniet att äga rum i Malmö, Lund och Helsingborg. Utöver dessa kommuner med omnejd väntas en stark befolkningstillväxt i Ystad och Kristianstad.

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

1.2.2 Bostadsbehov 2020

Genom att använda vår befolkningsprognos i modellen för bostadsbehovet får vi ett estimat för bostadsbehovet på cirka 6 800 bostäder år 2020. Behovet minskar därefter de kommande åren och fluktuerar på en nivå runt 6500 bostäder över vår 10-åriga prognosperiod. Över 50 % av det demografiska bostadsbehovet är koncentrerat till Malmö, Lund och Helsingborg.

Demografiskt bostadsbehov i Skånes kommuner, 2020



Källa: SCB

1.3 Hur beräknas bostadsefterfrågan?

1.3.1 Metod och metodförändringar

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

Beräkningen sker i en stegvis process. Utifrån pris- och hyresnivåer, samt antaganden om bostadsstorlekar för olika hushållstyper, kan boendeutgifter beräknas för respektive kommun. Vid beräkning av boendeutgifter tar man även hänsyn till sådant som belåningsgrad, ränta, amortering, drift och underhåll samt avgifter till

bostadsrättsföreningar. Efter att boendeutgifterna har beräknats i respektive kommun identifieras det antal hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad.

För att efterfrågan ska generera nybyggnation måste även rimliga lönsamhetskrav bland byggbolagen kunna mötas. I 2020 års skattning antas en betalningsvilja på minst 17 000 kr/kvm krävas för småhus och 23 000 kr/kvm, plus lån i föreningen, för bostadsrätter.

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

Dessa nivåer påverkas av de villkor om högsta hyresnivå som ställs i samband med att byggföretagen får ta del av de subventioner för hyresbostäder som har funnits tillgängliga sedan år 2017. Om betalningsviljan inte finns – det vill säga om pris/hyresnivåerna är lägre än nämnda nivåer – sätts marknadsdjupet till noll. I appendix ges en mer utförlig beskrivning av antaganden om betalningsvilja för de olika upplåtelseformerna, samt vilka marknaders betalningsvilja som sätts till noll.

De flesta hushåll avser dock inte att flytta. Därför måste flyttfrekvenser och flyttmönster i och mellan de olika kommunerna analyseras. För att sedan kunna analysera hur många hushåll som föredrar nyproduktion vid en flytt har 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. Jämfört med skattningen 2019 är det endast metoden för att beräkna flyttmönster som har justerats i 2020 års skattning.

1.3.2 Osäkerhet 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 i nyproduktionen samt inkomstdata för hushåll, även om denna redovisas med eftersläpning. Dessutom kan man med hjälp av flyttstudier baserade på data från folkbokföringen identifiera relevanta rekryteringsområden och flyttfrekvenser för nyproduktionen i olika lägen och med olika upplåtelseformer.

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

Vidare saknas bra data om hushållens finansiella tillgångar på lokal och regional nivå. Storleken på hushållens finansiella förmögenheter som används vid bostadsförvärv har fått skattas med hjälp av genomsnittsdata för belåningsgrader för nya bolån. Det är dock uppenbart att dessa tillgångar är ojämnt fördelade mellan olika typer av hushåll vilket är en uppenbar felkälla i beräkningarna. Det är oklart vilka skillnader som gäller för ensamboende och sammanboende, för olika inkomstgrupper och för yngre respektive äldre hushåll.

Vad gäller hyresrätter finns det ingen offentlig statistik på förmedlade nyproduktionshyror, vilket skapar osäkerhet i skattningarna av hyresnivåer. För att

göra en rimlig bedömning studeras bostadsbolagens egna hemsidor, årsredovisningar samt ett genomförande av intervjuer. Bristen på data leder dock till att hyresnivåerna kan skilja sig mellan åren, vilket påverkar marknadsdjupet på hyresrätter.

Den kanske största osäkerheten gäller boendepreferenser i form av andelen hushåll med flyttplaner som föredrar respektive upplåtelseform samt som föredrar nyproduktion före successionsbostäder. I beräkningarna har data från en enkätundersökning till ca 1 750 hushåll i Skåne använts. Denna ger statistiskt tillförlitliga resultat på aggregerad nivå, men för att felmarginalerna ska vara små på kommunnivå krävs mer omfattande datainsamling för respektive kommun för att beräkningarnas precision ska vara större. Det finns även möjlighet att hushållens boendepreferenser ändrats i och med Covid-pandemin. Det krävs därför 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.

1.4 Användning av resultatet

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

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

2 Modellresultat 2020

2.1 Marknadsdjupet i Skåne 2020

Med hjälp av modellen skattas den årliga bostadsefterfrågan, eller marknadsdjupet, för hela Skånes bostadsmarknad samt för varje kommuns bostadsmarknad. År 2020 låg det totala marknadsdjupet på ca 6900 nya bostäder, ej inräknat specialbostäder.

Marknadsdjupet på 6900 bostäder kan fördelas på 2343 bostadsrätter, 3124 hyresrätter, 1328 äganderätter samt en schablon på 100-200 bostäder.

Jämfört med 2019 års marknadsdjup på 5900 bostäder har det skett en ökning av marknadsdjupet i Skåne, vilket främst kan förklaras av en ökad efterfrågan på hyresrätter.

Jämfört med bostadsbehovet på runt 6800 bostäder ligger alltså marknadsdjupet något högre. Med andra ord minskade alltså antalet hushåll som inte kan få sina behov tillfredsställda på bostadsmarknaden i fjol enligt vår modell. Det minskade glappet mellan det demografiska behovet och antalet hushåll som inte kan eller vill efterfråga bostäder beror på ändringar i modellens ingående variabler, och då främst antal hushåll med tillräckliga inkomster samt antaganden om hyresnivåer. Variablernas ändringar beskrivs i avsnitt 2.3.

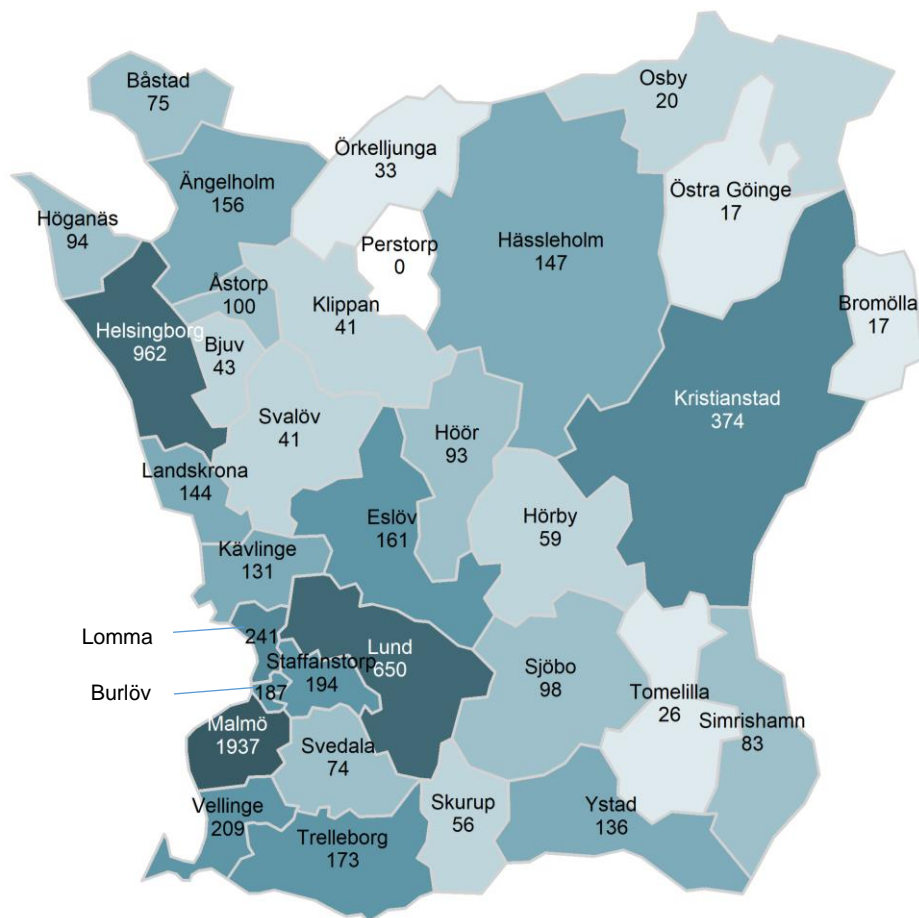
Scenario	BR	HR	ÄR	Summa
2018	2 195	2 502	1 353	6 050 (ca 6200 inkl. schablon)
2019	2 046	2 673	1 055	5 774 ¹ (ca 5900 inkl. schablon)
2020	2 343	3 124	1 328	6 795 (ca 6900 inkl. schablon)

2.1.1 Inomregionala skillnader

Modellberäkningarna år 2020 visade att det fanns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 32 av Skånes 33 kommuner. När det gäller småhus eller äganderätter fanns det möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 31 av Skånes 33 kommuner. För bostadsrätter finns det dock bara ett positivt marknadsdjup i 24 av Skånes kommuner, medan det för hyresrätter finns ett positivt marknadsdjup i 29 av kommunerna. För både bostadsrätter och hyresrätter är det fler kommuner som har ett positivt marknadsdjup jämfört med modellberäkningarna 2019.

