

Studie av efterfrågan på nya bostäder

Stockholms län, 2024



Sammanfattning

DENNA RAPPORT redovisar resultatet av den köpkraftiga efterfrågan (marknadsdjupet) för nyproducerade bostäder i Stockholms län.

Marknadsdjup Stockholms län

Region Stockholm har låtit Juni Strategi undersöka den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholms län, så kallat marknadsdjup. Beräkningen av den köpkraftiga efterfrågan tar hänsyn till hushållens struktur, flyttmönster, deras ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproduktion och preferenser (vilja att flytta till just nyproduktion) samt bostädernas pris- och hyresnivåer. Beräkningen har gjorts per kommun samt för fem delområden inom Stockholms kommun. Beräkningen presenteras också på aggregerad nivå för hela regionen.

Beräkningen för marknadsdjup skiljer sig mot bostadsbehovsberäkningar som endast utgår från hushållstruktur och förändringar i befolkningsmängd.

Analysen har gjorts mot bakgrund av ingående data för helåret 2023 samt en enkätundersökning med 2 069 svar, som genomfördes i september 2024. Respondenterna hade en fördelning som korrelerar väl mot länets struktur vad gäller geografi, inkomster, hushållstyper med mera.

Länets hushåll har de senaste åren genomgått en pandemi och en ansträngd ekonomisk situation, vilket påverkar deras potentiella efterfrågan på nyproducerade bostäder. Det bör poängteras att beräkningsmodellen är teoretisk och inte tar hänsyn till konsumtionspsykologi, marknadssentiment eller byggkostnader som i dagsläget påverkar nyproduktionsmarknadens möjligheter kraftigt.

Beräkningen visar att hushållen har en potentiell köpkraftig efterfrågan på nyproduktion i länet på

ca 13 600 bostäder, vilket är ca 1 500 färre bostäder jämfört med en liknande studie som genomfördes med 2019 års statistik som grund, detta trots att befolkningen i länet sedan dess ökat väsentligt.

Större efterfrågan på hyresrätter jämfört med bostadsrätter

Bostadstyp	Totalt, hela länet	Stockholm, Solna och Sundbyberg	Övriga länet
Bostadsrättslägenheter	5 078	2 021	3 057
Hyresrättslägenheter	6 076	2 808	3 268
Äganderätter, småhus	2 458	673	1 785
Totalt	13 612	5 502	8 110

Tabell 1

Scenarioanalyser

Mot bakgrund av den marknadsdjupsberäkningen har scenarioanalyser genomförts för att se hur resultatet påverkas givet olika bostadspolitiska förändringar.

Scenarioanalyserna har studerat effekten av justerade amorteringskrav, nyproduktionshyror i linje med (uppjusterade) investeringsstödsnivåer samt vad det skulle innebära om hushållen skulle ha möjlighet att få maximalt bostadsbidrag för att flytta till nyproducerade hyresrättslägenheter.

Resultatet av scenarioanalyserna visar på ett ökat marknadsdjup om ca 1 800 - 2 300 beroende på scenario, motsvarande ett ökat marknadsdjup om ca 13 - 17 procent.

13 600 bostäder

Är det beräknade marknadsdjupet för nyproducerade bostäder i Stockholms län år 2023.

+ 1 800

Om amorteringskravet sänks från 2 till 1 procent för belåningsgrader mellan 70-85 procent.

+ 2 700

Om hyresnivåer för nyproducerade hyresrättslägenheter skulle motsvara uppjusterade investeringsstödsnivåer

+ 2 300

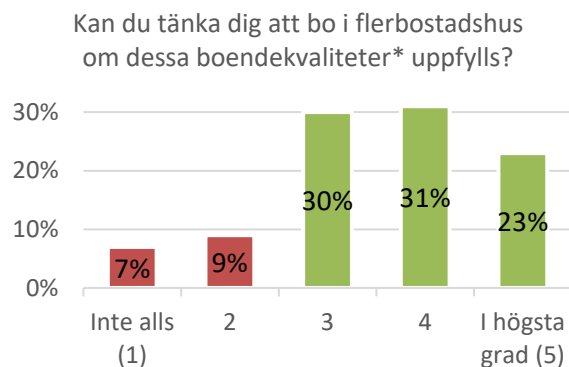
Om det är möjligt att få maximalt bostadsbidrag för att flytta till nyproducerade hyresrättslägenheter.

Sammanfattning

Möjligheter med småhuskvaliteter i flerbostadshus

Inom ramen för studien har även en fördjupning för småhus genomförts. Fördjupningen undersöker närmare ett antal aspekter så som efterfrågade läges- och bostadskvaliteter och preferenser kopplade till efterfrågan av småhus.

I enkäten slussades bland annat de som svarat att de helst vill bo i småhus vidare till en fördjupningsdel där drivkrafterna bakom småhusönskan undersöktes. De viktigaste lägeskvaliteterna är närhet till natur och/eller vatten samt trygghet. De boendekvaliteter som lyfts fram är egen ingång, egen täppa samt att själv råda över bostaden. Respondenterna ställdes också inför ett alternativt boende, där boendekvaliteterna de söker uppfylls, men i ett flerbostadshus istället för i ett småhus. En övervägande andel var mycket positiva till detta alternativ. Över 568 öppna frisvar kom in med en stor majoritet väldigt positiva svar.



*De viktigaste läges- och boendekvaliteterna för de svarande som angett att de helst skulle bo i småhus.

Enbart en liten minoritet kan inte tänka sig att bo i flerbostadshus givet att de viktigaste boendekvaliteterna de söker för småhus uppfylls.

Sammantaget visar resultatet att lägenheter i flerbostadshus som kan utformas med dessa kvaliteter torde kunna nå en hög efterfrågan i rätt geografiskt läge givet en prissättning utifrån aktuella marknadsnivåer.

Matchning mellan befintligt bestånd hushållens köpkraft

Inom ramen för studien undersöktes även matchningen mellan det befintliga beståndet och hushållens köpkraft. Resultatet visar att ensamstående har betydligt svårare att kunna efterfråga bostäder i länet samt att hushåll inom lägre inkomstgrupper har en tuff bostadssituation på den privatägda bostadsmarknaden. Sammanfattningsvis visar resultatet på att matchningen mellan befintligt bestånd och hushållens betalningsförmåga på Stockholms läns bostadsmarknad inte är särskilt god. Resultaten visar att:

(1) En bostadsrättslägenhet med medianpris kan efterfrågas av 18 procent av de ensamstående hushållen i länet och 63 procent av de sammanboende. Den kvartil av utbudet med lägst prisbild kan efterfrågas av 28 respektive 72 procent av ensam- respektive sammanboende hushåll.

(2) Ett småhus (äganderätt) med medianpris kan efterfrågas av 7 procent av de ensamstående hushållen i länet och 40 procent av de sammanboende. Den kvartil av utbudet med lägst prisbild kan efterfrågas av 13 respektive 51 procent.

21 %

Av de ensamstående hushållen kan efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet i länet som helhet. Motsvarande andel för de sammanboende hushållen är 52 %.

4 %

Av de ensamstående hushållen kan efterfråga ett nyproducerat småhus (i länet som helhet. Motsvarande andel för de sammanboende hushållen är 25 %.

54 %

av hushållen som drömmer om småhus anger sig vara mycket positiva till boende i flerbostadshus som har småhuskvaliteter som egen ingång, liten egen täppa och något större boyta.

"Går det att erbjuda samma saker eller nästan samma saker i ett flerbostadshus är det ett lika bra alternativ."

- Exempel på öppet svar från enkätundersökningen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Inledning	5
Om rapporten	6
Metod	7
Beräkningsmetod för marknadsdjup	8
Olika metod för olika bostadstyper	9
Marknadsvillkor	10
Hushållsstruktur och inkomster	11
Pris- & hyresnivåer på successionsmarknaden	12
Beräkningsantaganden	13
Pris- & hyresnivåer för nyproduktion	14
Inkomstkrav	17
Flyttfrekvenser	19
Nyproduktionspreferens	20
Resultat	21
Resultat på länsnivå	22
Geografisk fördelning av potentiell efterfrågan	23
Scenarioanalys	24
Andel som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion	25
Antal och andel hushåll som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion i länet som helhet	26
Matchning befintligt bestånd och hushållens betalningsförmåga	27
Småhusefterfrågan	30
Slutsatser	33
Bilagor	36
Enkätundersökning frågemall	37
Uppdelning av Stockholms kommun	39



Inledning

Om rapporten

DENNA RAPPORT redovisar resultatet från en studie av den köpkraftiga efterfrågan (marknadsdjupet) för nyproducerade bostäder i Stockholms län.

Rapportens innehåll

Region Stockholm genomförde 2020 en marknadsdjupsstudie för att beräkna den marknadsmässiga bostadsefterfrågan i länets kommuner: *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen - En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga.*

Mot bakgrund av att efterfrågan på nya bostäder ständigt förändras, särskilt i dagens förändrade ekonomiska klimat, har Juni Strategi genomfört en motsvarande studie utifrån dagens marknadsvillkor. Uppdraget har bestått i att genomföra en studie av den köpkraftiga efterfrågan (marknadsdjupet) för nyproducerade bostäder i Stockholms län. Studien analyserar och redogör för hushållens möjligheter (ekonomiska förutsättningar) och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder på Stockholms läns bostadsmarknad. Studien har gjorts för hela Stockholms län. Resultat har beräknats för varje kommun och delmarknad, som därefter har aggregerats till en total nivå för hela regionen.

Analysen ger svar på följande frågor:

- Hur många och vilka hushåll vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad i Stockholms län idag?
- Hur många och vilka hushåll har inte möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder i Stockholms län idag?
- Vilken effekt kan olika åtgärder ha för att påverka viljan att efterfråga nyproducerade bostäder samt för hushållens möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad?

Inom ramen för studien har även en fördjupning för småhus gjorts som kompletterar den övergripande marknadsdjupsstudien. Fördjupningen undersöker närmare ett antal aspekter så som efterfrågade läges- och bostadskvaliteter och preferenser kopplat till efterfrågan av småhus.

Uppdraget har genomförts på uppdrag av Region Stockholm av Juni Strategi och Analys AB under juli till och med oktober 2024.

Antal hushåll



Hur många kan och vill efterfråga en nyproducerad bostad i Stockholms län?

Hur många kan inte efterfråga en nyproducerad bostad?

Vilka hushåll



Vilka hushåll kan, respektive kan inte, efterfråga en nyproducerad bostad.

Åtgärder



Vilken effekt kan olika åtgärder ha för att påverka efterfrågan och hushållens möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad.

Metod

Beräkningsmetod för marknadsdjup

BERÄKNINGSMETODEN FÖR EFTERFRÅGAN av nya bostäder genomförs i flera steg, och tar hänsyn till hushållens boendestruktur, inkomststruktur, flyttmönster och boendepreferenser.

Beräkningsmetoden steg för steg

1. Antal hushåll.

Beräkning av efterfrågan på nya bostäder utgår från antalet hushåll i respektive kommun, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll. Detta utgör det ingående hushållsunderlaget i beräkningen.

2. Andel som har ekonomiska förutsättningar.

I nästa steg i beräkningen undersöks inkomststrukturen för att beräkna hur stor andel av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder av olika typer, det vill säga hur stor andel av hushållen som klarar av beräknade inkomstkrav.

3. Flyttfrekvens.

För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används därefter kvoten för flyttfrekvens, dvs. hur stor andel av hushållen inom respektive kommun som årligen flyttar och därmed söker en ny bostad/har ett förändrat bostadsbehov. Flyttfrekvensen som tillämpas är på kommunnivå och för respektive hushållstyp. I beräkningen tas även hänsyn till hur stor andel av flyttarna till kommunerna som går över länsgräns, för att fånga upp efterfrågan hos inflyttare till länet och respektive kommun.

4. Nyproduktionspreferens.

Slutligen används talet för nyproduktionspreferens, det vill säga hur stor andel inom olika hushållstyper som föredrar att flytta till just nyproduktion för olika upplåtelseformer. Preferenstalet baseras på en enkätundersökning bland invånare i Stockholms län 2024.

5. Efterfrågan på nyproduktion.

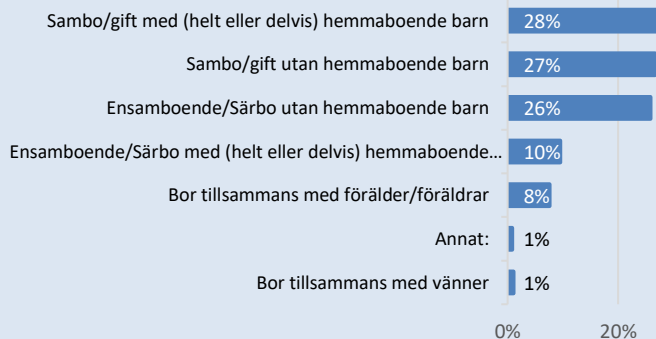
Beräkningen resulterar i en teoretisk uppskattning av den årliga efterfrågan av nyproducerade bostäder av olika bostadstyper i samtliga kommuner och för länet som helhet.

Enkätundersökning

Juni Strategi har som underlag till studien genomfört en enkätundersökning bland invånare i Stockholms län. Fokus har varit respondenternas tankar och möjligheter vad gäller flytt, boendekvaliteter och bostadsönskemål med mera.

- 2 069 svar inhämtades genom en webbaserad enkät under september 2024. Av dessa kan ca 1 600 tänka sig att flytta.
- Åldersfördelning, hushållstyp och boendeform bland respondenterna korresponderar väl med den faktiska spridningen i länet.

Fördelning respondenter



Stockholms kommun

Stockholms kommun delas, på grund av sin storlek och varierande marknadsförutsättningar, in i fem huvudsakliga områden i beräkningen: innerstad, inre- och yttre västerort samt inre- och yttre söderort. Marknadsdjupet presenteras separat för respektive område, vilka summeras vid beräkning för Stockholms kommun som helhet. Se bilaga för mer information om metoden.

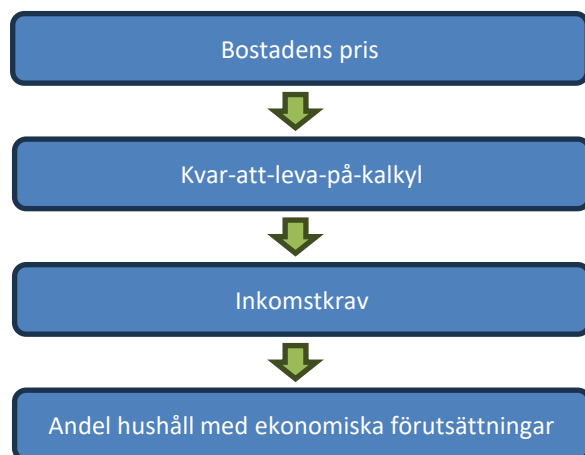
Olika metod för olika bostadstyper

NÄR ETT HUSHÅLL flyttar till en ny bostad skiljer sig inkomstkravet åt beroende på vilken bostadstyp det är som efterfrågas av hushållet.