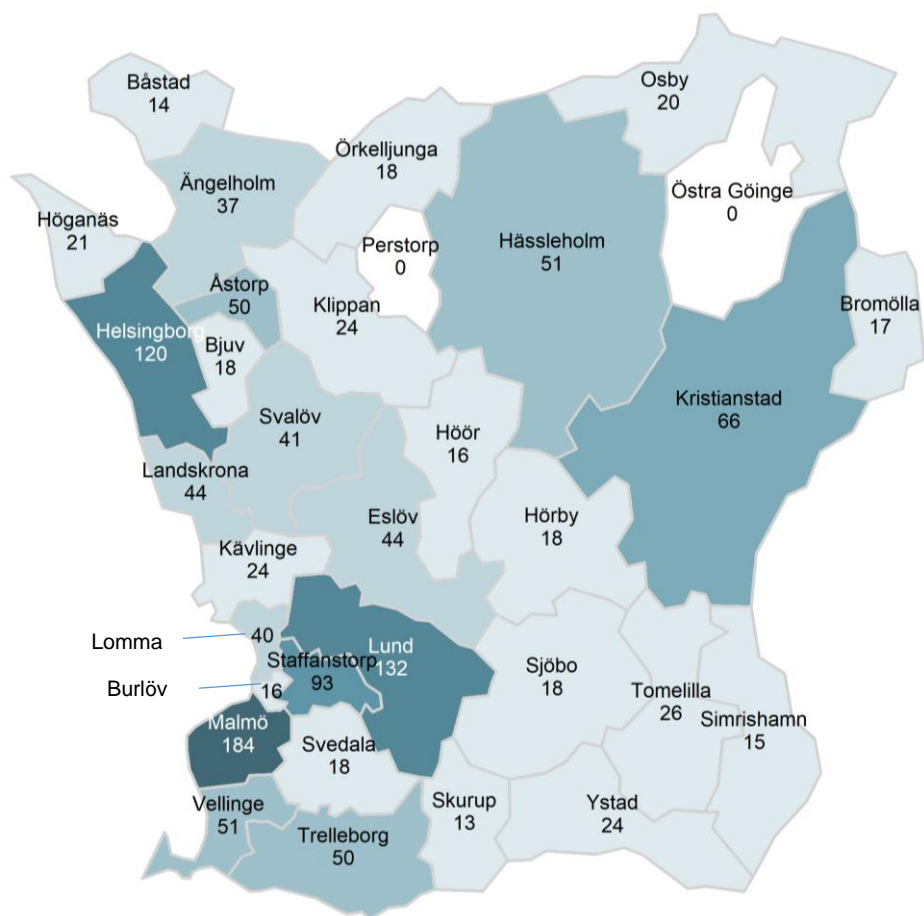
¹ Marknadsdjupet har justerats från uppdateringen 2019 på grund av felaktig beräkning av marknadsdjup för bostadsrätter i Höör i 2019 års skattning.