För ägda boendeformer ställs krav utifrån den bank som utfärdar bostadslånet, och för hyrda boendeformer är det hyresvärden som avgör om det ska finnas ett inkomstkrav och i så fall vad det ska vara. Av denna anledning används i beräkningarna olika typer av metoder. Vid beräkning av marknadsdjup för bostads- och hyresrättslägenheter antas vidare att ensamboende hushåll efterfråga lägenheter om 2 rum och kök, och sammanboende hushåll lägenheter om 3 rum och kök. För småhus med äganderätt görs ingen skillnad utifrån storlek.

Inkomstkrav för ägda bostäder

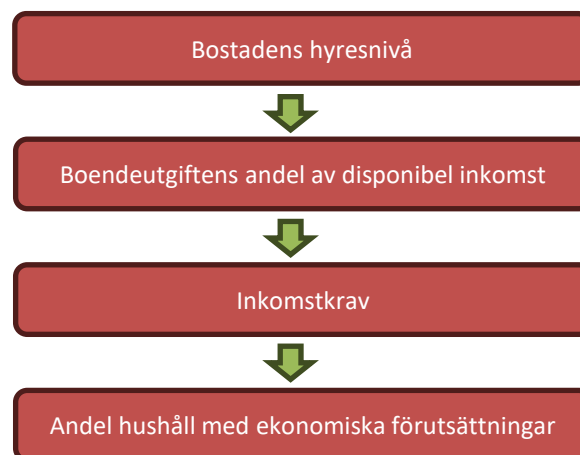
För ägda boendeformer tillämpas inkomstkrav som utgår från en kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP-kalkyl), likt hur banker genomför bedömningar vid utfärdande av



bolån. Kalkylen tar hänsyn till de kostnader som är förknippade med bostaden och bolånets storlek, och tar hänsyn till en schablon för hur mycket ett hushåll bör ha kvar att leva på när alla andra kostnader är betalda. För ägda bostäder antas vidare i denna studie att hushållen lånar upp till 85 procent av bostadens värde och att de har den kontantinsats som krävs om 15 procent. Dessa antaganden förklaras ytterligare senare i rapporten.

Inkomstkrav för hyresrätter

För hyrda bostäder genomförs beräkningen utifrån hur stor andel av den disponibla inkomsten som olika hushållstyper i regel betalar för sitt boende, så kallad boendeutgiftsprocent. Mot bakgrund av aktuella hyresnivåer görs en uppskattning av hur stor hushållsinkomst som krävs för att det ska motsvara boendeutgiftsprocenten för hyresrätter för respektive hushållstyp i Stockholms län.



Privatägda bostäder

För bostads- och äganderätter tillämpas marknadsmässig KALP-kalkyl för bedömning av inkomstkrav utifrån rådande prisnivåer. Kalkylen består av:

- Schabloner för levnadskostnader för olika hushållstyper & antal barn
- Antagande om kontantinsats, belåningsgrad, ränteutgifter och amortering
- Månadsavgift till förening (bostadsrätt)
- Schablon för driftkostnad (småhus, äganderätt)

Hyresrätter

För hyresrättslägenheter genomförs bedömningen av inkomstkravet mot bakgrund av hur stor andel av inkomsten som hushåll i regel är benägna att lägga på sitt boende.

Marknadsvillkor

Hushållsstruktur och inkomster

FÖR KOMMUNERNA i länet råder stora skillnader i förutsättningar vad gäller kommunstorlek och hushållsstruktur. Detta påverkar resultatet vad gäller bostadsefterfrågan, där en större befolkning och högre grad av integration mellan närliggande kommuner ger ett större marknadsunderlag.

Även om Stockholms läns invånare rör sig fritt mellan kommunerna påverkar också kommunens egen struktur förutsättningarna. Sundbyberg, Stockholm och Solna har exempelvis hela 58 procent ensamstående hushåll medan Ekerö endast har 38 procent ensamstående hushåll. Sammanboende hushåll har betydligt bättre ekonomiska förutsättningar jämfört med ensamboende (se diagram 2). Det finns stora skillnader i hushållens inkomstnivåer, både mellan kommuner och inom enskilda kommuner. Dessa skillnader ger hushållen olika ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder.

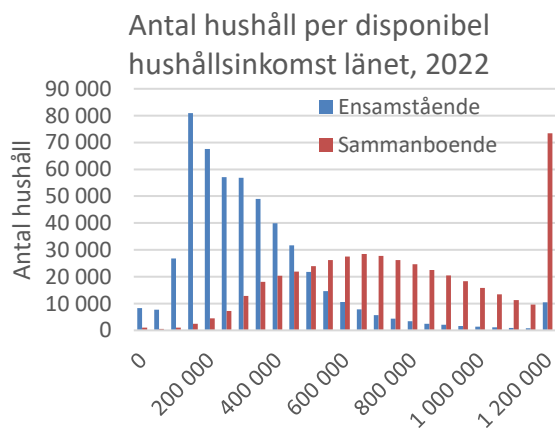


Diagram 2: Källa Region Stockholm

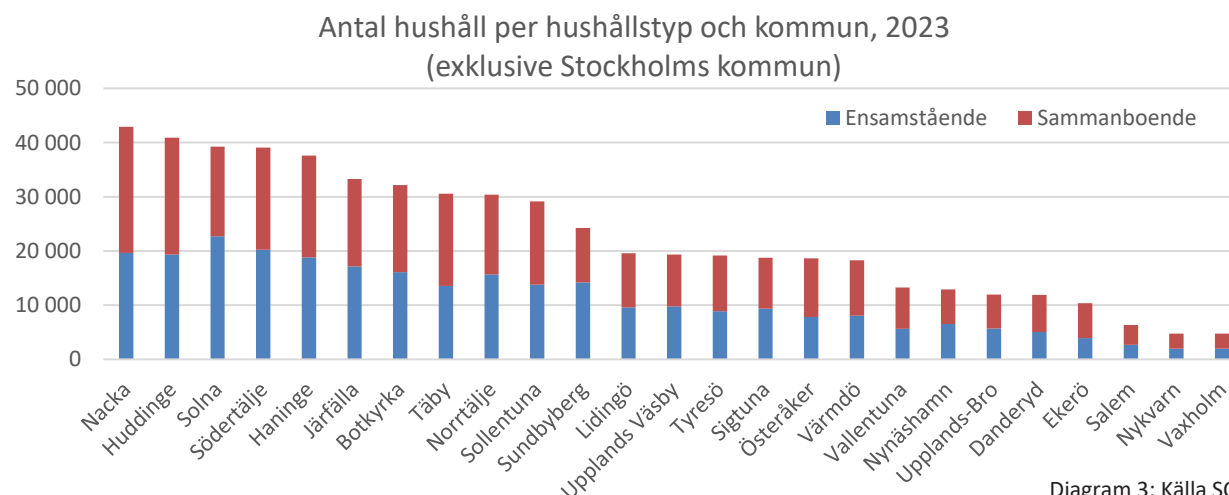


Diagram 3: Källa SCB

Pris- & hyresnivåer på successionsmarknaden

UTBUDETS PRISNIVÅER skiljer sig åt mellan kommunerna. Precis som det råder skillnader i förutsättningar för kommunernas hushåll vad gäller inkomstnivåer och struktur råder stora skillnader inom länet vad gäller bostadsmarknadens prisnivåer för privatägda bostäder och nivåer på hyresrätternas årshyra per kvadratmeter och månadshyra.

Successionsmarknaden, även kallad andrahandsmarknaden, avser bostäder där någon bott tidigare och som förmedlas eller säljs vidare. Högst prisnivåer för privatägda bostäder på successionsmarknaden återfinns i Stockholms innerstad, där det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter överstiger 100 000 kr/kvm för 2 och 3 rum och kök (se diagram 4). Bortsett från Stockholms kommun råder högst småhuspriser i Lidingö och Danderyd.

För hyresrätter (tabell 2-3) uppstår skillnader främst mot bakgrund av hur mycket nyproduktion som finns inom de olika kommunernas successionsmarknad, samt hur yteffektiva lägenheterna är. Nyproduktion har generellt betydligt högre hyresnivåer än det äldre beståndet och därmed har kommuner med en högre andel nybyggt oftast högre hyresnivåer. Högst hyresnivåer för 2 och 3 rum och kök återfinns i Salem och Sundbyberg, två kommuner där byggandet varit stort de senaste åren.

Anledningen till att studien fokuserar på lägenheter med 2 och 3 rum och kök är, som beskrivs i metodavsnittet, att dessa lägenhetstyper antas vara de som efterfrågas av ensamstående respektive sammanboende hushåll i marknadsdjupsberäkningen.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter och medelslutpris för småhus (är) per kommun/geografi, försäljningar gjorda år 2023

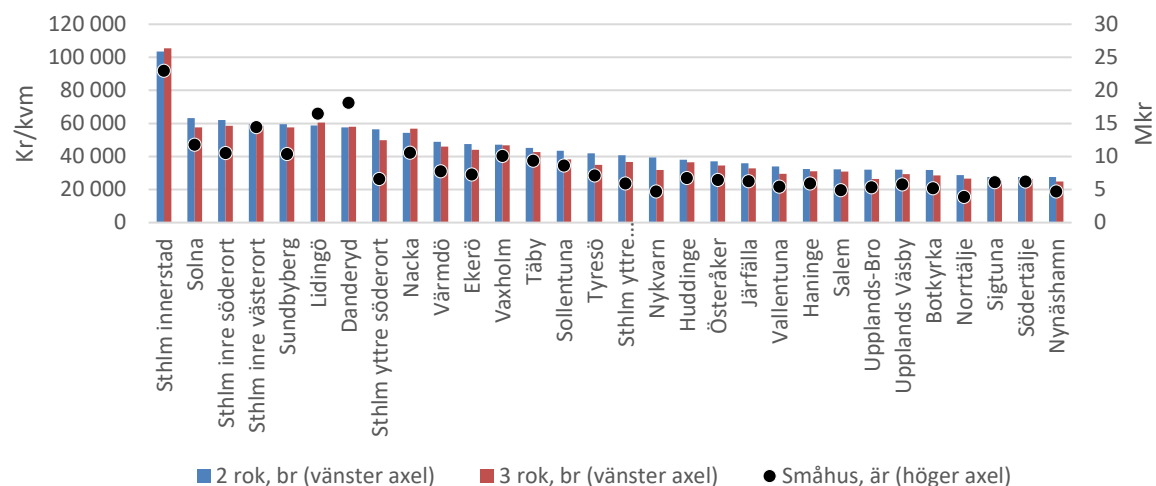


Diagram 4: Källa Booli Pro

Genomsnittlig årshyra i kronor per kvadratmeter baserat på hyresrättsförmedlingar år 2023.

	2 rum och kök	3 rum och kök		2 rum och kök	3 rum och kök
Botkyrka	1 881	1 648	Sthlm innerstad	2 103	1 996
Danderyd	Ingen uppgift	1 336	Sthlm inre söderort	1 793	1 596
Ekerö	Ingen uppgift	1 355	Sthlm inre västerort	1 633	1 530
Haninge	1 805	1 613	Sthlm yttre söderort	1 578	1 466
Huddinge	1 617	1 512	Sthlm yttre västerort	1 536	1 459
Järfälla	1 942	1 793	Sundbyberg	2 376	2 192
Lidingö	2 026	1 798	Södertälje	1 787	1 565
Nacka	1 914	1 713	Tyresö	2 274	2 033
Norrtälje	2 276	2 084	Täby	2 371	2 138
Nykvarn	1 888	1 665	Upplands väsby	1 931	1 722
Nynäshamn	1 911	1 693	Upplands-Bro	1 825	1 619
Salem	2 555	2 197	Vallentuna	2 069	1 923
Sigtuna	1 942	1 753	Vaxholm	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Sollentuna	1 601	1 495	Värmdö	1 729	1 549
Solna	1 801	1 604	Österåker	2 304	2 137

Tabell 2: Källa Bostadsförmedlingen i Stockholm

Tabell 3: Källa Bostadsförmedlingen i Stockholm

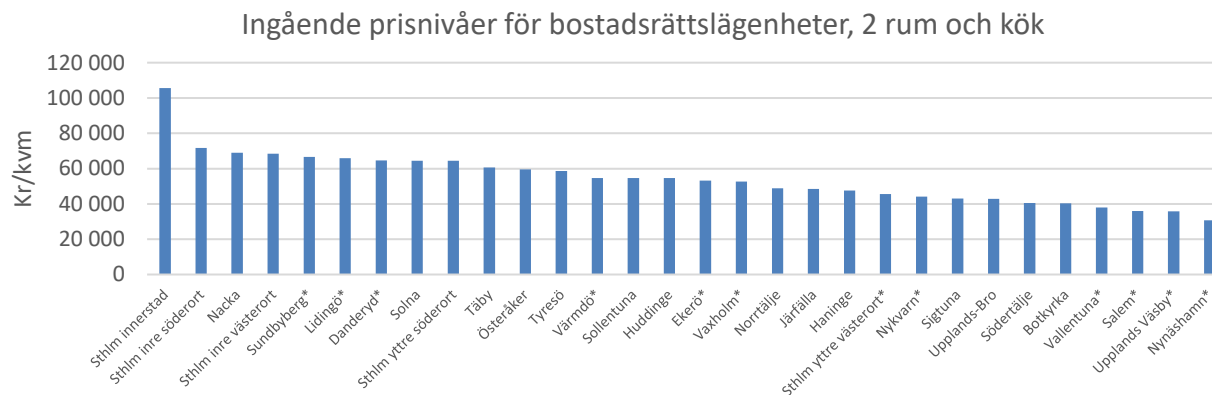
Beräkningsantaganden

Prisnivåer för nyproduktion, bostadsrätter

DE PRISNIVÅER SOM TILLÄMPAS för nyproducerade bostadsrätter i beräkningen visas i diagram 5 och 6. Underlaget för prisnivåerna utgörs av de genomsnittliga prisnivåerna i nyproduktionsutbudet i respektive kommun/geografi och för respektive bostadstyp under 2023. Prisuppgifterna är hämtade från Booli Pro.