Marknadsdjup, alla upplåtelseformer, 2020



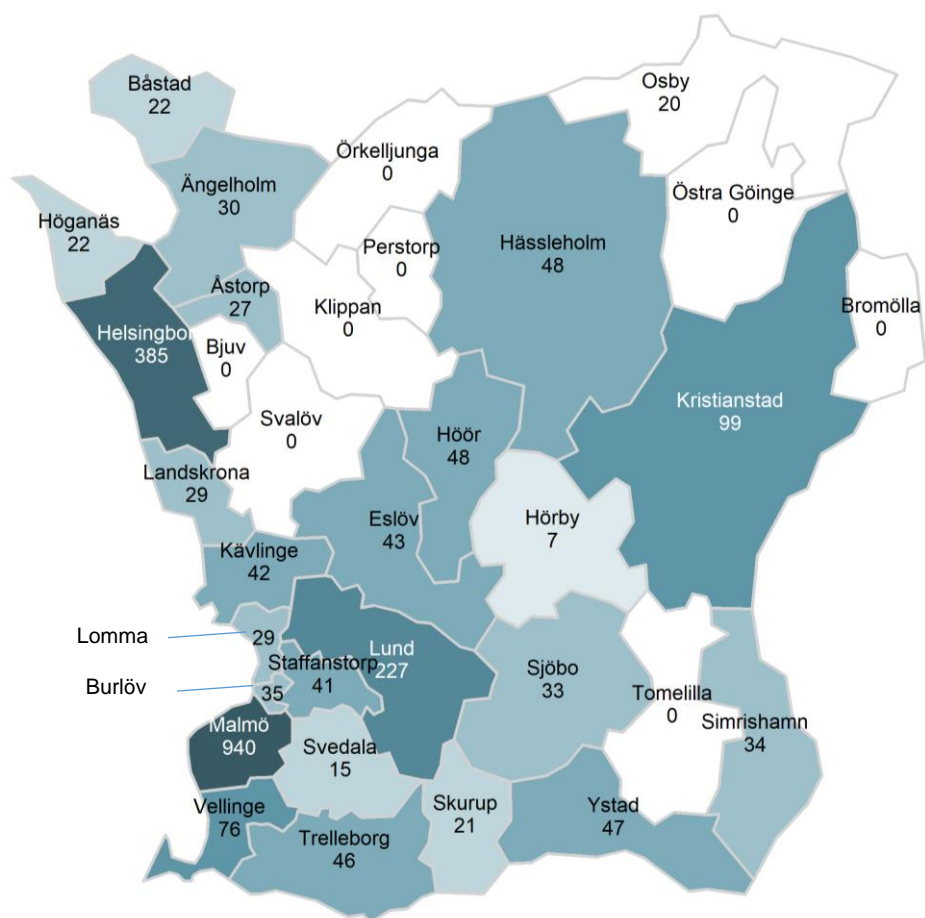
Källa: Evidens

Marknadsdjup, äganderätter, 2020



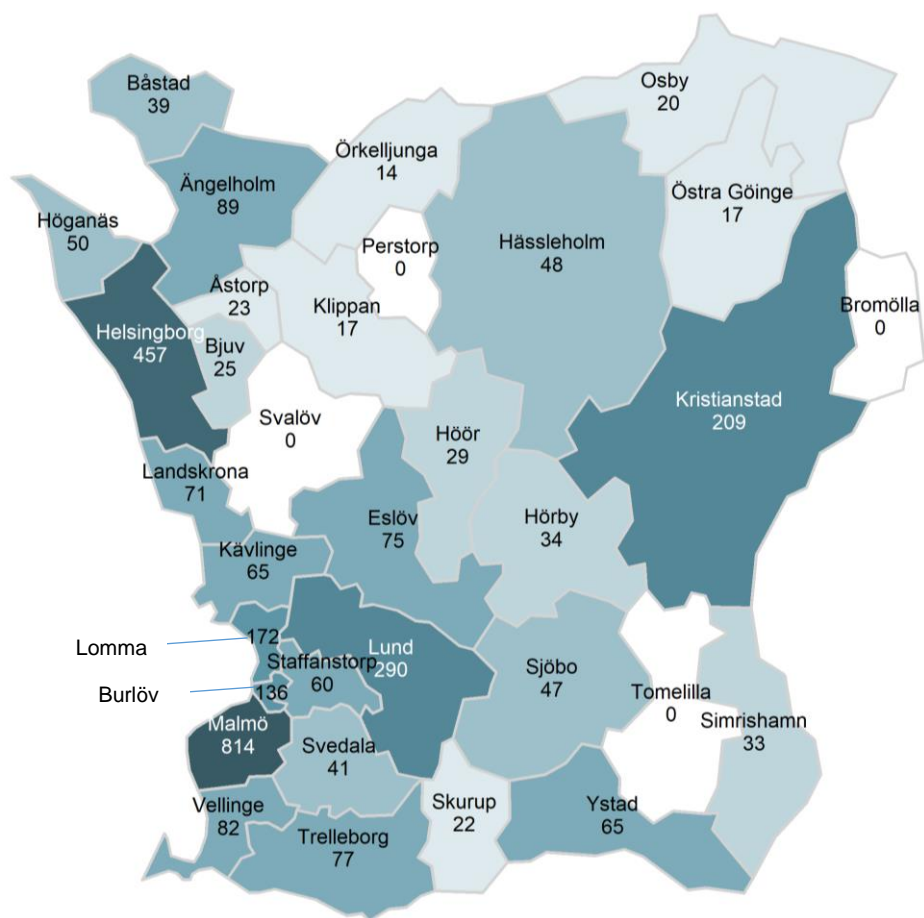
Källa: Evidens

Marknadsdjup, bostadsrätter, 2020



Källa: Evidens

Marknadsdjup, hyresrätter, 2020



Källa: Evidens

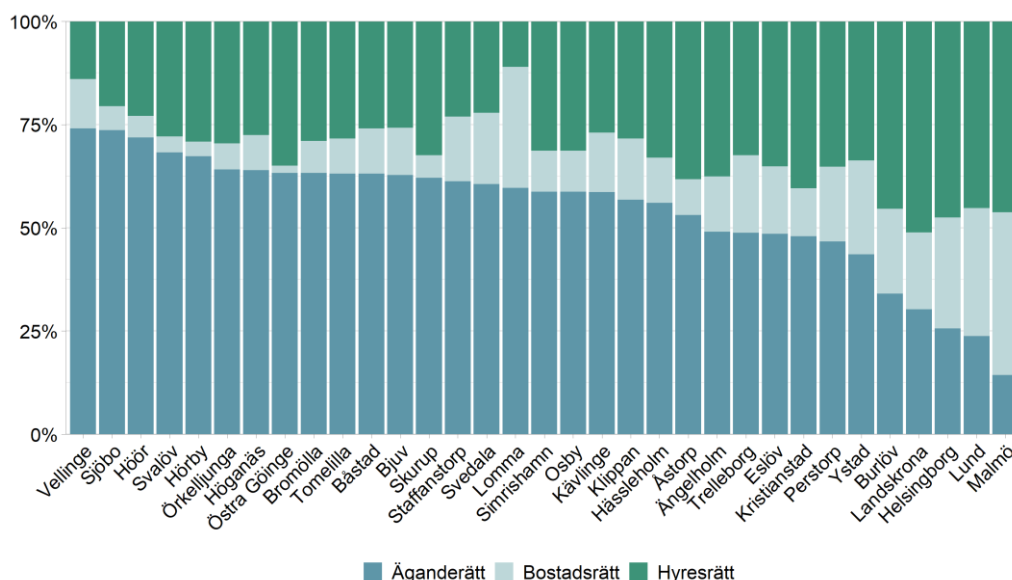
2.2 Drivkrafter bakom variation mellan kommuner

2.2.1 Skillnad i struktur på bostadsmarknaden

Att marknadsdjupet för de olika upplåtelseformerna skiljer sig så pass mycket mellan de olika kommunerna i Skåne beror i hög grad på att strukturen på bostadsmarknaden skiljer sig åt. För många av Skånes mindre kommuner dominerar småhusmarknaden, även om hyresrätter också utgör en påtaglig del av utbudet. Andelen bostadsrätter är dock ofta liten i dessa kommuner. I 14 av Skånes 33 kommuner utgör andelen bostadsrätter maximalt 10 procent, medan andelen småhus utgör mellan 60 och knappt 75 procent. I storstadskommunerna dominerar däremot bostadsrätterna och hyresrätterna.

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

Andel bostäder per upplåtelseform, 2019



Källa: SCB

2.2.2 Ökad koncentration av befolkningen

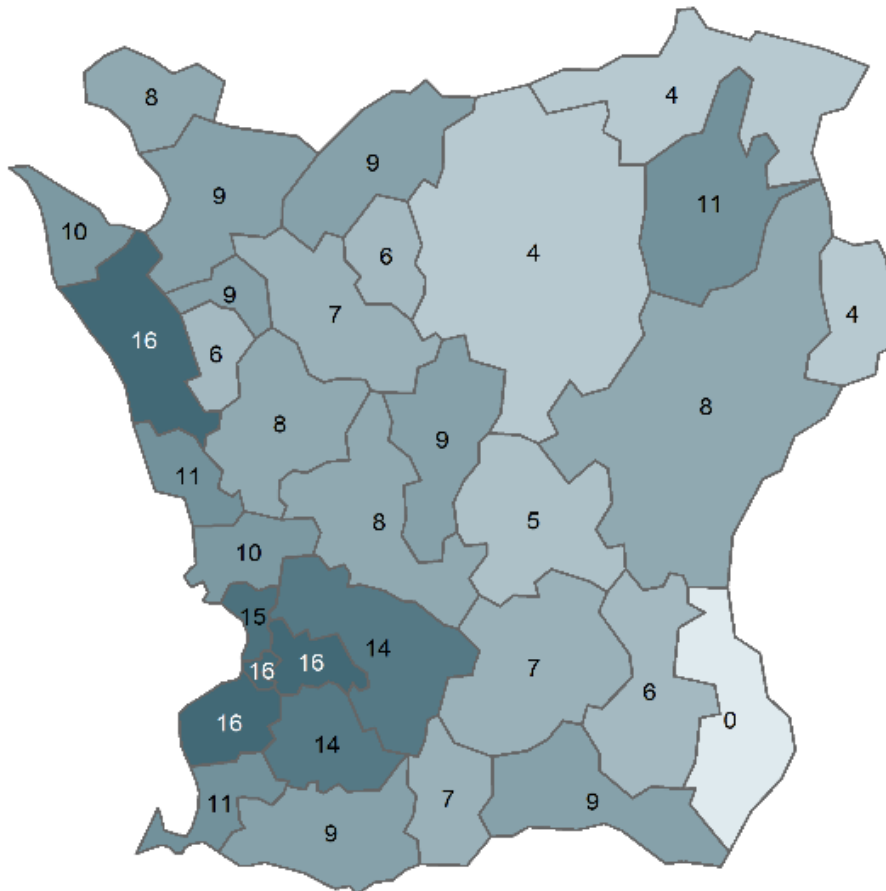
Variationerna mellan marknadsdjupet i de olika kommunerna beror, utöver strukturen på bostadsmarknaden, naturligtvis även på hur de olika ingående variablerna i modellen utvecklas på kommunal nivå.

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

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

Denna koncentration av befolkningen kommer, som nämnt ovan, att öka ytterligare det kommande decenniet med en total befolkningsökning på knappt 10 procent, men en förväntad stagnering i flera kommuner och en minskning i 1 av Skånes 33 kommuner.

Befolkningsökning procent, 2010-2020



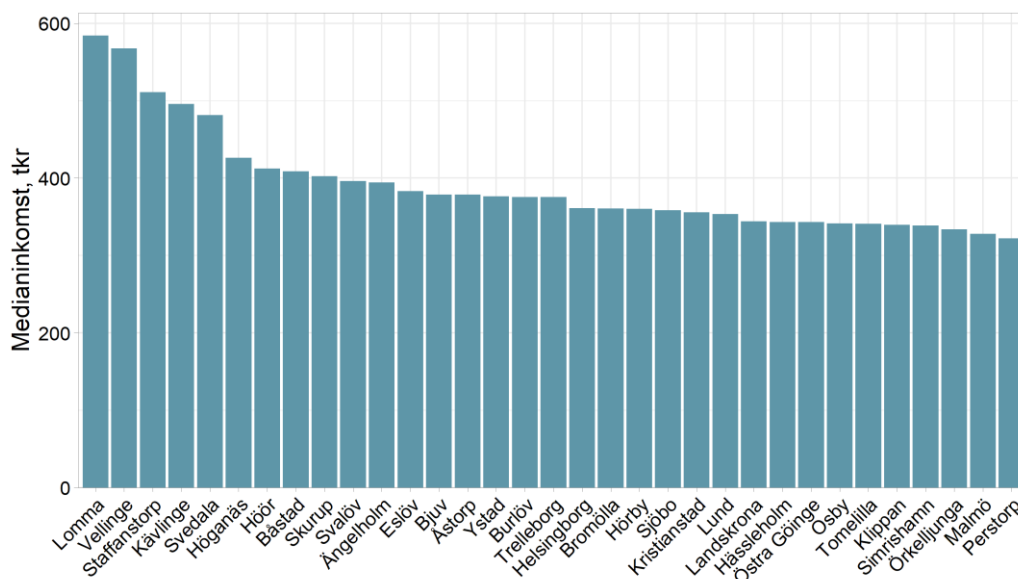
Källa: SCB

2.2.3 Stora variationer i inkomstnivåer inom länet

Även inkomstnivåerna är en av nyckelvariablerna när man beräknar marknadsdjup för bostäder. Medianinkomsten per hushåll i Skåne uppgick år 2019 till 364 000 kr, vilket är 4 procent under nivån i riket. Men variationerna mellan kommuner och, i ännu högre grad, DeSo-områden inom Skåne är stora.