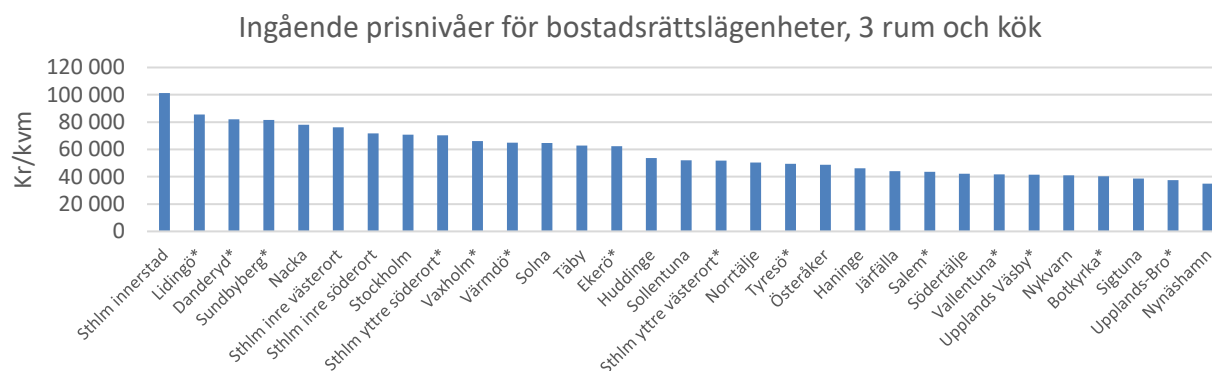
I vissa av de kommuner som studerats har nyproduktionsutbudet varit väldigt begränsat eller obefintligt under de senaste åren. För att uppskatta prisnivåerna för nyproducerade bostäder i dessa kommuner används medianvärdet av hur mycket högre slutpriserna för nyproduktion har varit jämfört med begagnade bostäder i länets kommuner under de senaste tre åren. Den procentuella skillnaden tillämpas sedan som ett påslag på prisnivån på successionsmarknaden i respektive kommun. För bostadsrättslägenheter om 2 och 3 rum och kök används ett påslag om 12 respektive 14 procent på prisnivån på successionsmarknaden för antagandet om prisnivån på nyproduktion. Denna metod för antagande om prisnivå för nyproduktion tillämpas för de kommuner/geografier som har haft ett utbud som understiger 20 objekt inom respektive bostadstyp det senaste året.

Den genomsnittliga boarean för nyproducerade lägenheter om 2 rum och kök är i länet 50 kvm, och motsvarigheten för lägenheter om 3 rum och kök är 76 kvm. Noterbart är att prisnivån för nyproduktion i vissa mer perifera kommuner är omkring 40 000 kronor per kvm, vilket blir ett slags lägsta möjliga pris för nyproduktion med anledning av de



*Kommuner med färre än 20 nyproduktionsförsäljningar

Diagram 5: Källa Booli Pro & Juni Strategi



*Kommuner med färre än 20 nyproduktionsförsäljningar

Diagram 6: Källa Booli Pro & Juni Strategi

höga byggkostnader som är förknippade med att bygga nya bostäder. Att prisspridningen sedan är så stor som den är beror på andra faktorer än enbart byggkostnader, såsom skillnader i markpriser och betalningsvilja i olika lägen. I övrigt korrelerar prisspridningen för nyproduktion i länet hur det ser ut på successionsmarknaden. Vidare observeras att kommuner som Lidingö och Danderyd har, relativt

andra kommuner, en högre prisnivå per kvadratmeter för 3 rum och kök jämfört med 2 rum och kök, vilket förklaras av hur demografi och bostadsefterfrågan ser ut i dessa kommuner. Metoden tar således hänsyn till de olika förutsättningarna som gäller för respektive kommun utifrån rådande marknadsvillkor och bostadsefterfrågan.

Prisnivåer för nyproduktion, småhus

FÖR SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT tillämpas motsvarande metod som för bostadsrättslägenheter, men med ingående data för nyproducerade småhus. Nyproducerade småhus med äganderätt har betydligt lägre volymer i utbudet i jämförelse med bostadsrättslägenheter. För de kommuner som inte har haft ett tillräckligt stort utbud tillämpas ett påslag om 10 procent av prisnivån på successionsmarknaden för bostadstypen i respektive kommun. Detta påslag motsvarar den historiska prisskillnaden (medianen) marknaderna emellan i länets kommuner under 2021-2023.

Ingående prisnivåer för nyproducerade småhus redovisas i diagram 7. Utöver Stockholms innerstad utgör den uppskattade prisnivån i Danderyd och Lidingö kommun de högsta i länet med ett pris på omkring 16-18 miljoner kronor. I den lägre delen av prisspannet återfinns Nynäshamn, Nykvarn och Norrtälje, med prisnivåer på omkring 4-5 miljoner kronor. Medianpriset återfinns i Huddinge kommun och uppgår till ca 6,7 miljoner kronor.



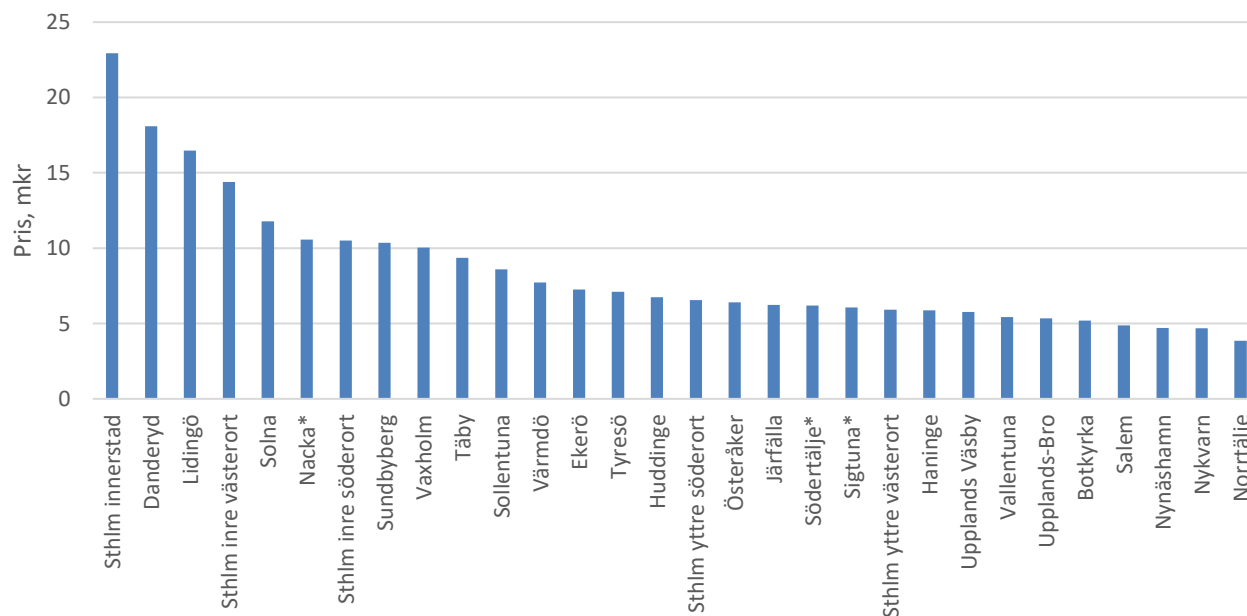
6,7 mkr

Är priset för ett nyproducerat småhus med äganderätt i Huddinge, vilket även utgör medianpriset för länets samtliga kommuner.

10 %

Högre antas prisnivån vara för nyproducerade småhus i jämförelse med prisnivån på successionsmarknaden.

Ingående prisnivåer för nyproducerade småhus med äganderätt



*Kommuner med fler än 20 nyproduktionsförsäljningar

Diagram 7: Källa Booli Pro & Juni Strategi

Hyresnivåer för nyproduktion, hyresrätter

FÖR HYRESRÄTTSLÄGENHETER används nyproduktionshyror för förmedlade hyresrätter i länets kommuner under 2023 i beräkningen. Underlaget baseras på förmedlingar genomförda av Bostadsförmedlingen i Stockholm och visas i diagram 8. Till skillnad från de ägda boendeformerna är inte skillnaden i kvadratmeterhyra lika påtaglig kommunerna emellan. För kommuner som saknar underlag används därför medianårshyran för nyproduktion i länets kommuner från 2023 som en uppskattning av hyresnivåerna. Medianårshyran uppgick till 2 500 kronor per kvadratmeter under 2023 för lägenheter om 2 rum och kök, vilket motsvaras av hyresnivån i Järfälla kommun. För lägenheter om 3 rum och kök var motsvarande medianårshyra ca 2 360 kronor per kvadratmeter.

Lägst hyresnivåer återfinns i kommunerna Norrtälje, Värmdö och Österåker och högst hyresnivåer återfinns i kommunerna Botkyrka, Nacka, Salem, Södertälje och Täby.

Detta förklaras av att underlaget utgörs av nyproduktion och i vissa kommunerna av särskilt yteffektiva lägenheter, vilket leder till relativt höga kvadratmeterhyror. Detta innebär dock inte att den faktiska månadshyran som hyrestagare möter i dessa kommuner behöver vara högre än i andra. Underlaget ger en god bild av marknadsförutsättningarna i länet för 2023, samtidigt som slutsatser för enskilda kommuner baserat på dessa data bör dras med viss försiktighet.



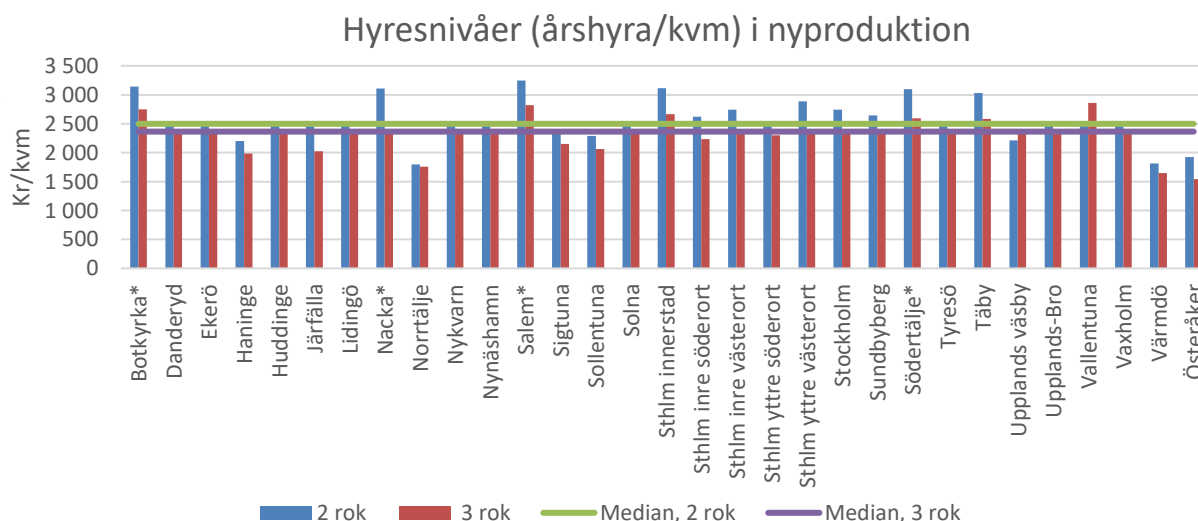
2 500 kr

Årshyran per kvadratmeter för en nyproducerad lägenhet om 2 rum och kök i Järfälla, vilket även är medianårshyran i länets samtliga kommuner under 2023.

Motsvarande hyra för en lägenhet om 3 rum och kök var 2 360 kr.

48 kvm

Den genomsnittliga ytstorleken för en nyproducerad lägenhet om 2 rum och kök i länets kommuner under 2023. För 3 rum och kök var motsvarande storlek 69 kvm.



*Kommuner med särskilt yteffektiva lägenheter om 2 rok ≤ 40 kvm

Diagram 8: Källa Bostadsförmedlingen i Stockholm

Antaganden vid beräkning av inkomstkrav

UTIFRÅN PRIS OCH HYRESNIVÅER för nyproduktion i respektive kommun beräknas de inkomstnivåer som krävs av hushållen för att ha ekonomisk möjlighet att efterfråga bostäder av olika typer. Beräkningen tar hänsyn till skillnader i kostnader för ensam- och sammanboende hushåll.

Antaganden om finansiella restriktioner

I den tillämpade KALP-kalkylen för ägda boendeformer behöver antaganden göras för de finansiella restriktioner som hushållen omfattas av (se tabell 5). I beräkningen antas hushållen ha en kontantinsats på 15 procent av bostadens värde, vilket ger en belåningsgrad på 85 procent. Detta antagande görs eftersom det saknas data om hushållens förmögenheter. Även om vissa hushåll kanske inte behöver belåna fullt ut, kan man inte heller räkna med att alla har en kontantinsats redo. Totalt sett ger detta antagande sannolikt en något positiv effekt på resultatet av beräkningen.

Tillkommer gör en kalkylränta om 6,6 procent - vilket var den genomsnittliga kalkylräntan för 2023 hos de svenska storbankerna enligt Finansinspektionen. Dessutom tillämpas ett amorteringskrav om 2 procent per år. I de fall det lånade beloppet överstiger 4,5 gånger det beräknade inkomstkravet tillämpas även ytterligare 1 procent amortering.

Utöver detta tillkommer avgift till bostadsrättsföreningen, vilken utgörs av aktuella avgiftsnivåer i nyproduktionsutbudet inom respektive kommun.

Schabloner för levnads- och driftkostnader, Finansinspektionen

Schablonkostnad för...	2022	2023*
Ensamboende	10 940 kr/mån	11 596 kr/mån
Sammanboende	18 942 kr/mån	20 079 kr/mån
Per antal barn	4 061 kr/mån	4 305 kr/mån
Driftkostnader småhus (äganderätt)	4 209 kr/mån	4 462 kr/mån

*Siffror för 2023 är baserade på 2022 års uppgifter, inflationsjusterade enligt KPI 2023 Tabell 4: Källa Finansinspektionen

Schabloner för levnads- och driftkostnader

År 2022 var de svenska storbankernas genomsnittliga schablon för levnadskostnader för en ensamboende person 10 940 kr onor enligt finansinspektionens bolåneundersökning 2023 (se tabell 4). I denna analys tillämpas 2022 års siffror för schablonkostnader, inflationsjusterade med för KPI 2023. För äganderätter (småhus) tillkommer en schablonkostnad för driftkostnad.

Antagande om antal barn per hushållstyp

I analysen antas ensamstående och sammanboende hushåll i genomsnitt inkludera 0,2 respektive 1 barn, vilket utgör genomsnittet för länet under 2023 enligt hushållsdata från SCB.

Boendeutgiftsandel för hyresrätter

För hyresrättslägenheter tillämpas ingen KALP-kalkyl. Istället utgår beräkningen från vilken inkomstnivå som krävs för att efterfråga en bostad utifrån hur stor andel av disponibel inkomst hushållen i regel är beredda att lägga på sin bostad.

Antagande om finansiella restriktioner

Variabel	Antagande
Belåningsgrad	85 %
Kalkylränta	6,6% (2023, FI)
Amortering	2-3 %

Tabell 5: Finansinspektionen, Juni Strategi

Antagande om antal barn per hushållstyp

Hushållstyp	Antal barn
Ensamstående	0,2 barn
Sammanboende	1 barn

Tabell 6: SCB, Juni Strategi

Boendeutgiftsprocent för hyresrätter

Hushållstyp	Boendeutgiftsprocent (median) Stockholms län, 2017
Ensamstående	33 %
Sammanboende	21 %

Tabell 7: SCB

Inkomstkrav för olika boendeformer och hushållstyper

ETT AV BERÄKNINGSMETODENS GRUNDLÄGGANDE värden är de inkomster som krävs av hushållen för olika upplåtelse- och boendeformer i de olika geografierna. Inkomstkravet har beräknats mot bakgrund av rådande prisnivåer för nyproduktion. I de kommuner där det inte finns tillräckliga volymer av nyproduktion har prisnivåerna skattats med ett procentuellt påslag för nyproduktion jämfört med successionsmarknaden de senaste 3 åren. Inkomstkravet för de olika boendeformerna har baserats på metoden beskriven på föregående sida.

I diagram 9-11 visas de beräknade inkomstkraven per kommun, boendeform och hushållstyp. Inkomstkravet utgörs av disponibel hushållsinkomst och är den minsta möjliga inkomst som krävs för att täcka samtliga boendekostnader och säkerställa att ett tillräckligt belopp finns kvar för övriga levnadsomkostnader. De främsta orsakerna till att sammanboende hushåll möter högre inkomstkrav är att de efterfrågar större (och därmed dyrare) bostäder. Dessutom har de i genomsnitt fler barn än ensamstående hushåll, vilket innebär större schablonkostnad i underlaget för beräkningen.

Beräknat inkomstkrav för nyproducerade bostadsrätter per geografi och hushållstyp

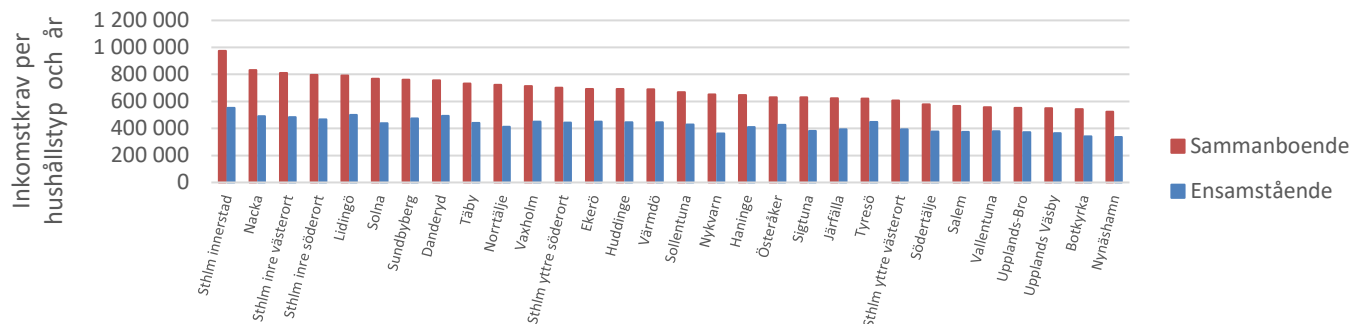


Diagram 9

Beräknat inkomstkrav för nyproducerade äganderätter (småhus)

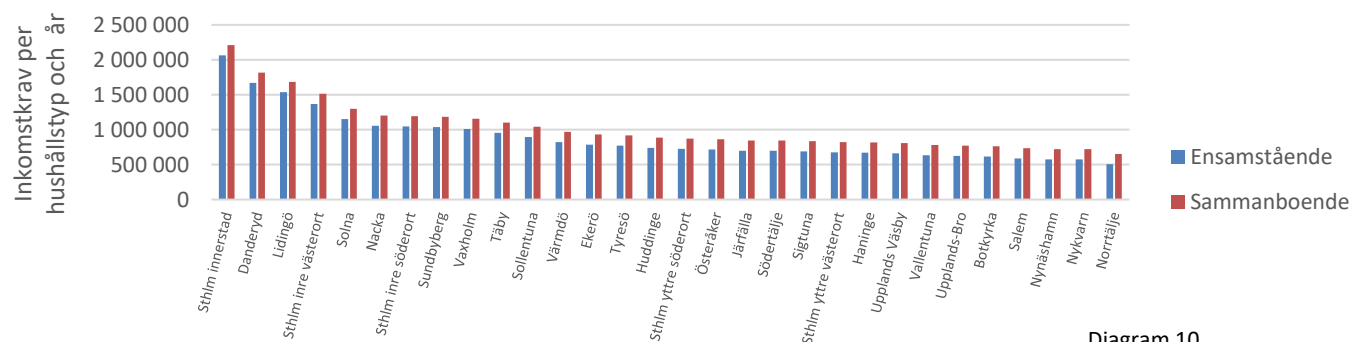


Diagram 10

Beräknat inkomstkrav för hyresrättslägenheter per geografi och hushållstyp

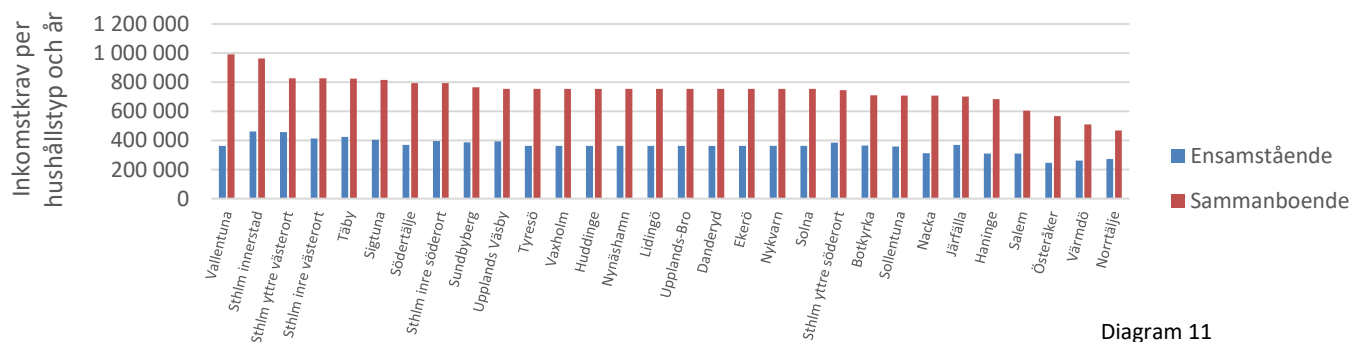


Diagram 11

Flyttfrekvenser

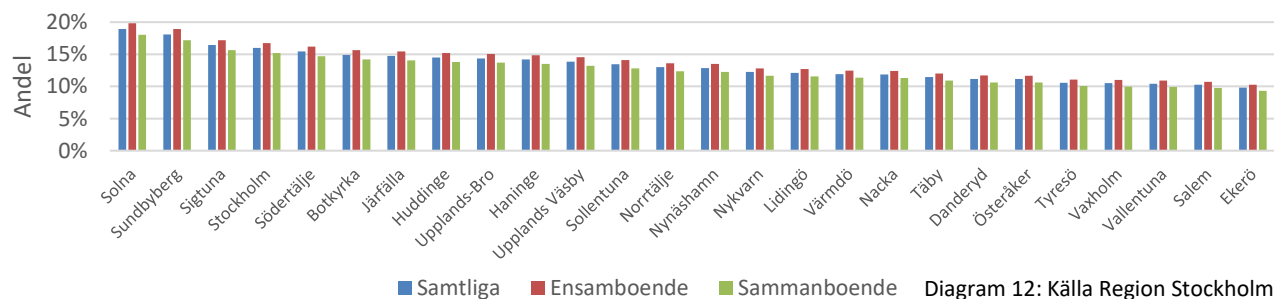
FLYTTFREKVENSEN DEFINIERAS som andelen hushåll (eller personer) som flyttar årligen. Flyttfrekvenser i respektive kommun i redovisas i diagram 14. För hushållstyper beräknas i denna studie skillnaden i flyttbenägenhet mellan hushållstyperna utifrån aktuell data från den enkätstudie som genomförts inom ramen för denna studie. Flyttbenägenheten är 10 procent högre för ensamboende hushåll jämfört med sammanboende hushåll.

I beräkningen för marknadsdjup har hänsyn tagits till flyttströmmar inom kommunen, mellan kommunerna och över länsgräns. I Stockholms läns

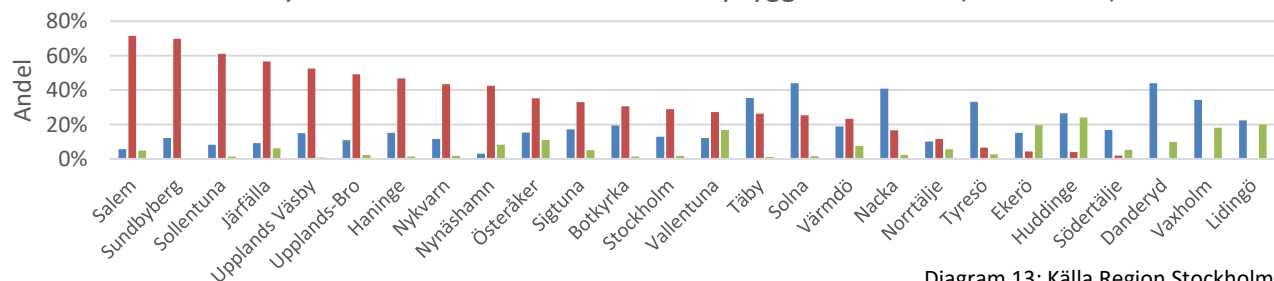
kommuner kommer totalt sett ca 85-90 procent av inflyttarna från det egna länet, Sigtuna har lägst antal om 84 procent från egna länet och Haninge högst med 92 procent från egna länet.

För nyproduktion uppstår delvis andra flyttmönster, i synnerhet för nyproducerade hyresrätter, med ett större geografiskt upptagningsområde. I Salem och Sundbyberg kommer ca 70 procent av inflyttarna till nybyggda hyresrätter från andra kommuner än den egna. Nybyggda bostadsrätter har som mest ca 40 procent inflyttare från andra kommuner, det gäller till exempel i Solna, Nacka och Danderyd kommuner. Nybyggda småhus har som mest en fjärdedel inflyttare från andra kommuner, till exempel i Huddinge.

Flyttfrekvens per kommun och hushållstyp, 2023



Andel inflyttade från andra kommuner till nybyggda bostäder (2021-2023)



16 %

Den genomsnittliga flyttfrekvensen i länet. Som högst är den i Solna och som lägst i Ekerö kommun.

10 %

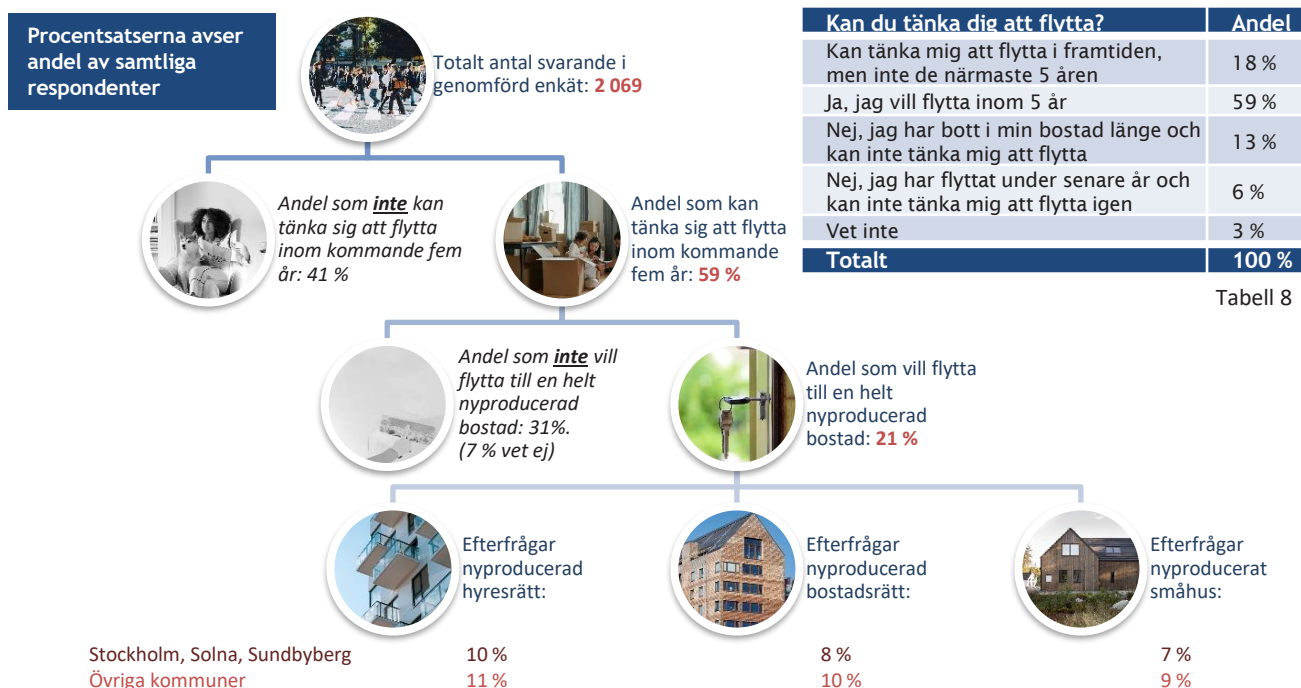
Flyttbenägenheten är 10 % högre för ensamboende hushåll jämfört med sammanboende.

Hushållens vilja att flytta till nyproduktion

RESULTATET AV ENKÄTSTUDIEN visar att 59 procent av kan tänka sig flytta inom de närmsta fem åren. Av de som kan tänka sig flytta är det ungefär en tredjedel som dessutom vill flytta till nyproduktion, vilket motsvarar 21 procent av samtliga tillfrågade, dessa fördelas sedan på preferenser för olika upplåtelseformer. Nyckeltalen stämmer väl överens med liknande studier som genomförts i exempelvis Östergötlands och Blekinge län.

Såväl kommunstorlek som bostadsbeståndets struktur skiljer sig åt mellan kommunerna, därför har preferenstalen brutits ned för Stockholm, Solna och Sundbyberg respektive övriga kommuner. Preferensen för småhus ökar med avstånd från de mest centrala delarna av länet. Det ska noteras att preferenstals syfte är att påvisa hushållens **vilja** att flytta till just nyproduktion. Dessa visas som andelar av samtliga tillfrågade för att inte dubbelräkna hushållens flyttbenägenhet och ekonomiska förutsättningar, vilket tas hänsyn till i andra delar av beräkningen.