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

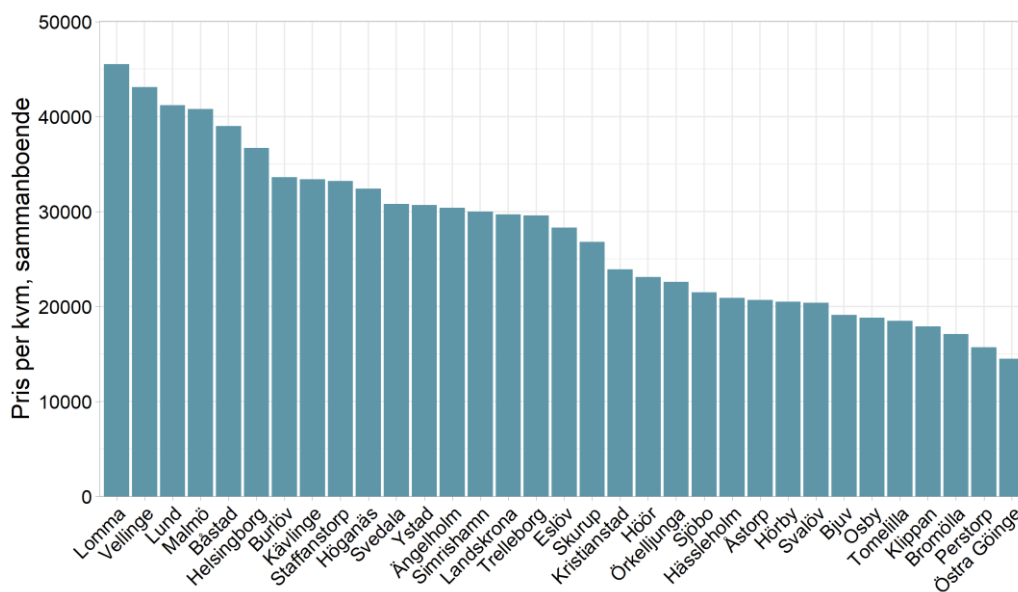
Disponibel inkomst per hushåll, 2019



Källa: SCB

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

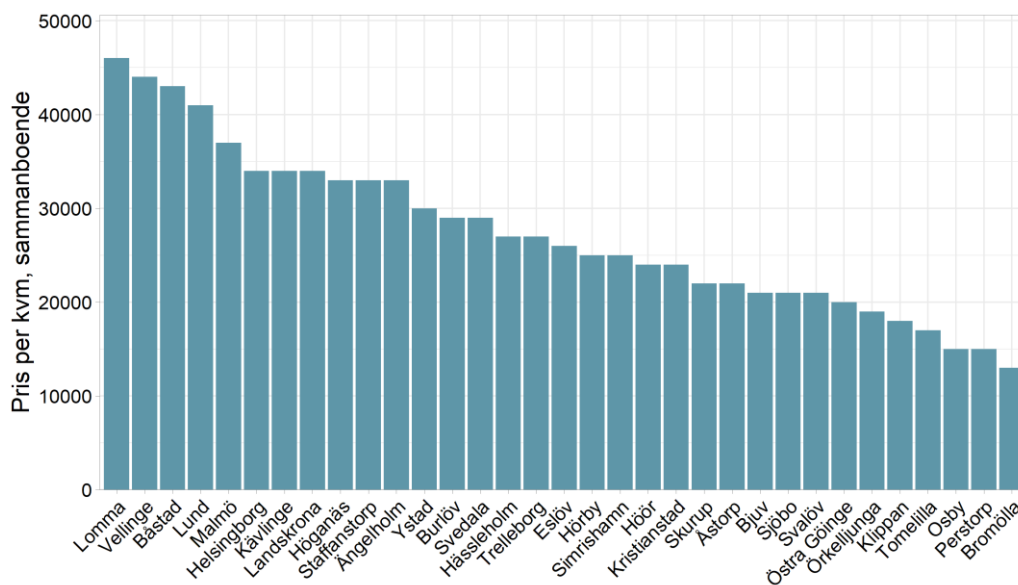
Småhuspriser per kommun, nyproduktion²



Källa: Valueguard och Evidens

² Se appendix för mer information om datakällor och tidsperioder

Priser på bostadsrätter, nyproduktion



Källa: Valueguard och Evidens

2.2.4 Utveckling i enskilda kommuner

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

2.3 Förklaringar till ökat marknadsdjup 2020

De främsta anledningarna till det ökade marknadsdjupet mellan 2019 och 2020 är förändringar av två av modellens viktigaste variabler – antagande om hyresnivåer och en befolkningsökning inom de högre inkomstintervallen.

2.3.1 Antagande om lägre hyresnivåer

Störst förändring mellan skattningen 2019 och 2020 skedde för hyresrätter. Det beror främst på att antaganden om utgående nyproduktionshyra är lägre för flera kommuners marknader, vilket har en effekt på det skattade marknadsdjupet.

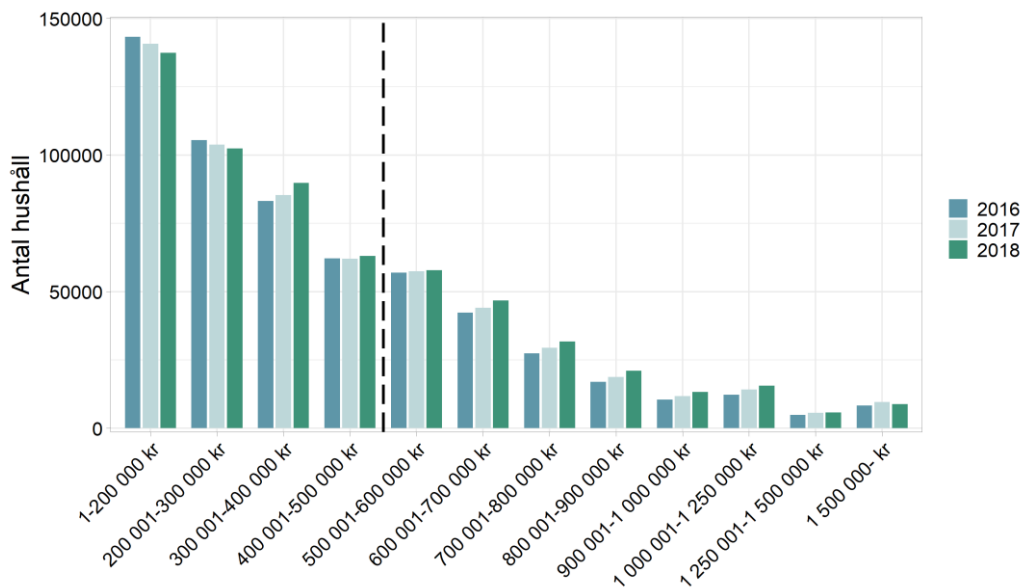
Hyresnivåerna påverkas av antalet hyresrätter som finns på marknaden, och de senaste åren har det byggts ett stort antal hyresrätter. Det förklaras till stor del av det statliga investeringsstödet för hyresrätter. Det är därför rimligt att anta att byggandet av hyresrätter har påverkat hyresnivåerna, som i sin tur påverkar marknadsdjupet på just hyresrätter.

Dessutom är ett villkor för subventionerna att hyrorna hålls låga, vilket också påverkar nivåerna inom länet i stort. På grund av långa ledtider för byggande av bostäder, samt på grund av viss eftersläpning i statistiken, har sannolikt fler projekt som använt sig av de statliga investeringsstöden kommit med i årets skattning. Eftersom det inte finns någon offentlig statistik över hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter i Sverige så är det värt att notera att hyresnivåerna kan fluktuera, och att marknadsdjupet för framförallt hyresrätter innehåller ett visst mått av osäkerhet. Detta i synnerhet om man studerar ett enskilt år.