Preferenstalen skiljer sig något jämfört med den enkätstudie som genomfördes för länet år 2019. Dessa förändringar kan sannolikt främst tillskrivas pandemi och stora marknadsförändringar. Framförallt har preferensen för hyresrätter ökat, vilket är naturligt i en upplevd osäker bostadsmarknad med en period av ökande räntor, levnadskostnader och minskande reala inkomster. Dessutom har preferensen för småhus ökat något (från 5,5 procent i länet som helhet 2019 till 7-9 procent år 2024), vilket kan tillskrivas såväl pandemieffekt som faktorer beskrivna i kapitlet om villadrommar senare i denna rapport.



Tabell 8

Figur 1

Preferenstal för nyproduktion för Stockholm, Solna och Sundbyberg

Stockholm, Solna & Sundbyberg	Ensamboende	Sammanboende
Hyresrättslägenhet	12%	8%
Bostadsrättslägenhet	7%	9%
Ägarlägenhet	3%	2%
Rad/par/kedjehus hyresrätt	1%	2%
Rad/par/kedjehus bostadsrätt	3%	1%
Rad/par/kedjehus äganderätt	0%	3%
Friliggande villa	5%	10%

Tabell 9

Preferenstal för nyproduktion för övriga kommuner

Övriga kommuner	Ensamboende	Sammanboende
Hyresrättslägenhet	14%	9%
Bostadsrättslägenhet	10%	10%
Ägarlägenhet	1%	1%
Rad/par/kedjehus hyresrätt	1%	2%
Rad/par/kedjehus bostadsrätt	3%	3%
Rad/par/kedjehus äganderätt	0%	1%
Friliggande villa	5%	14%

Tabell 10

Resultat

Resultat för länet - stor skillnad beroende på bostadstyp

MARKNADSDJUPSBERÄKNINGEN RESULTERAR i en beräknad *årlig* köpkraftig efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholms län som uppgår totalt uppgår till ca 13 600 bostäder (se tabell 11). Marknadsdjupet utgörs av antalet hushåll som både *kan* och *vill* flytta till nyproduktion ett givet år, och beräkningen tar hänsyn till hushållens struktur, flyttmönster, ekonomiska förutsättningar, boendepreferenser samt nyproduktionens pris- och hyresnivåer. Detta ska inte likställas med ett bostadsbehov, vilket istället beräknas utifrån hushållsstrukturer och förändring i folkmängd över tid. Marknadsdjupet är i denna studie är beräknat mot ingående data för år 2023.

Fördelat över olika bostadstyper är efterfrågan som störst för hyresrättslägenheter (6 076 stycken). Därefter kommer bostadsrättslägenheter (5 078 stycken) och småhus med äganderätt (2 458 stycken). Skillnaderna i resultat mellan de olika bostadstyperna beror främst på de olika inkomstkrav som varje bostadstyp ställer mot hushållen, samt på hushållens boendepreferenser.

Hushåll i Stockholm, Solna och Sundbybergs kommuner utgör underlag för ca 40 procent av de efterfrågade bostäderna i länet. Andelen efterfrågade småhus (äganderätter) av den totala efterfrågan i dessa kommuner är dock förhållandevis låg, vilket kan förklaras av såväl höga prisnivåer som en lägre preferens för att bo i småhus (jämfört med andra kommuner i länet).

Potentiell efterfrågan på nyproduktion (marknadsdjup) i Stockholms län, 2023

Bostadstyp	Totalt, hela länet 2023	Stockholm, Solna och Sundbyberg	Övriga länet	Resultat 2020 års studie
Bostadsrättslägenheter	5 078	2 021	3 057	8 100
Hyresrättslägenheter	6 076	2 808	3 268	5 300
Äganderätter (småhus)	2 458	673	1 785	1 400-1 900
Totalt	13 612	5 502	8 110	14 800 - 15 300

Tabell 11

Modellen som ligger till grund för beräkningarna av den årliga efterfrågan på nyproduktion förutsätter ett antal antaganden om exempelvis hushållens finansiella restriktioner, hushållsstrukturer och flyttmönster, samt marknadsförhållanden i kommuner med begränsad nyproduktion. Detta innebär att resultatet bör tolkas som en teoretisk uppskattning av den årliga potentiella efterfrågan baserat på kända förutsättningar, snarare än som ett absolut faktum.

Beräkningarna tar inte hänsyn till byggkostnader (vilka har ökat kraftigt sedan 2022), förändringar i marknadssentiment eller variationer i individuella räntenivåer som hushållen i praktiken kan möta på bostadsmarknaden. I jämförelse med föregående

studie, som genomfördes år 2020 och baserades på enkät och data från år 2019, finns en del skillnader i resultatet.

Sedan den förra studien genomfördes har såväl en pandemi som en lågkonjunktur drabbat hushållen i länet och det totala marknadsdjupet blir ca 1 500 bostäder lägre. Den potentiella efterfrågan har också till viss del förskjutits från bostadsrätter till hyresrätter, som en följd av bostadsmarknadens utveckling och den upplevda risken för hushållen att köpa en bostadsrätt på ritning i en osäker marknad.

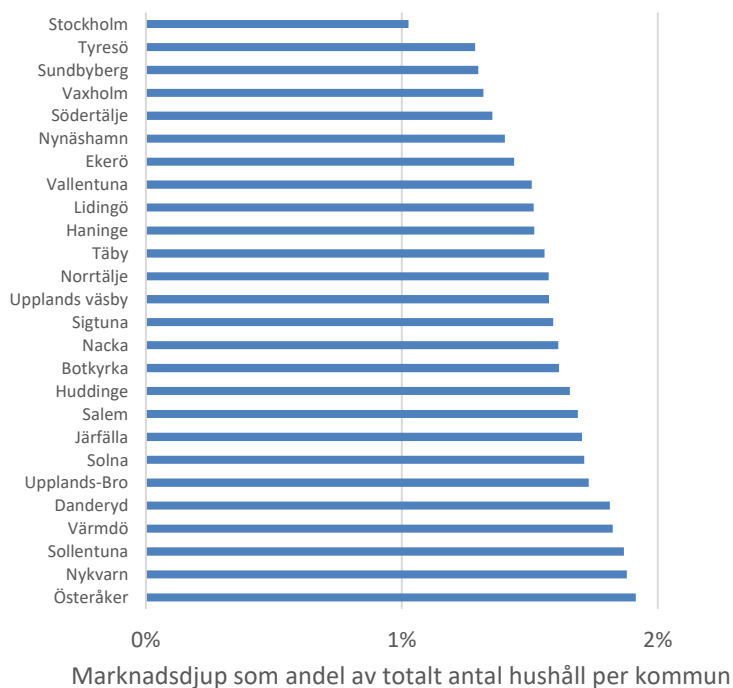
Den framtida förväntade räntesänkningen ger en större potentiell efterfrågan, detta undersöks vidare i scenarioanalysen i kommande kapitel.

Efterfrågan skiljer sig stort mellan länets kommuner

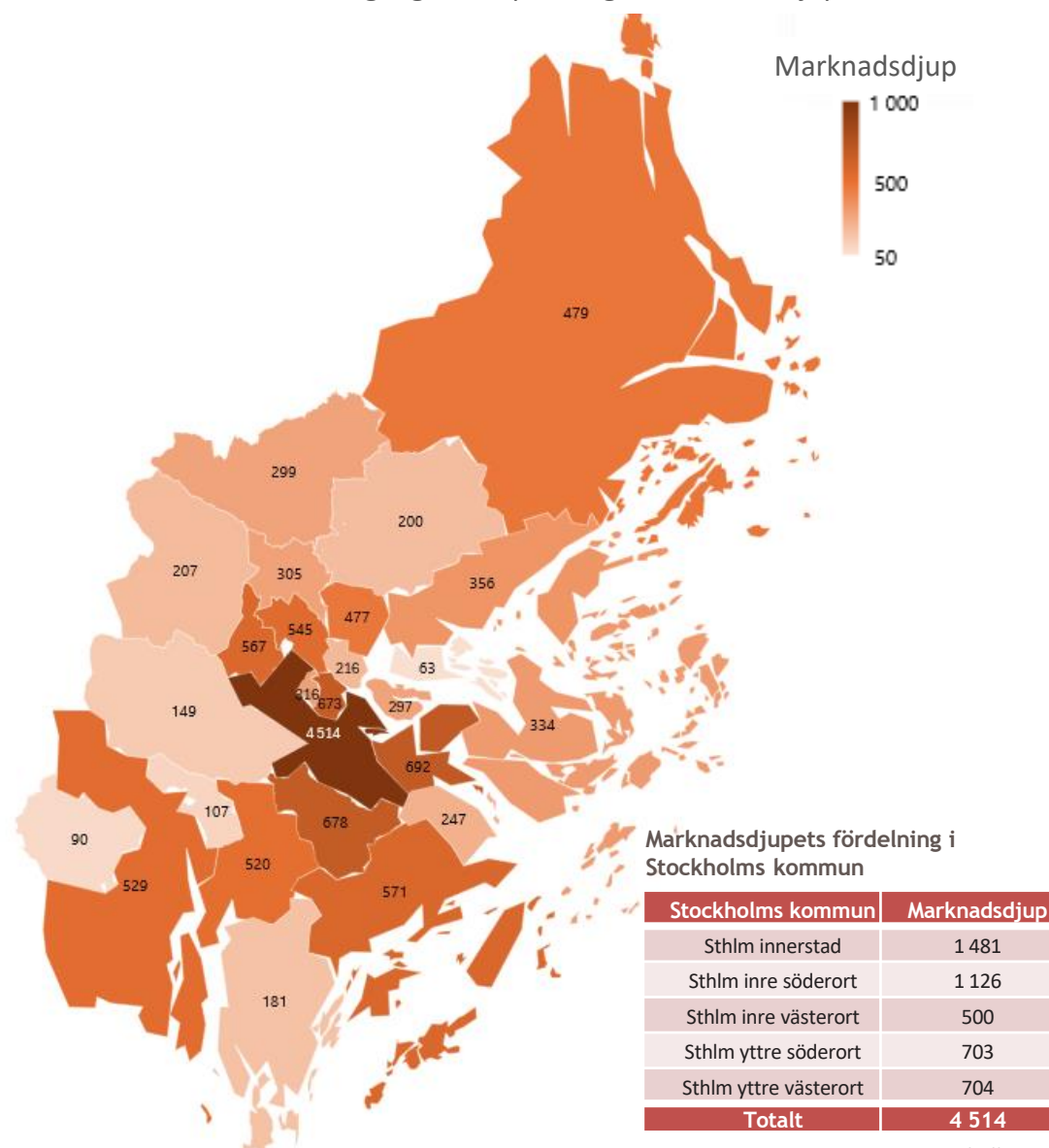
FIGUR 2 VISAR den beräknade årliga *köpkraftiga* efterfrågan på nyproducerade bostäder (marknadsdjup) i länets kommuner, summerat för alla bostadstyper. Efterfrågan är absolut högst i Stockholms kommun, vilket visar att marknadsdjupet i absoluta tal är starkt kopplat till kommunernas respektive befolkningsstorlek.

Som framgår av diagram 14 är dock marknadsdjupet, som andel av totala antalet hushåll, i respektive kommun som lägst i Stockholms kommun. I Stockholm kan och vill endast cirka en procent av hushållen efterfråga en nyproducerad bostad. Skillnader i resultatet för kommunerna i diagram 14 kan förklaras av olika lokala marknadsförutsättningar, bland annat hushållens möjligheter att efterfråga nyproduktion.

Cirka en till två procent av hushållen *flyttar, kan och vill* efterfråga nyproduktion



Stor skillnad i geografisk spridning av marknadsdjupet



Bostadspolitiska åtgärder kan ge stor effekt på efterfrågan

MOT BAKGRUND AV den ordinarie marknadsdjupsberäkningen har scenarioanalyser genomförts för att se hur resultatet påverkas givet olika bostadspolitiska förändringar.

Scenario 1. Förändrade amorteringskrav

I detta scenario studeras hur resultatet påverkas givet att amorteringskraven skulle förändras utifrån dagens regelverk. Det första alternativet innebär att amorteringskravet för lån upp till 85 procent av bostadens värde, ändras från nuvarande 2 procent till 1 procent. I det andra alternativet tas amorteringskravet bort helt.

Resultaten i tabell 13 visar att förändrade amorteringskrav för ägda boendeformer kan innebära ett ökat marknadsdjup om totalt cirka 1 800 – 3 200 bostäder beroende på omfattning, motsvarande en ökning om ca 14-23 procent.

Scenario 2. Hyror i investeringsstödsnivåer

I detta scenario studeras hur resultatet påverkas givet att ingående hyresnivåer för nyproduktion i beräkningen justeras till nivåer i linje med det tidigare investeringsstödet, dock uppjusterat för den allmänna hyresförändringen i Stockholms län sedan 2016 då investeringsstödsnivån om 1 550 kr/kvm beslutades.

Resultaten i tabell 14 visar att förändringen innebär att marknadsdjupet för hyresrättslägenheter ökar med ca 2 700 bostäder, motsvarande ca 44 procent i jämförelse med huvudresultatet. Scenariot skulle innebära förbättrade förutsättningar för såväl ensamstående som sammanboende hushåll som idag inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion.

Scenario 3. Bostadsbidrag för hyresrätter

I detta scenario studeras hur resultatet påverkas givet att inflyttade till nyproducerade hyresrätter får bostadsbidrag motsvarande det maximala beloppet som ensam- respektive sammanboende hushåll kan få. Detta belopp är 6 650 och 3 275 kronor/månad.

Resultatet för detta scenario är i linje med scenario 2, det vill säga ett högre marknadsdjup för hyresrätter om ca 2 300 bostäder i länet som helhet, motsvarande ca 38 procent i jämförelse med huvudresultatet. Scenariot innebär framförallt att fler

ensamstående hushåll skulle ha möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder, och skulle göra stor skillnad för de hushåll som i dagsläget saknar de ekonomiska förutsättningarna.

Sammantaget visar analysen att finans- och bostadspolitiska insatser kan ha en stor effekt på efterfrågan på nyproducerade bostäder. Särskilt stor påverkan har insatser som stärker de ekonomiska förutsättningarna för hushåll som kan tänka sig flytta till hyresrätt, i synnerhet för ensamstående hushåll.

Resultat marknadsdjupsberäkning enligt Scenario 1 - Förändrade amorteringskrav.

Bostadstyp	Huvudresultat	Alternativ 1. Sänkt amorteringskrav	Alternativ 2. Borttaget amorteringskrav	Skillnad
Bostadsrättslägenheter	5 078	6 173	6 896	+1 095 / +1 818
Hyresrättslägenheter	6 076	6 076	6 076	0
Äganderätter (småhus)	2 458	3 209	3 837	+750 / +1 378
Totalt	13 612	15 458	16 809	+1 846 / + 3 197

Tabell 13

Resultat marknadsdjupsberäkning enligt Scenario 2 - Hyror i investeringsstödsnivåer.

Bostadstyp	Huvudresultat	Med hyror i investeringsstödsnivåer	Skillnad
Bostadsrättslägenheter	5 078	5 078	+ 0
Hyresrättslägenheter	6 076	8 735	+ 2 659
Äganderätter (småhus)	2 458	2 458	+ 0
Totalt	13 612	16 271	+ 2 659

Tabell 14

Resultat marknadsdjupsberäkning enligt Scenario 3 - Bostadsbidrag för hyresrätter.

Bostadstyp	Huvudresultat	Med bostadsbidrag för inflyttade till hyresrätter	Skillnad
Bostadsrättslägenheter	5 078	5 078	0
Hyresrättslägenheter	6 076	8 389	+2 313
Äganderätter (småhus)	2 458	2 458	0
Totalt	13 612	15 925	2 313

Tabell 15

Majoritet av hushållen kan inte efterfråga nyproduktion

DET ÄVEN MÖJLIGT att analysera hur stor andel av hushållen som *inte* har möjlighet att efterfråga nyproduktion i de studerade kommunerna. Resultatet kan tolkas som andelen hushåll som, trots en vilja att flytta, inte uppfyller inkomstkraven för nyproducerade bostäder av olika typer.

I diagram 15 visas hur stor andel av de ensamstående hushållen som inte klarar av inkomstkraven för nyproducerade bostäder. Noterbart är att en väldigt liten andel av hushållen har möjlighet att efterfråga ett nyproducerat småhus med äganderätt. I samtliga kommuner är det även en majoritet som inte klarar av inkomstkraven för en bostadsrätt.

I diagram 16 visas motsvarande resultat fast för sammanboende hushåll. Hos dessa är det en betydligt högre andel som har möjlighet att efterfråga nyproduktion, men en majoritet av hushållen klarar inte inkomstkraven för nyproducerade småhus. För sammanboende hushåll kan även hyresrätten i många fall innebära högre krav på inkomster än bostadsrätten (på grund av höga nyproduktionshyror).

Sammanfattande resultat, andel som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion

- 95 respektive 71 procent av ensamstående respektive sammanboende hushåll har ej möjlighet att efterfråga nyproducerade småhus (i genomsnitt).
- 76 respektive 43 procent av ensamstående respektive sammanboende hushåll har ej möjlighet att efterfråga nyproducerade bostadsrätter (i genomsnitt).
- 68 respektive 52 procent av ensamstående respektive sammanboende hushåll har ej möjlighet att efterfråga nyproducerade hyresrätter (i genomsnitt).

Majoritet av ensamstående hushåll klarar *inte* inkomstkraven för ägda boendeformer, oavsett bostadstyp och kommun

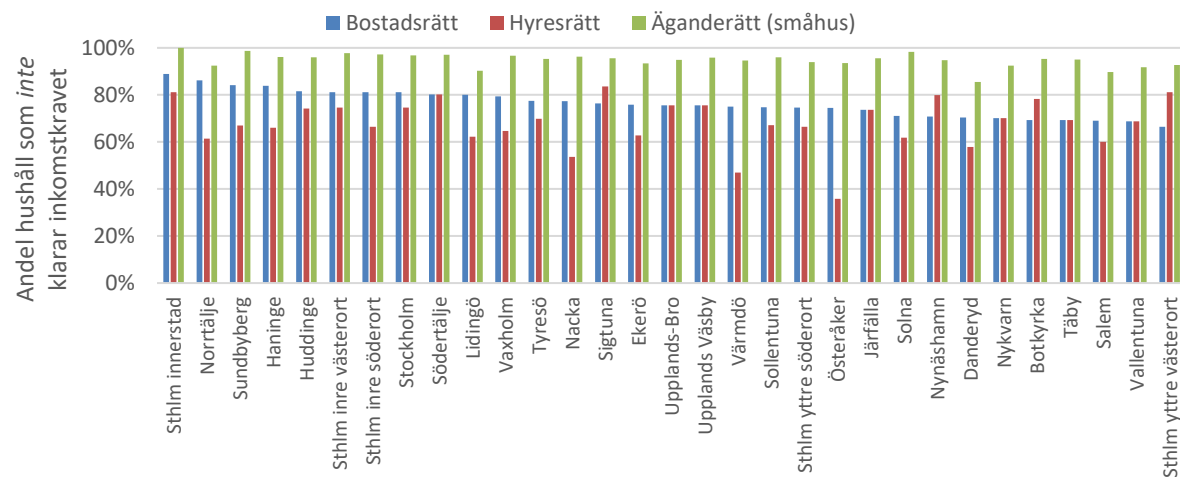


Diagram 15

Majoritet av sammanboende hushåll klarar *inte* inkomstkraven för äganderätter (småhus), oavsett kommun

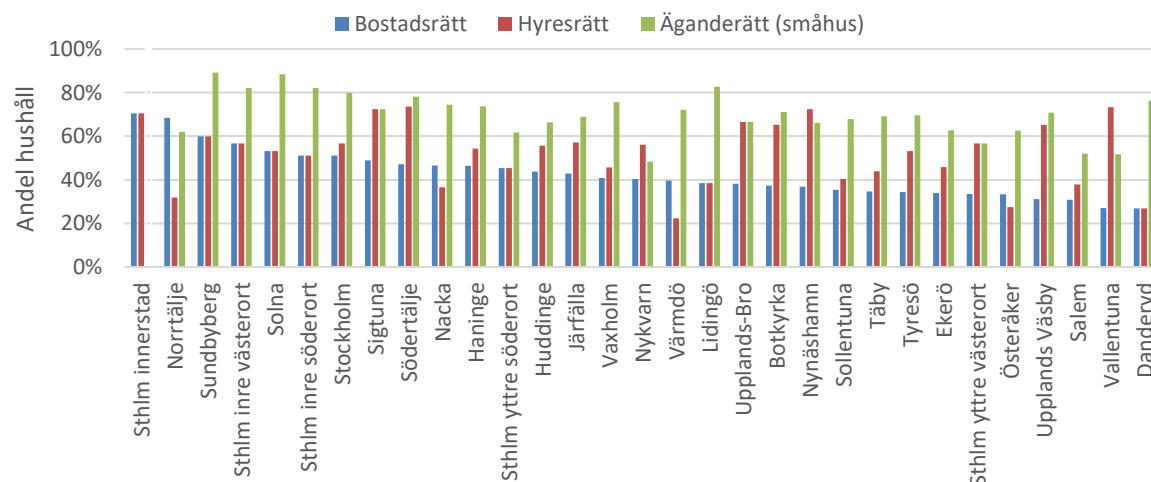


Diagram 16

Antal och andel hushåll som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion i länet som helhet

DIAGRAM 17 RESPEKTIVE 18 visar det totala antalet och den totala andelen hushåll i länet som helhet som inte har möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder av olika typ utifrån marknadsvillkoren i respektive kommun. En betydande andel av länets invånare bor i Stockholm stad, där förutsättningarna att efterfråga nyproduktion är relativt begränsade i jämförelse med andra kommuner. Detta får ett större genomslag på andelen som inte kan efterfråga nyproduktion i länet som helhet, jämfört med kommungenomsnittet som redovisas på föregående sida.

Bortsett från ensamboendes svårigheter att efterfråga småhus råder störst utmaningar för ensamboende att efterfråga nyproducerade bostadsrättslägenheter. Det omvända gäller för sammanboende. Förutsättningarna är bättre, relativt sett, för sammanboende att efterfråga en bostadsrätt i jämförelse med hyresrätt.

Andelen hushåll som *kan* efterfråga nyproduktion per hushålls- och bostadstyp utgörs i sin tur av residualen av resultaten i Diagram 18. Således *har* 52 procent av de sammanboende hushållen möjlighet att efterfråga en

nyproducerad bostadsrätt utifrån hushållens förutsättningar i respektive kommun. Motsvarande andel för ensamboende hushåll är 21 procent.

Andelen hushåll som kan efterfråga ett nyproducerat småhus (äganderätt) uppgår enbart till 4 procent av de ensamboende hushållen, och till 25 procent av de sammanboende hushållen.

Antal hushåll som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion, totalt för hela Stockholms län

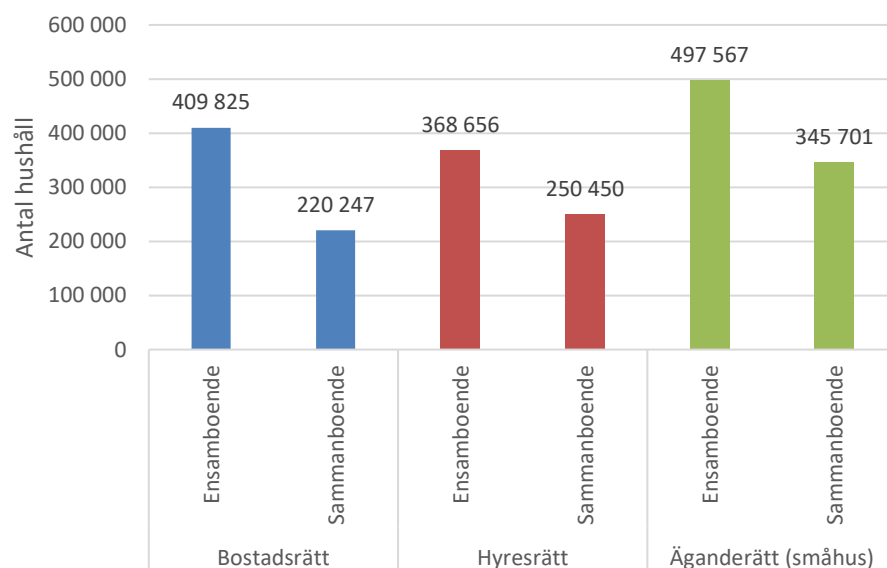


Diagram 17

Andel hushåll som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion, totalt för hela Stockholms län

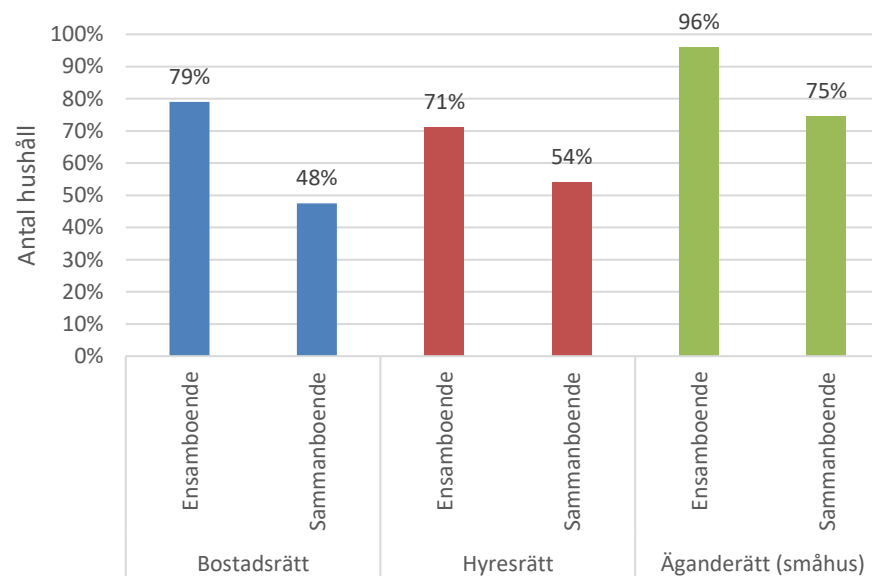


Diagram 18

**Matchning mellan befintligt
bestånd och hushållens
betalningsförmåga**

Matchning bostadsrättslägenheter i befintligt bestånd

FÖR ATT ANALYSERA hur utbudet av bostadsrätter på successionsmarknaden, det vill säga exklusive nyproduktion, matchar hushållens inkomstnivåer och betalningsförmåga har samtliga försäljningar i länet under mars 2022 studerats i relation till 2022 års inkomstdata. Hushållens ekonomiska möjlighet att efterfråga en bostad beräknas enligt samma metod som tidigare.

Resultatet i Diagram 17 visar att ensamstående hushåll är betydligt mer priskänsliga än sammanboende, då andelen hushåll med ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad minskar betydligt snabbare för ensamstående ju högre priser. Därtill visar resultatet på svårigheter för många hushåll att inträda på den privatägda bostadsmarknaden. Vid prisnivåer på upp till, det i sammanhanget ringa priset, om en miljon kronor så har en stor del av de ensamstående hushållen ändå svårt att efterfråga en bostad enbart utifrån schabloner för levnadsomkostnader.

Sammanfattningsvis visar resultatet på att matchningen mellan befintligt bestånd och hushållens betalningsförmåga på Stockholms läns bostadsmarknad inte är särskilt god. För att matchningen ska bli bättre krävs, enkelt uttryckt, bostäder till mer överkomliga prisnivåer eller att hushållen stöttas ekonomiskt.