2.3.2 Befolkningsökning inom de högre inkomstintervallen

En annan viktig anledning till att marknadsdjupet ökat mellan 2019-2020 är att antalet hushåll med tillräckligt goda inkomster för att kunna efterfråga nya bostäder ökade påtagligt under 2018, som är året då data över inkomster inhämtades. Trots att disponibel inkomst per capita föll i Skåne under 2018 så vägdes det upp av en befolkningsökning inom de högre inkomstintervallen. Diagrammet nedan visar att det mellan 2016-2018 skedde en ökning av antalet hushåll med inkomster högre än 500 000 kr, samtidigt som antalet hushåll i de två lägsta inkomstintervallen minskade. Ju fler hushåll som har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder, desto större blir det skattade marknadsdjupet för bostäder i Skåne. Totalt sett har det skett en ökning av 20 000 hushåll med en inkomst högre än 500 000 kr åren 2016-2018.

Antal hushåll per inkomstsegment, 2016-2018



Källa: SCB

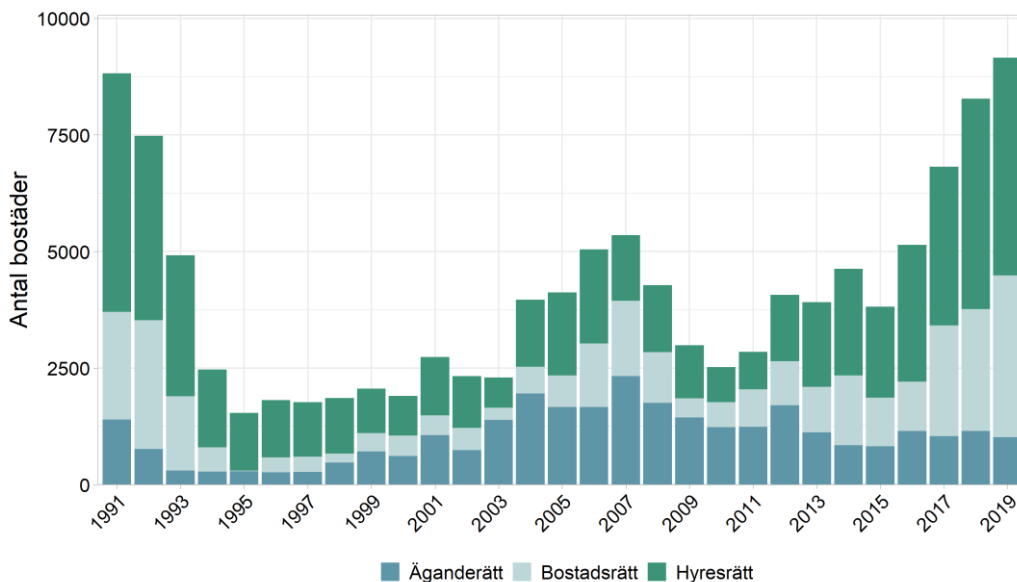
3 Faktiskt byggande

3.1 Färdigställda och påbörjade bostäder

Modellresultatet måste därutöver kompletteras med specialbostäder för att kunna ställas i relation till faktiskt byggande. Bygandet av specialbostäder i form av särskilt boende och studentbostäder drivs inte av marknadsefterfrågan utan framförallt av demografi och biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. De senaste åren har det byggts 400-700 specialbostäder per år. År 2019 var antalet specialbostäder högre då det totalt byggdes över 1000 studentbostäder.

Summan av det beräknade marknadsdjupet och antalet specialbostäder uppgick därmed till mellan 7100 - 7500 år 2020 jämfört med 6 300 - 6 700 år 2019. Detta ska relateras till antalet färdigställda bostäder under perioden 2017-2019 på genomsnittliga 8100 per år.

Färdigställda bostäder efter upplåtelseform, 1991-2019



Källa: SCB

Eftersom det färdigställda byggandet är högre än den skattade efterfrågan och har varit det under några års tid är sannolikheten att bostadsbyggandet fortsätter att bromsa in stor. Bygginvesteringarna för bostäder sjönk mellan 2018 och 2019, och enligt en prognos gjord av Byggföretagen ser den nedåtgående trenden ut att fortsätta även under 2020 och 2021³. Samma nedåtgående trender syns om man istället tittar på antalet beviljade bygglov för bostäder i regionen. Antalet bygglov ökade kraftigt mellan 2015-2018, men för 2019 och första halvan av 2020 syns istället en kraftig minskning.

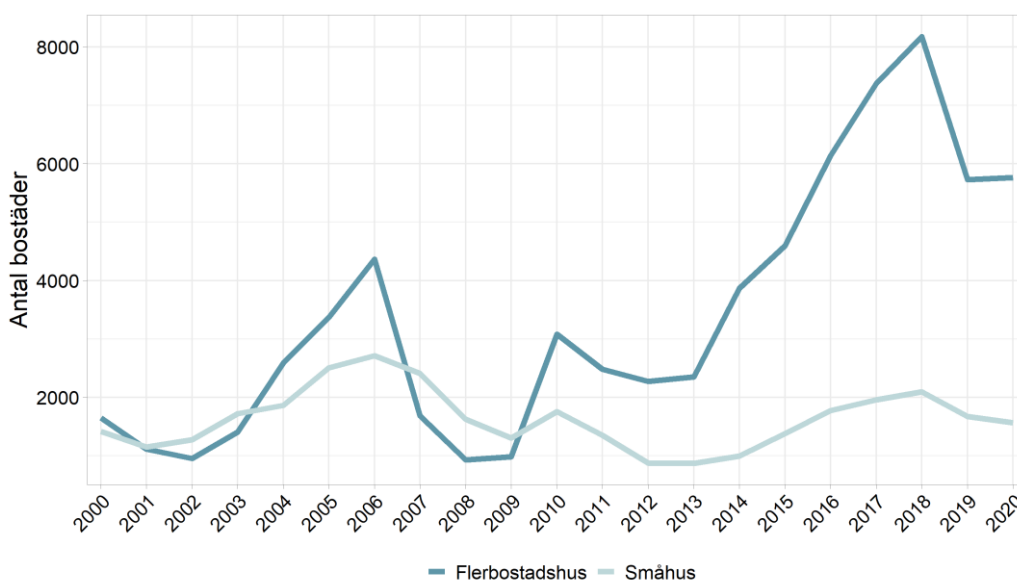
De statliga investeringsstöden för hyresbostäder är en viktig anledning till det kraftiga byggandet de senaste åren. Mellan 2017 och februari 2021 mottog Skåne knappt 2,3

³ enligt Byggföretagens korrigerade statistik

miljarder SEK i stöd eller runt 16 procent av det som har betalats ut på nationell nivå. I per capita termer är det väsentligt mer än i de andra storstadsregionerna.

År 2019 frystes bidragen och det rådde stor oklarhet om hur de skulle vara utformade framöver. Troligtvis lades många projekt på is på grund av detta. I slutet av år 2019 kom det besked om att investeringsstödet skulle återinföras i en något modifierad form från och med 1 februari 2020. Antalet påbörjade bostäder i Skåne sjönk med 30 procent mellan 2018 och 2019, men enligt SCBs preliminära siffror över antalet påbörjade bostäder 2020 så har nedgången mattats av, vilket tyder på återinförandet av investeringsstödet kan ha haft en effekt på inbromsningen av byggtakten.

Påbörjade lägenheter i nybyggda hus, 2000-2020

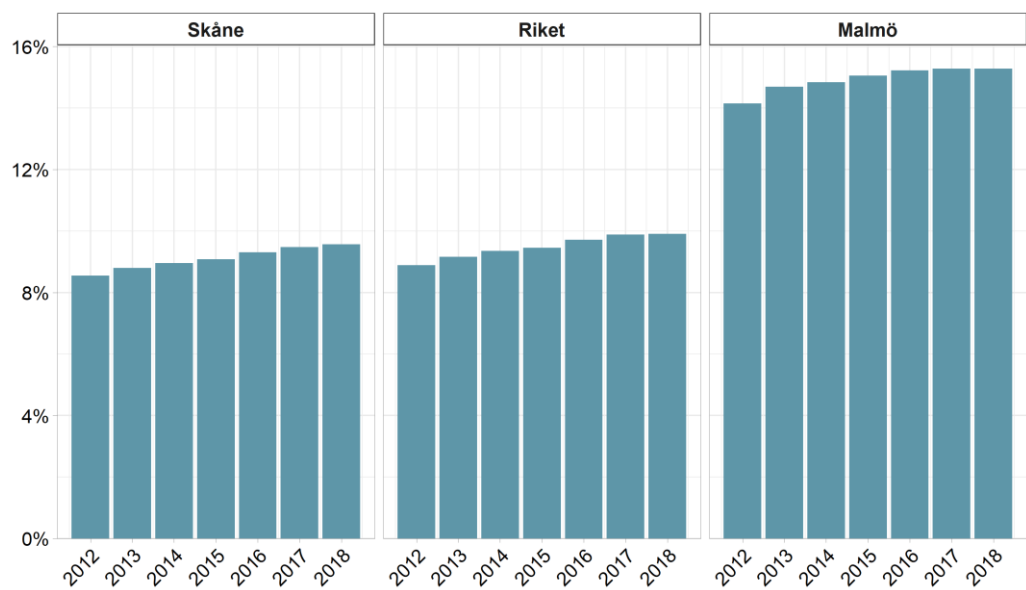


Källa: SCB

3.2 Demografiska behovet och trångboddhet

Det faktiska byggandet de senaste åren är även högre än vår skattning av det demografiskt betingade behovet år 2020, som låg på 6800 bostäder. Annan statistik tyder dock på att det ackumulerade behovet av bostäder har legat högt under en längre period. Statistiken över trångboddhet från Boverkets rapport över mått på bostadsbristen visar exempelvis att trångboddheten har ökat från runt 9 procent till runt 10 procent i Skåne mellan 2012 och 2018. I de största kommunerna ser situationen värre ut. I Malmö, till exempel, har trångboddheten ökat från 14 procent till över 15 procent de senaste åren. En period av byggande som överstiger ökningen av behovet under de enskilda åren är därför önskvärd om man vill vända trenden av trångboddhet i Skåne.

Andel trångbodda, 2012-2018 (Socialstyrelsens norm)



Källa: Boverket

4 Känslighetsanalys

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

I denna uppdatering testas alternativscenarier för variablerna:

- amorteringstakt
- räntenivå
- fastighetsskatt

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

4.1 Höjd räntenivå

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

Riksbankens styrränta och 5-årig bolåneränta, 1994-2020



Källa: Riksbanken

Om vi lägger in ett antagande om att den genomsnittliga bolåneräntan stiger med 2 procentenheter till 3,5 procent skulle detta medföra att det totala marknadsdjupet faller med 27 procent enligt modellen. Marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med

nästan 1 100 stycken eller med 46 procent och marknadsdjupet för småhus/äganderätter med nästan 800 stycken eller 59 procent.

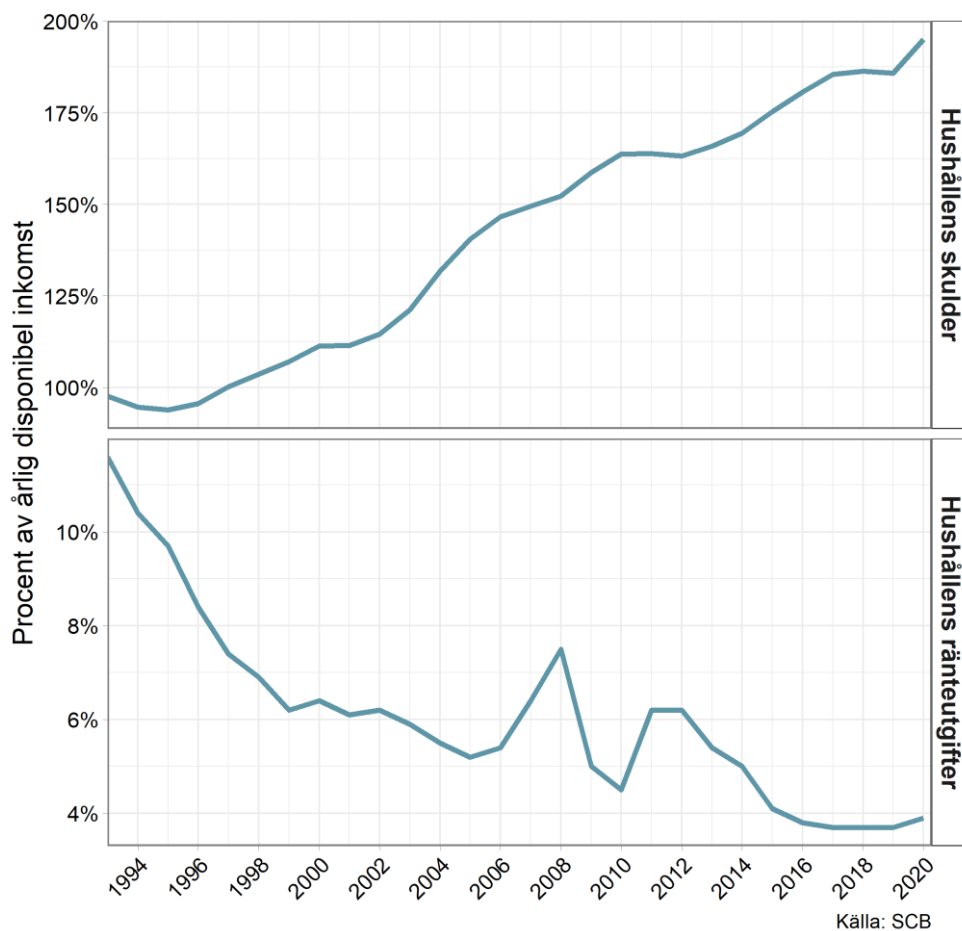
Resultaten tyder på att efterfrågan på bostäder reagerar mycket kraftigt på ränteförändringar. Man bör dock komma ihåg att en så pass stor ränteökning som 2 procentenheter oftast går hand i hand med en stark konjunkturutveckling som innefattar en positiv förmögenhetsutveckling i bostäder och aktier och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

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

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

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

Hushållens skulder och ränteutgifter i Sverige, 1993-2020



Regleringar inom bostadsområdet

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

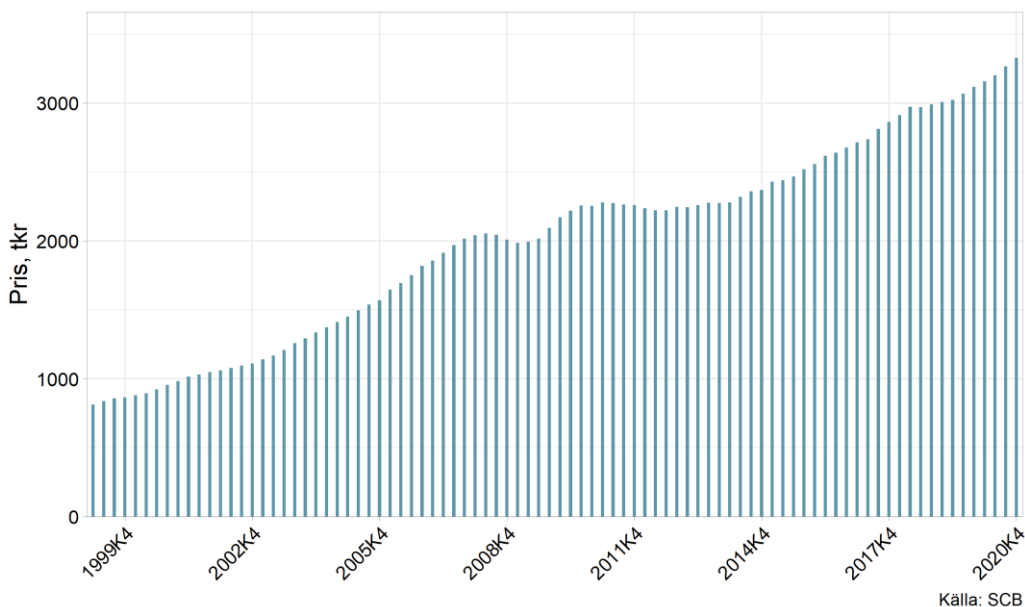
Fastighetsskatter: Den statliga fastighetsskatten, på 1% av taxeringsvärdet (som motsvarar 75% av marknadsvärdet) per år, avskaffades år 2008 och ersattes då av en kommunal fastighetsavgift på maximalt 8 349 kronor (år 2020)

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

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

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

Huspriser per kvartal, 1999-2020



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

4.2 Ändrad amorteringstakt

Det skärpta amorteringskravet, som infördes i mars 2018, har lett till några tiondelars högre amorteringstakt i genomsnitt för nya bolån enligt Finansinspektionens beräkningar. Antag att amorteringstakten sänks med 0,3 procentenheter i modellen, dvs ungefär vad som skulle hända om man slopade skärpningen. Detta skulle leda till att marknadsdjupet ökade med cirka 310 bostadsrätter eller 13 procent, medan marknadsdjupet för småhus skulle öka med 290 stycken eller 22 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet öka med 9 procent.