Sammanfattande resultat, matchning bostadsrätter

1. De 25 procent bostäderna med lägst prisbild kan efterfrågas av **28 respektive 72 procent** av ensamstående respektive sammanboende hushåll.
2. Medianpriset för en bostadsrätt kan efterfrågas av **18 respektive 63 procent** av hushållen.
3. Bostäder upp till den tredje kvartilen kan efterfrågas av **9 respektive 48 procent** av hushållen

Andel försäljningar per prisspann (mkr) och andel hushåll som har möjlighet att efterfråga en bostadsrätt i befintligt bestånd vid respektive prisnivå, Stockholm län

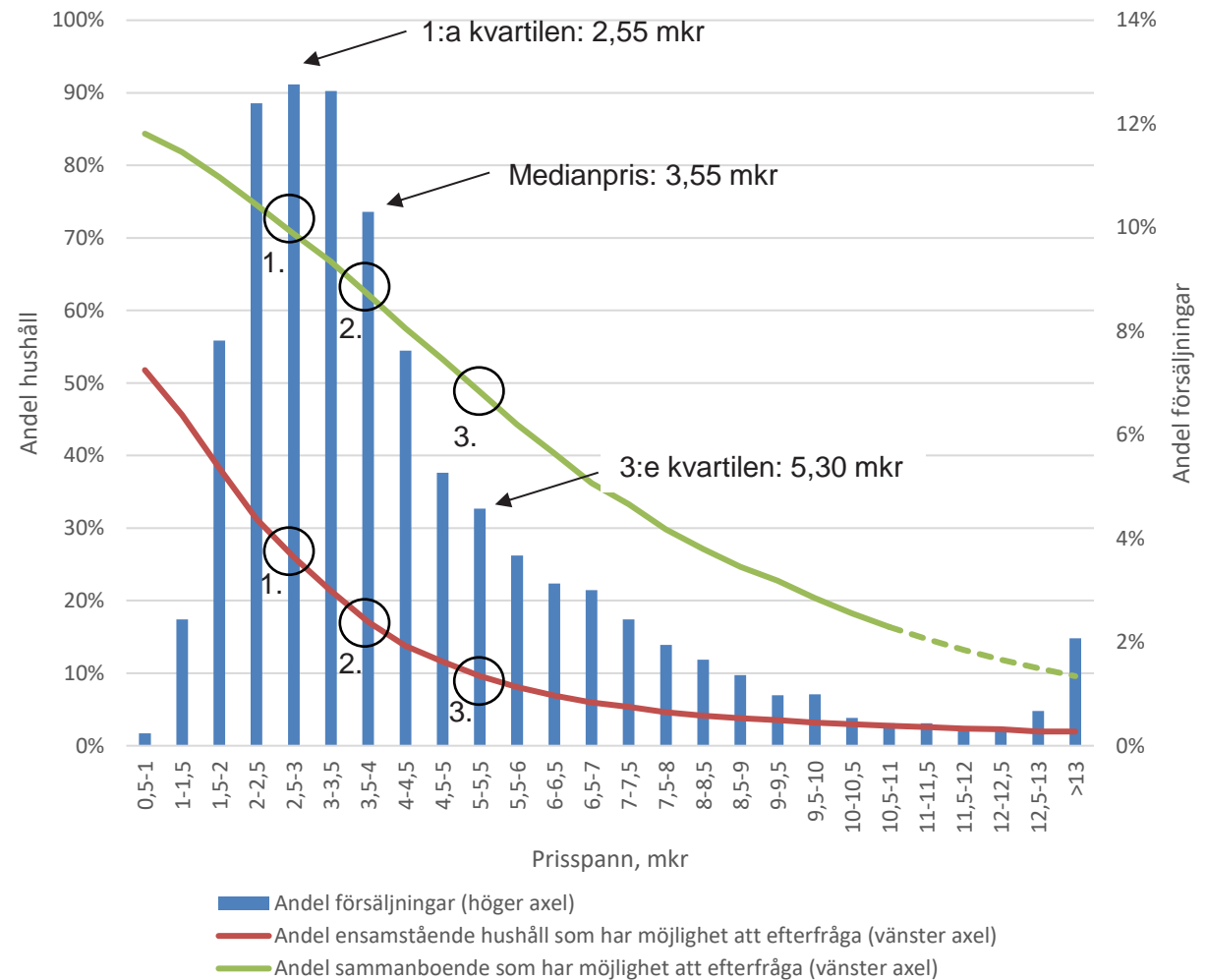


Diagram 19

Matchning småhus (äganderätter) i befintligt bestånd

FÖR ATT ANALYSERA hur utbudet av småhus med äganderätt på den befintliga marknaden matchar hushållens inkomstnivåer och betalningsförmåga har samtliga försäljningar av bostadstypen i länet under mars 2022 studerats. Dessa har satts i relation till 2022 års inkomstdata för länets hushåll. Metoden för att beräkna hur många som har ekonomisk möjlighet att efterfråga en bostad är densamma som i marknadsdjupsberäkningen.

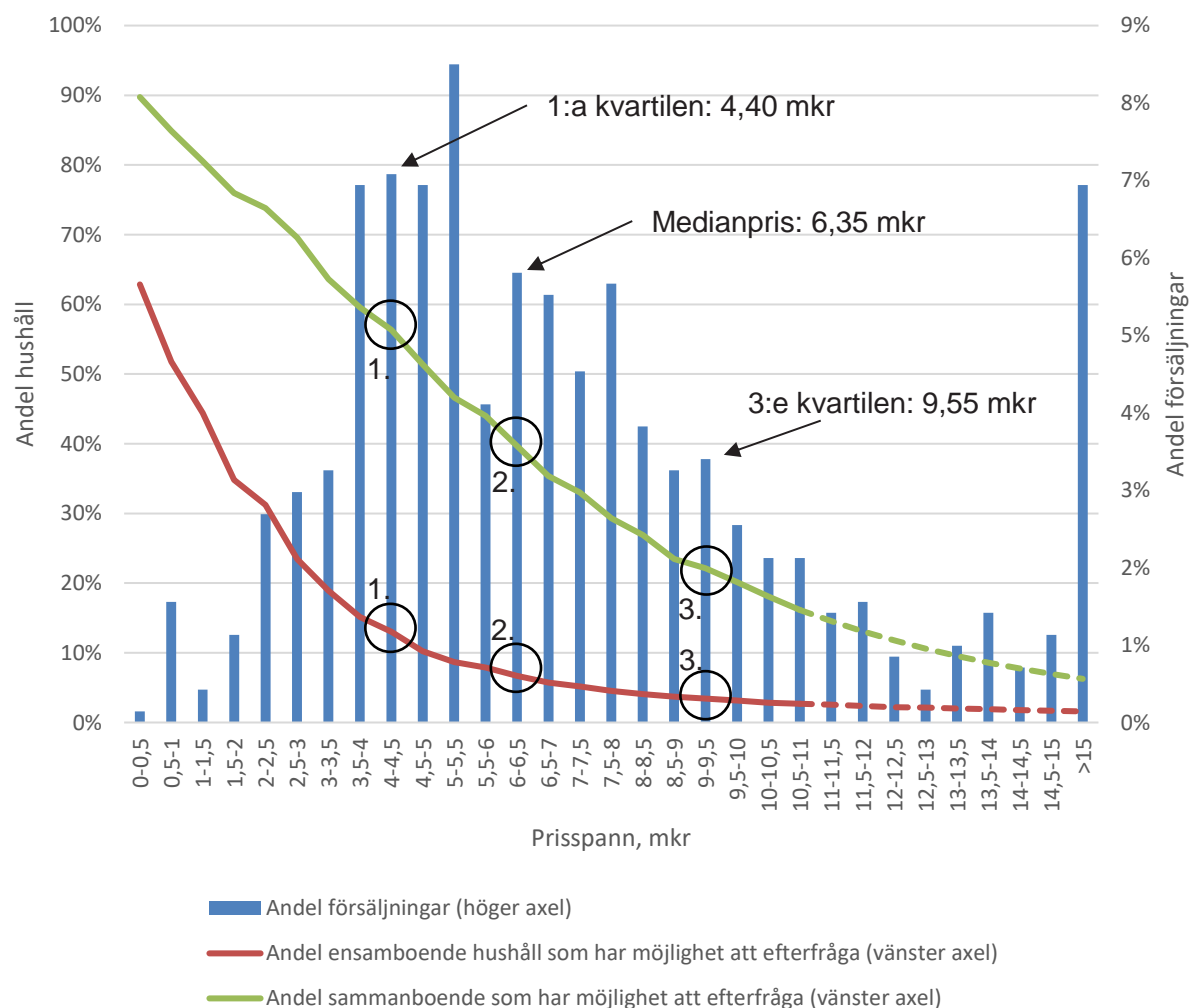
Resultatet för matchningen mellan småhusutbudet och hushållens betalningsförmåga visas i diagram 18. Runt 40 procent av de sammanboende hushållen i länet har enligt beräkningen ekonomisk möjlighet att efterfråga ett småhus med äganderätt till medianpriset. Enbart 13 procent av de ensamstående hushållen har möjlighet att efterfråga småhus upp till priset som motsvarar den första kvartilen av försäljningarna.

Sammanfattningsvis visar även detta resultat på att matchningen mellan befintligt bestånd av småhus med äganderätt och hushållens betalningsförmåga på Stockholms läns bostadsmarknad inte är särskilt god. För att matchningen ska bli bättre krävs enligt detta resultat, enkelt uttryckt, småhus till mer överkomliga prisnivåer eller att hushållen stöttas ekonomiskt.

Sammanfattande resultat, matchning småhus (är)

- 25 procent av småhusen (är) med lägst prisbild kan efterfrågas av **13 respektive 51 procent** av ensam- respektive sammanboende hushåll.
- Medianpriset för ett småhus (är) kan efterfrågas av **7 respektive 40 procent**.
- Småhus (är) med priser upp till den tredje kvartilen kan efterfrågas av **4 respektive 23 procent** av hushållen

Andel försäljningar per prisspann (mkr) och andel hushåll som har möjlighet att efterfråga ett småhus (äganderätt) i befintligt bestånd vid respektive prisnivå, Stockholm län



Småhusefterfrågan

Villadrömmen i Stockholms län

SMAHUSEFTERFRÅGAN har analyserats inom ramen för denna rapport genom en fördjupning som kompletterar den övergripande marknadsdjupsstudien. I denna fördjupning är inte småhus synonymt med äganderätter, utan kan även utgöras av andra upplåtelseformer. Fördjupningen undersöker ett antal aspekter närmare, så som efterfrågade läges- och bostadskvaliteter och preferenser kopplade till småhus.

Vägledande frågor för fördjupningen har varit:

- Vilka kvaliteter i bostaden efterfrågas?
- Finns det skillnad på vad man värderar utifrån var man bor i länet?
- Kan andra boendeformer uppfylla de kvaliteter som efterfrågas av de som uttrycker att de önskar bo i småhus? Exempelvis parhus, större lägenheter, lägenhet med egen avgränsad uteplats, flerfamiljshus med gemensam utemiljö med vissa funktioner så som odlingslott eller annat?

För att besvara frågorna har dessa frågeställningar funnits med i den enkät som genomförts inom ramen för uppdraget. Dessutom har ett stort antal tidigare undersökningar i frågan, genomförda av Juni Strategi, använts som underlag.

I enkäten har preferens kring boendekvaliteter undersökts, dels för alla boendeformer och dels mer ingående för de respondenter som uttryckligen har en önskan om att flytta till småhus i någon form. För dem som har en önskan om småhus är närhet till natur eller vatten samt trygghet de två allra viktigaste

Närhet till natur och trygg boendemiljö viktigast vid val av läge för bostad

Fråga: Vilken av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av läge för din bostad? (välj max 3)

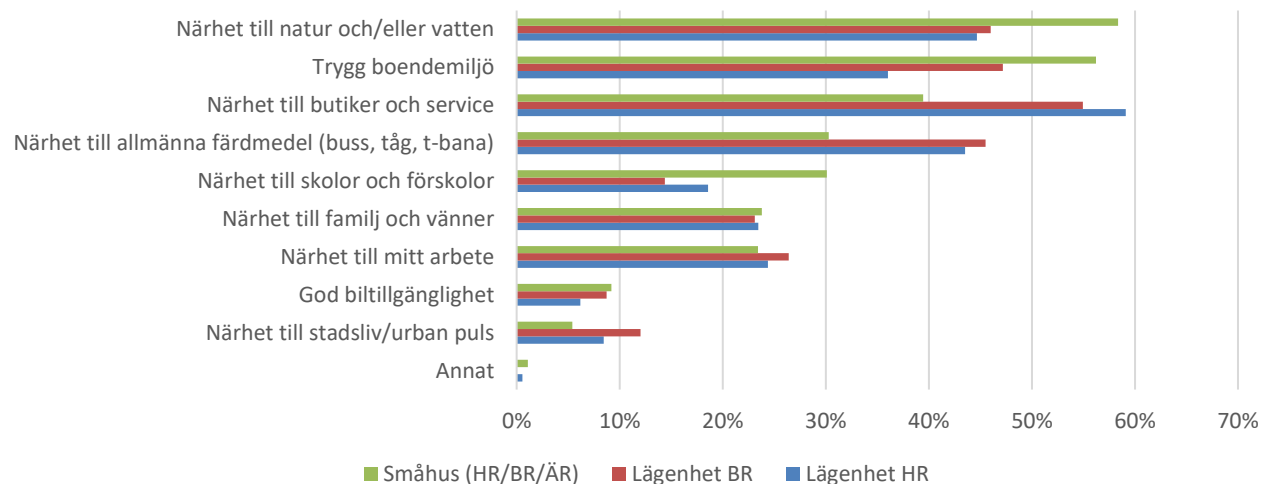
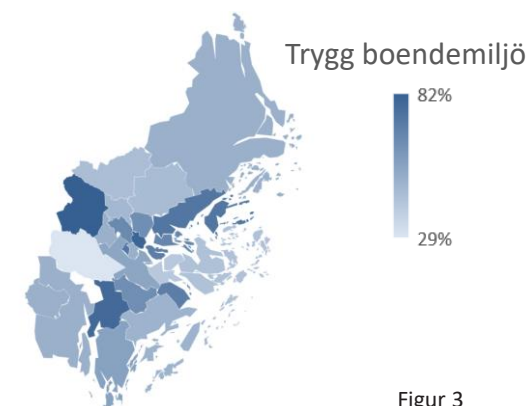


Diagram 21

boendekvaliteterna (se diagram 19). Respondenter som har en önskan om att flytta till flerbostadshus anger närhet till butiker och service samt närhet till allmänna färdmedel som viktigast.

Vissa skillnader uppstår mellan de olika kommunerna i vad som värderas högst. Av de som vill flytta till småhus finns den högsta andelen med önskemål om att bo natur- och vattennära i Nykvarn, Upplands-Bro, Värmdö, Upplands Väsby, Ekerö, Lidingö och Norrtälje. Kommunerna Södertälje, Sundbyberg och Sollentuna har en något lägre andel. Högst andel som anger trygghet återfinns i Upplands-Bro, Danderyd, Botkyrka, Österåker och Sundbyberg och är som lägst i Ekerö, Värmdö, Nacka och Sigtuna kommuner.

Andel som valt trygg boendemiljö som en av topp 3 viktigaste kvaliteterna



Figur 3

Möjligheter för lägenheter med småhuskvaliteter

NÄR RESPONDENTERNA I ENKÄTEN som har en önskan om småhus får svara fördjupande på vad som driver denna önskan hamnar trygghetskänsla, bo med egen ingång, egen täppa eller tomt samt att ensam råda över hela sin bostad i topp (se resultat i diagram 20). Respondenterna har fått ange kvaliteterna på en skala 1-5. Summeras både 4 och 5 så hamnar även att bo på en mer generös yta samt minimera risken för insyn i toppen. Strukturen ser likadan ut över hela länet, med små geografiska skillnader.

I enkäten fick respondenterna även svara på frågan: *Om dina önskemål gällande boendekvaliteter skulle erbjudas i ett flerbostadshus, såsom exempelvis enplans- eller etagebostad i markplan med egen ingång och tomt, i vilken omfattning skulle det kunna vara ett av dina framtida boendalternativ?* Även här fick de ranka sitt svar om de kunde tänka sig detta i allra högsta grad (5) eller inte alls (1). En mycket stor andel är öppna för detta alternativ. Endast 16 procent anger 1 eller 2 (se diagram 21). Enkätsvaren tyder därmed på en öppenhet bland "villadrömmare" i länet att flytta till väl utformade flerbostadshuslägenheter där kvaliteter så som egen ingång, liten täppa, liten insyn och något mer generösa ytor tillgodoses.

Frågan engagerar och i enkäten har hela 568 öppna frisvar kommit in om denna boendeform. De allra flesta är positiva.

- *Det låter som mitt drömboende.*
- *Att ha flera grannar i samma hus som jag gör inte så mycket. Det viktigaste för att jag ska trivas är en trädgård som jag kan planera själv och ha lugn omkring mig.*

Viktiga läges- och boendekvaliteter för de som har önskan om småhus

Fråga: *Vilka kvaliteter har betydelse för dig kring din önskan att bo i en villa eller rad/par/kedjehus?*
Ange på en skala från 1 – 5, där 1 har mycket låg betydelse och 5 mycket hög betydelse. N 914.

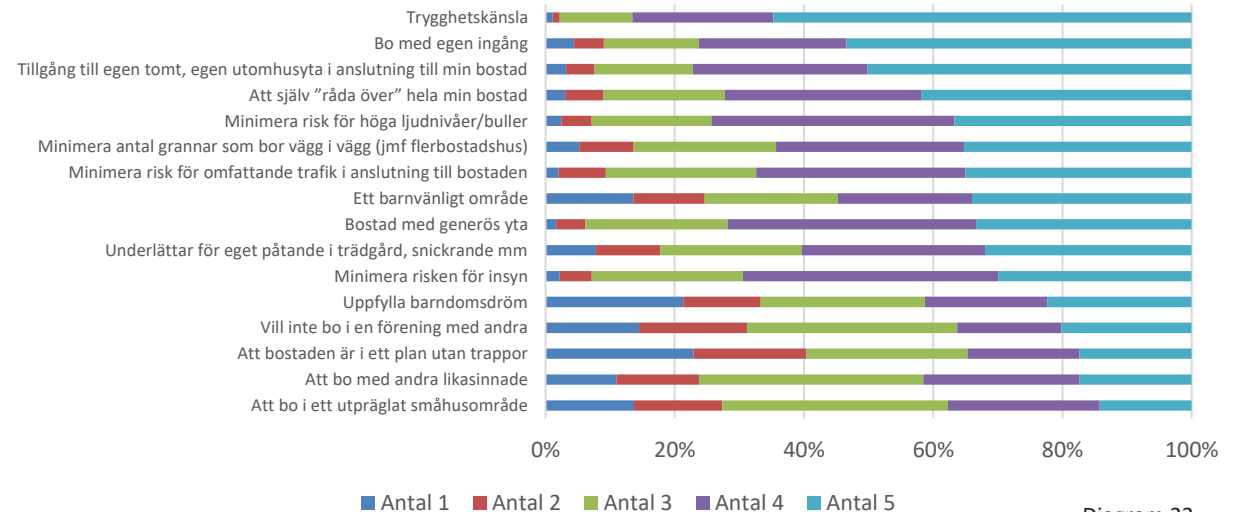


Diagram 22

- *Helt ok att i nästa boende bo i samma hus som andra. Prioriterar att ha uteplats/trädgård och större yta.*
- *Går det att erbjuda samma saker eller nästan samma saker i ett flerbostadshus är det ett lika bra alternativ.*
- *Bekvämt, bra när man blir äldre.*

Några få i sammanhanget är mer negativa.

- *Jag skulle nog antingen vilja bo i en ordentlig lägenhet i lägenhetshus eller en helt fristående villa, inte ett mellanting.*
- *Eventuellt ett alternativ, men inte optimalt. Det är ändå många som bor i samma hus och det kan vara störande.*

Kan du tänka dig att bo i flerbostadshus om dessa boendekvaliteter uppfylls?

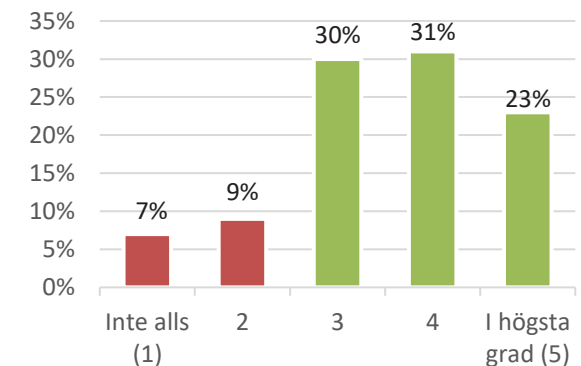


Diagram 23

Slutsatser

Slutsatser

MOT BAKGRUND AV RESULTATEN i denna studie kan flera viktiga slutsatser dras kring hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder i Stockholms län. Studien belyser dels stora skillnader i förutsättningar för olika typer av hushåll, men även betydande skillnader i de lokala marknadsförutsättningarna och boendepreferenser som påverkar den potentiella efterfrågan för nyproduktion i länets kommuner.

Lägre marknadsdjup än i föregående studie

Den årliga köpkraftiga efterfrågan på nyproduktion i länet uppgår till ca 13 600 bostäder. Detta är ca 1 500 färre bostäder jämfört med den föregående studien med underlag från 2019. Detta trots att befolkningen sedan dess ökat med ca 75 000 personer. Förändringen i efterfrågan kan främst förklaras av förändrade marknadsförutsättningar samt hushållens ekonomiska situation och begränsade möjligheter att efterfråga nyproduktion.

Ökad preferens för hyresrätter

Ovan beskrivna förändrade marknadsförutsättningar har sannolikt även bidragit till att hushållens boendepreferenser i viss mån skiftat från bostadsrätter till hyresrätter när det gäller nyproduktion. Detta som följd av en osäker bostadsmarknad, stigande räntor och stagnerande reallöneutveckling.

Begränsad köpkraft hos ensamstående hushåll

Ensamstående hushåll har betydligt svårare att nå inkomstkraven för nyproduktion, särskilt för småhus och bostadsrätter, vilket leder till att de ofta är utestängda från den privatägda



nyproduktionsmarknaden. Detta gäller vidare generellt för alla hushåll som har lägre inkomster.

Viktiga kvaliteter i drömmen om småhus

De viktigaste lägeskvaliteterna för invånare som vill bo i småhus är närhet till natur och/eller vatten samt trygghet. De viktigaste boendekvaliteterna är egen ingång, egen täppa, något större boyta samt att själv råda över bostaden.

Småhusdrömmen kan tillgodoses genom flerbostadshus med småhuskvaliteter

En majoritet, 54 procent av hushållen som drömmer om småhus är mycket positiva till boende i flerbostadshus som har småhuskvaliteter beskrivna ovan. Det är alltså de enskilda kvaliteterna snarare än den faktiska bostadstypen som är viktigast för hushållen.

Möjlig påverkan av bostadspolitiska åtgärder

Scenarioanalyser visar att förändringar i amorteringskrav och hyresnivåer, till exempel genom investeringsstöd, skulle kunna öka efterfrågan på nyproduktion med mellan 14 och 40 procent beroende på åtgärd.

Stora skillnader i marknadsförutsättningar

I länet råder stora skillnader i de lokala marknadsförutsättningarna. För nyproducerade hyresrätter, där hyresnivåer inte förklaras av geografi och läge på samma sätt som priser för ägda boendeformer, var hyresnivåerna som högst i kommuner som Botkyrka, Nacka, Salem och Södertälje. Hyresnivåerna i dessa kommuner var jämförbara med dem i Stockholms innerstad, vilket understryker de särskilda utmaningar som hushåll med lägre inkomster möter när de försöker efterfråga nyproducerade bostäder.

Region Stockholm
Regionledningskontoret
Box 30215, 104 25 Stockholm
Telefon: 08-737 25 00

Bilaga

ENKÄTFRÅGOR

Region Stockholm arbetar löpande med strategier för bostadsförsörjning, det vill säga planering kring behovet av bostäder för sina medborgare. Av den anledningen gör vi en studie för att få en bättre bild av hur de som bor i regionen upplever sin bostadssituation.

Bakgrundsfrågor:

Vilken kommun bor du i? (rullista Stockholms 26 kommuner)

Vilket år är du född? (rullista, envalsfråga)

Enkät:

1. Hur bor du idag? (envalsfråga)

- Lägenhet – hyresrätt
- Lägenhet – bostadsrätt
- Rad/par/kedjehus – hyresrätt
- Rad/par/kedjehus – bostadsrätt
- Rad/par/kedjehus/– äganderätt
- Friliggande villa – äganderätt
- Annat (öppen)

2. Vad av följande stämmer bäst in på dig? (envalsfråga)

- Ensamboende/Särbo utan hemmaboende barn
- Ensamboende/Särbo med (helt eller delvis) hemmaboende barn
- Sambo/gift utan hemmaboende barn
- Sambo/gift med (helt eller delvis) hemmaboende barn
- Bor tillsammans med förälder/föräldrar
- Bor tillsammans med vänner
- Annat (öppen)

3. Vilken är din inkomst (innan skatt) per månad? (envalsfråga)

- Under 25.000 kr
- 25.001 – 30.000 kr
- 30.001 – 35.000 kr
- 35.001 – 40.000 kr
- 40.001 – 45.000 kr
- 45.001 – 50.000 kr
- 50.001 kr eller mer
- Vet inte/vill inte ange

4. Planerar du, eller kan du tänka dig, att flytta i framtiden?

Välj det alternativ som bäst stämmer för dig. (envalsfråga)

- Ja, jag kan tänka mig att flytta inom de närmsta 5 åren koppla till fråga 5
- Ja, jag kan tänka mig att flytta i framtiden, men sannolikt inte under de närmsta 5 åren. koppla till fråga 5
- Nej, jag har flyttat under senare år och är inte intresserad av att flytta igen. (koppla till fråga 8 därefter avslutas undersökningen för dessa)
- Nej, jag har bott i min bostad under en längre tid och har inga planer på att flytta (koppla till fråga 8 därefter avslutas undersökningen för dessa)
- Vet inte (koppla till fråga 8 därefter avslutas undersökningen för dessa)

5. Tänk dig en framtida bostad i ett område dit du skulle vilja flytta och till en kostnad du kan betala, vad skulle du välja i första och andrahand? (prioriteringsfråga)

- Lägenhet – hyresrätt med förstahandskontrakt
- Lägenhet – bostadsrätt
- Lägenhet – ägarlägenhet
- Rad/par/kedjehus – hyresrätt
- Rad/par/kedjehus – bostadsrätt
- Rad/par/kedjehus/– äganderätt
- Friliggande villa – äganderätt
- Annat

6. Hur många rum önskar du att din framtida bostad ska ha?

- Ett rum och kök
- Två rum och kök
- Tre rum och kök
- Fyra rum och kök
- Fem rum och kök
- Sex rum och kök eller större
- Vet inte

7. Vilken av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av läge för din bostad? (välj max 3)

- Närhet till natur och/eller vatten
- Närhet till butiker och service
- Närhet till skolor och förskolor
- Närhet till mitt arbete
- Närhet till familj och vänner
- Trygg boendemiljö
- Närhet till allmänna färdmedel (buss, tåg, t-bana)
- God biltillgänglighet
- Närhet till stadsliv/urban puls
- Annat öppen fråga

Det finns många olika typer av bostäder, exempelvis de som är helt nyproducerade och de som är äldre. En nyproducerad bostad är en bostad där ingen annan har bott tidigare, medan bostäder som är äldre kan vara byggda under många olika decennier. Vad man föredrar kan bero på många olika saker såsom tycke och smak, pris och tillgängligt utbud på en plats etc.

8. Oavsett hur du bor idag, om du fick möjlighet att välja, vilken typ av bostad föredrar du helst? (envalsfråga)

- En helt nyproducerad bostad (du är den första som bor där)
- En bostad som är byggd under senare år (efter år 2000)
- En bostad som är byggd under slutet av 1900-talet (ca 1980-1990 tal)
- En bostad som är byggd under senare del av 1900-talet (ca 1960-1970 tal)
- En bostad som är byggd under mitten av 1900-talet (ca 1940-1950-tal)
- En bostad som är byggd under början av 1900-talet (ca 1900-1930-tal)
- En bostad som är byggd innan tidigare sekelskiftet (1800-tal)
- Vet inte/har ingen uppfattning

Här avslutas undersökningen för de

- som valt alternativ 5 a, 5 b, 5 c eller 5 h.
- som valt alternativ 4 c, 4 d och 4 e

Fråga 9 och 10 ska enbart gå till de som valt alternativ Enbart till de som valt alternativ 5 d,e,f g

9. Vilka kvaliteter har betydelse för dig kring din önskan att bo i en villa eller rad/par/kedjehus? Ange på en skala från 1 – 5, där 1 har mycket låg betydelse och 5 mycket hög betydelse.

- a. Bo med egen ingång
- b. Tillgång till egen tomt, egen utomhusyta i anslutning till min bostad
- c. Bostad med generös yta
- d. Minimera antal grannar som bor vägg i vägg (jmf flerbostadshus)
- e. Att bostaden är i ett plan utan trappor
- f. Minimera risken för insyn
- g. Uppfylla barndomsdröm
- h. Minimera risk för höga ljudnivåer/buller
- i. Att bo i ett utpräglat småhusområde
- j. Att själv "råda över" hela min bostad
- k. Minimera risk för omfattande trafik i anslutning till bostaden
- l. Trygghetskänsla
- m. Ett barnvänligt område
- n. Underlättar för eget påtande i trädgård, snickrande mm
- o. Vill inte bo i en förening med andra
- p. Att bo med andra likasinnade
- q. Annat öppen

10. Om dina önskemål gällande boendekvaliteter skulle erbjudas i ett flerbostadshus, såsom exempelvis enplans- eller etagebostad i markplan med egen ingång och tomt, i vilken omfattning skulle det kunna vara ett av dina framtida boendialternativ?

Ange på en skala 1 – 5, där 1 är inte alls, och 5 är i högsta grad. (Matrisfråga)

a, inte alls *b*, i högsta grad

c Varför?

Stort tack för din medverkan!

Hantering och indelning av Stockholms kommun

MOT BAKGRUND AV Stockholm kommuns storlek och varierande marknadsförutsättningar delas kommunen in i fem huvudsakliga områden i rapporten:

- Innerstaden
- Inre västerort
- Yttre västerort
- Inre söderort
- Yttre söderort

Den geografiska indelningen utgörs av kommunens stadsdelsområden, vilka visas i bild. I rapporten utgörs innerstaden av *Norra innerstaden*, *Kungsholmen* och *Södermalm*. Inre västerort utgörs av *Bromma* och yttre västerort utgörs av *Hässelby-Vällingby* och *Järva*. Inre söderort utgörs av *Hägersten-Älvsjö* och *Enskede-Årsta-Vantör*. Yttre söderort utgörs av *Farsta*, *Skarpnäck* och *Skärholmen*.

Källa för underlaget för ingående hushålls- och inkomststatistik för respektive stadsdel är Stockholms Stad och underlag för pris- och hyresuppgifter hämtats in som för övriga kommuner fast utifrån den presenterad geografisk indelningen.

Inkomstfördelningen för respektive delområde har beräknats utifrån hur medianinkomsten i respektive stadsdel förhåller sig till medianinkomsten för kommunen som helhet.

Antaganden om flyttmönster och preferenstal antas i beräkningen vara desamma som för Stockholms kommun som helhet.



Stockholm Stads stadsdelsområden. Källa: Stockholm Stad