Om istället en ytterligare skärpning av amorteringskravet antas som lyfter amorteringstakten med 0,3 procentenheter skulle detta minska marknadsdjupet för bostadsrätter med 285 stycken eller 12 procent, medan marknadsdjupet för bostadsrätter skulle falla med 240 stycken eller 18 procent. För alla upplåtelseformer skulle marknadsdjupet öka med 8 procent.

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

4.3 Höjd fastighetsskatt

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

I detta scenario begränsar vi oss till att undersöka hur modellen reagerar om vi antar en fastighetsskatt på 1 procent av taxeringsvärdet på småhus/äganderätter utan maxtak. Detta skulle enligt modellen leda till ett minskat marknadsdjup på 552 småhus eller 42 procent. Effekten i dyrare områden, dvs i och omkring storstäderna, lär vara än större.

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

Appendix

Metod och antaganden 2020

För att kunna genomföra skattningen av bostadsefterfrågan i Skåne behövs ett antal antaganden göras. Antagandena baseras på tillgänglig data samt bedömningar av marknadsförutsättningarna i respektive kommun. Här listas de metodval och antaganden som gjorts i 2020 års skattning. Alla delar förutom metoden för att beräkna flyttmönster har samma tillvägagångssätt som föregående års skattning.

Belåningsgrad och amortering samt belåningsgrad per hushållstyp

Belåningsgrad och amorteringstakt har skattats om med hänsyn till nya observerade priser samt nya värden för de regioner som Finansinspektionen redovisar värden för (Finansinspektionen, "*Den svenska bolånemarknaden 2020*").

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

Bolåneränta

I scenariot för 2020 används ett antagande om räntenivåer som baseras på SCB:s statistik över bolåneräntor. Antagande för 2020 baseras på genomsnittsräntan under januari-augusti 2020 för nya bolån med bindningstid 2-3 år. Detta innebär ett ränteantagande om 1,50 procent före skatteavdrag.

Boendeutgiftsandelkar

Boendeutgiften sätts i relation till hushållets inkomst. Statistik om boendeutgifter tillhörde tidigare undersökningen Hushållens ekonomi (HEK) men från 2015 finns undersökningen Hushållens boendeutgifter. Undersökningen har genomförts för år 2015 och 2017. I analysen 2020 inkluderas data från år 2017. SCB förväntas publicera ny data i december 2021 som avser hushållens boendeutgifter för år 2020.

Metod: Nyproduktionspris bostadsrätter

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

Prisnivån speglar alla försäljningar från de senaste 12 månaderna uppräknade till den prisnivå som gäller i augusti 2020. Om dessa är färre än 40 inkluderas observationer tillbaka i tiden tills 40 försäljningar har uppnåtts, dock max 8 år tillbaka.

Avgiften sätts till 650 kr/kvm/år. Påslag görs för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, totalt 9 000 kr/kvm. Detta påslag kan delas upp dels i extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till 3 000 kr/kvm, och dels extra betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade

bostäderna, som till exempel stora balkonger, modernt kök och badrum med mera. Totalt skattas detta till cirka 6 000 kr/kvm.

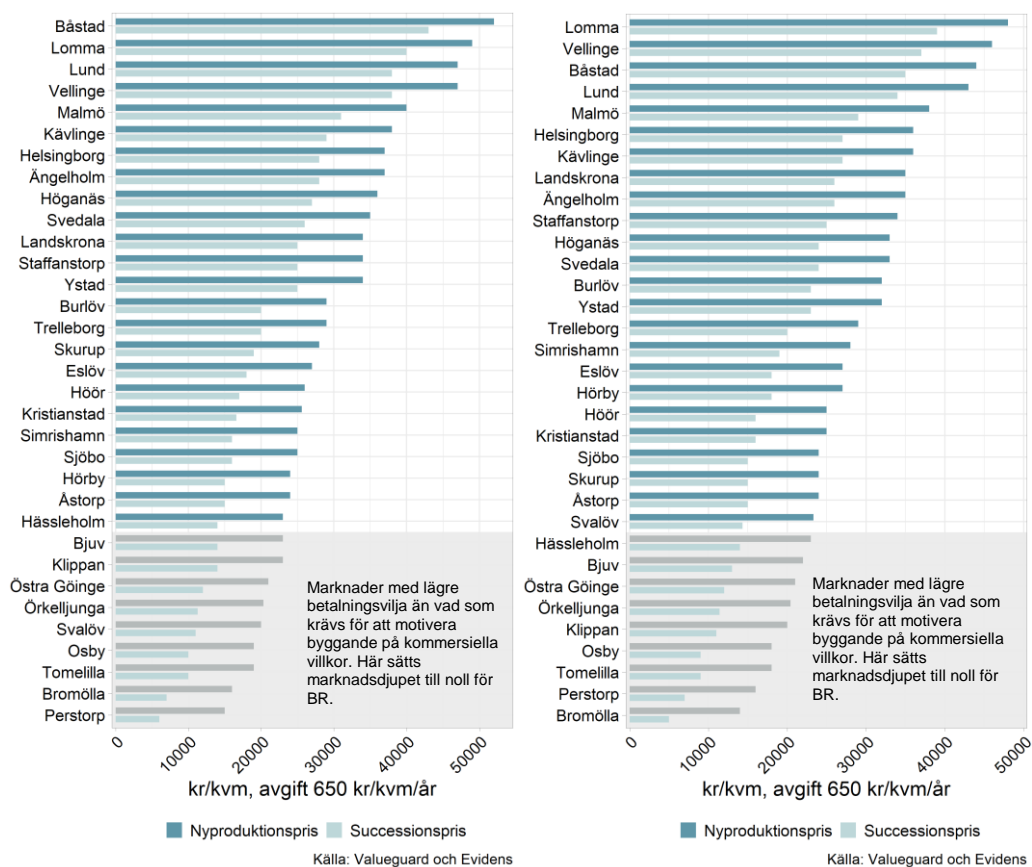
För att rimliga lönsamhetskrav ska kunna mötas har marknader med betalningsvilja för nya bostadsrätter som är större än 23 000 kr/kvm plus lån i föreningen betraktas som kommersiellt byggbara, för beräkningsmodellen betyder detta att byggandet av bostadsrätter i kommuner med lägre priser sätts till noll.

I första hand används det genomsnittliga bostadsrättspriset i respektive kommun för 2-3 RoK som underlag för bedömning av nyproduktionspris. Denna metod används för majoriteten av kommunerna: Burlöv, Båstad, Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Hörby, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg, Vellinge, Ystad och Ängelholm.

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

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

Antagande om bostadsrättspriser: 50kvm och 80 kvm



Metod: Nyproduktionspris äganderätter

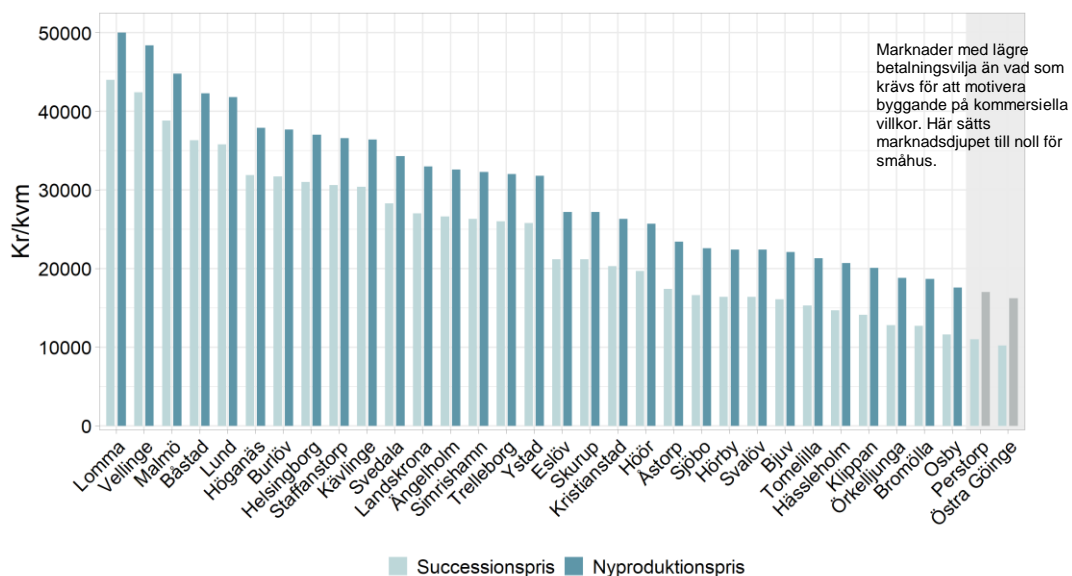
Det genomsnittliga priset på successionsmarknaden för småhus (villor, radhus och kedjehus) utgör underlag, driftkostnad antas till 350 kr/kvm/år. Den genomsnittliga boendeytan för småhus sätts till 110 kvm.

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

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

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

Antaganden om äganderättspriser, småhuspriser per kommun



Källa: Valueguard och Evidens

Metod: Nyproduktionspris hyresrätter

I första hand baseras studien av nyproduktionshyra för hyresrätter på förmedlade bostäder under perioden januari 2019 - sep 2020. I andra hand förmedlade bostäder under perioden januari 2018 - sep 2020. I tredje hand förmedlade bostäder under perioden januari 2017 - sep 2020, samt egen research. Som datakällor används Boplats Syd Skåne och egen research (bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar, intervjuer med bostadsbolagen).

Den faktiska hyran för 3 RoK räknas om till hyra för en ”normlägenhet” om 77 kvm (3 RoK). Antagande görs om att hyresbostäderna i genomsnitt är lika stora som bostadsrätterna i successionen i respektive kommun. Den genomsnittliga hyran för ”normlägenheten” räknas om till en normhyra för 2-3 RoK i respektive kommun.

Därefter beräknas den faktiska hyran för respektive bostadsstorlek i respektive kommun.

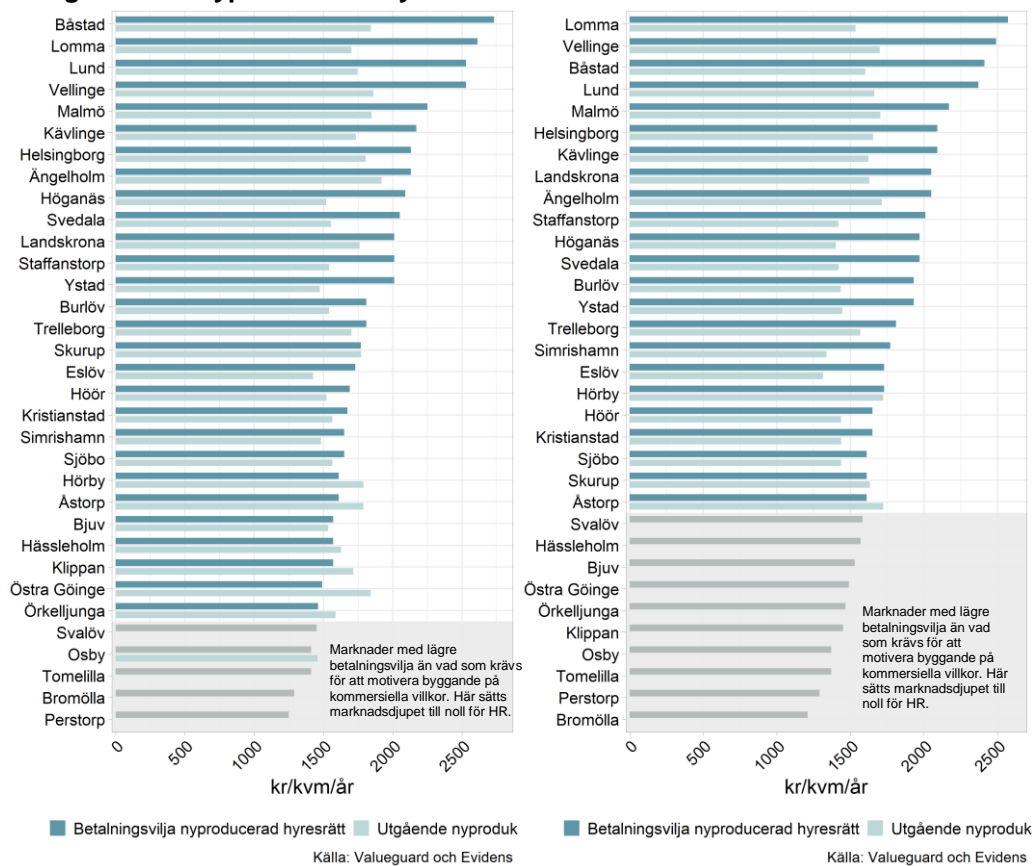
För Åstorp, Sjöbo och Höör saknas data för hyresnivåer i nyproduktionen till följd av få färdigställda hyresrätter de senaste åren. Antagande görs om att nyproduktionshyrorna i dessa kommuner håller liknande nivåer som kommuner där hyresnivåerna för successionsbostäder är i samma storleksordning.

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

- Ensamboende (2 RoK): 1 450 kr/kvm/år i Malmö-Lunds lokala arbetsmarknad, 1 350 kr/kvm/år i övriga kommuner
- Sammanboende (3 RoK): 1 600 kr/kvm/år

Om betalningsviljan är lägre än ovanstående gränsvärden sätts marknadsdjupet till noll. Gränsvärdet för tvåor är satt med hänsyn till investeringsstödet för mindre hyresbostäder, vilket är förklaringen till att gränsvärdet är lägre för tvåor än för treor. Maximal hyresnivå vid tillämpning av investeringsstöd varierar med geografi, vilket är förklaringen till att kommunerna i Malmö-Lunds lokala arbetsmarknad har ett något högre gränsvärde än övriga kommuner.

Antagande om nyproduktionshyror: 50 kvm och 70 kvm



Preferens

Förändring av preferens för nyproducerad bostad påverkas av bland annat marknadsläget. Inför den första analysen 2018 genomfördes en omfattande enkätundersökning för att undersöka preferens för nyproducerad bostad i Skåne. En ny enkätundersökning planeras till hösten 2021.

Flyttfrekvenser

Med hjälp av data från SCB som avser antal flyttar och befolkningsmängd år 2019 har den genomsnittliga flyttfrekvensen för ensamboende respektive sammanboende hushåll år 2019 kunnat beräknas. Flyttfrekvensen i scenariot för 2020 varierar mellan 12 och 18 procent för ensamboende hushåll i Skåne respektive 4 och 13 procent för sammanboende hushåll.

Flyttmönster (ändring 2020)

I analysen från 2018 inkluderas inflyttare till nyproducerade fastigheter med värdeår 2002-2016, där så sena inflyttare som möjligt valdes ut med hänsyn till begränsningar pga SCBs sekretessregler (minst 100 hushåll och tre fastigheter).

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

I 2020 års uppdatering kompletteras underlaget med inflyttare till färdigställda flerbostadshus (HR och BR) med värdeår 2018 samt till färdigställda småhus med värdeår 2017 och 2018. Resultatet från årets komplettering slås ihop med föregående års komplettering vilket innebär att ”andel inflyttare från egen kommun” baseras på förstagångsinflyttare till nyproduktion år 2017 och 2018 för samtliga upplåtelseformer.

Sammanställning av genomförda uppdateringar

<i>Variabel</i>	<i>Ursprungsanalys 2018</i>	<i>År som respektive variabel avser Uppdatering 2019</i>	<i>Uppdaterad data 2019</i>	<i>År som respektive variabel avser Uppdatering 2020</i>	<i>Uppdaterad data 2020</i>
Inkomster	2016 ¹	2017	Ja	2018	Ja
Flytt	2002-2016 (de senast tillgängliga observationerna)	2002-2017 (de senast tillgängliga observationerna)	Ja	2002-2018 (de senast tillgängliga observationerna)	Ja
Belåningsgrad	2017	2018	Ja	2019	Ja
Amortering	2017	2018	Ja	2019	Ja
Priser (BR och ÅR)	2018	2019	Ja	2020	Ja
Hyror	2017-2018	2018-2019	Ja	2018-2020	Ja
Ränta	2018	2019	Ja	2020	Ja
Flyttfrekvens	2017	2017	Nej	2019	Ja
Preferens	2018	2018	Nej	2018	Nej
Boendeutgiftsandel ar	2017	2017	Nej	2018	Nej

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