

# Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen

En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga



**Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, TRF**, arbetar med regional utveckling i Stockholms län. TRF är en del av Region Stockholm, och arbetar på uppdrag av tillväxt- och regionplanenämnden, TRN. Vi möjliggör en hållbar utveckling i Stockholmsregionen genom ett regionalt utvecklingsarbete som grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan och kommunikation bidrar vi till att regionens aktörer når en samsyn gällande regionens utveckling. Vi tar initiativ till, skapar förutsättningar och bidrar till att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF, kan förverkligas.

**Vi bevakar systematiskt utvecklingen** i regionen och omvärlden. I vår rapportserie presenteras kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. De flesta rapporterna har tagits fram av forskare, utredare, analytiker och konsulter på uppdrag av TRF.

**Citera gärna innehållet** i rapporten men uppge alltid källan. Även kopiering av sidor i rapporten är tillåtet, förutsatt att källan anges och att spridning inte sker i kommersiellt syfte. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

**TRF är miljöcertifierade** enligt ISO 14001 i likhet med Region Stockholms samtliga förvaltningar. Region Stockholms upphandlade konsulter möter särskilt ställda miljökrav. Denna trycksak är tryckt enligt Region Stockholms miljökrav.

#### **Tillväxt- och regionplaneförvaltningen**

Box 22550, 104 22 Stockholm

Besök: Lindhagensgatan 98

Telefon växel: 08-123 130 00

E-post: [trf@sll.se](mailto:trf@sll.se)

[www.sll.se](http://www.sll.se)

Ansvarig handläggare: Kim Örtenblad och Matilda Rehn, Region Stockholm

Konsulter: Ted Lindqvist, Rikard Berg von Linde, Viktoria Bernow och Elin Davids-son, Evidens

Omslagsfoto: Shutterstock

TRN 2019-0175

2020-04-28

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>7</b>
<b>Metodik – en modell i flera steg.....</b>	<b>9</b>
Skattning av efterfrågan på nya bostadsrätter.....	10
Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter.....	13
Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform .....	15
<b>Marknadsvillkor på lokala bostadsmarknader i Stockholmsregionen .....</b>	<b>16</b>
Demografi och inkomster.....	16
Priser och hyror i nyproduktionen .....	20
Bostadsbyggande .....	24
Bostadsmarknadens struktur .....	28
<b>Utgångspunkter och antaganden för beräkning av bostadsefterfrågan i Stockholmsregionen .....</b>	<b>32</b>
Boendeutgiftsandelar .....	34
Bostadsrätts- och småhuspriser samt nyproduktionshyror .....	35
Hushållens utgifter för bostadslån.....	37
Inkomstkrav för nyproduktionen.....	41
Hushållens boendepreferenser .....	43
Flyttfrekvenser.....	48
Sammanfattning av kalkylantaganden.....	50
<b>Resultat – beräknad efterfrågan på nya bostäder.....</b>	<b>53</b>
Resultat för hela länet.....	53
Resultat på kommunnivå – bostadsrätter.....	58
Resultat på kommunnivå – hyresrätter.....	63
Resultat på kommunnivå – äganderätter (småhus).....	66
Alternativa scenarier och känslighetsanalyser.....	69
<b>Appendix .....</b>	<b>75</b>

## Sammanfattning

Region Stockholm har låtit beräkna efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län. Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan absorbera till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från bostadsbehov som normalt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter.

Beräkningen av bostadsefterfrågan har utgått från en metod som presenterades i den statliga utredningen om kommunal planering för bostäder, SOU 2018:35. Metodbeskrivning återges i sin helhet i bilaga 4 i slutbetänkandet med namnet Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.

Beräkningen av bostadsefterfrågan sker i en stegvis process. Inledningsvis måste prisnivåer och hyresnivåer för nyproduktion kartläggas i samtliga kommuner. Det är dessa nivåer hushållen har att utgå ifrån. Med kunskap om pris- och hyresnivåer görs antaganden om olika bostadsstorlekar för olika typer av hushåll, ensamboende och sammanboende. Utifrån pris- och hyresnivå samt bostadsstorlekar för olika hushållstyper kan boendeutgifter förenade med dessa tänkta bostäder beräknas. I beräkningen av boendeutgifter för ägda boendeformer görs antaganden och analys av finansieringsutgifter och kostnader för bland annat drift och underhåll. Utifrån dessa beräkningar kan den totala boendeutgiften beräknas.

Nästa steg i analysen är att undersöka hur flyttmönster till nyproduktion ser ut. Detta görs för att kartlägga vilka geografiska rekryteringsområden som nyproduktion i olika kommuner skapar. I dessa rekryteringsområden identifieras sedan det antal hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad. För att avgöra i vilken utsträckning de olika hushållen kan förvärva eller hyra nyproduktion görs antaganden om vilka genomsnittliga boendeutgiftsandelar, dvs boendeutgifternas andel av disponibel inkomst, hushållen accepterar. Efter dessa steg kan bruttoantalet hushåll som har tillräckliga inkomster beräknas.

De flesta hushållen i bruttourvalet avser dock inte att flytta. Därför måste flyttfrekvenser i de olika kommunerna analyseras. Omkring 10 till 15 procent av hushållen flyttar varje år. Samtidigt föredrar många hushåll en bostad på den billigare successionsmarknaden (begagnatmarknaden) framför nyproduktion. För att kunna analysera hur många hushåll som föredrar nyproduktion vid en flytt har ca 2 000 hushåll i Stockholms län tillfrågats om sina boendepreferenser vid flytt. Därigenom har ytterligare data till analysen tillförts så att antalet hushåll som helst vill flytta till nyproducerad bostadsrätt, hyresrätt samt äganderätt kan beräknas.

Med denna metodik har den årliga bostadsefterfrågan för nyproduktion i Stockholms län beräknats till ca 15 000 nya bostäder, varav antalet efterfrågade bostadsrätter är ca 8 100, antalet hyresrätter ca 5 300 och antalet småhus med äganderätt ca 1 400 – 1 700 beroende på hur stora småhus som byggs.

Den beräknade efterfrågade nyproduktionsvolymen understiger det demografiskt beräknade behovet av nya bostäder. Detta har skattats till över 20 000 nya bostäder per år. Den stora avvikelser mellan efterfrågade volymer och bostadsbehov väcker rimligen frågor om vilken efterfrågan hushåll som inte förmår efterfråga nyproducerade bostäder har och vilket bostadsutbud som förväntas lösa deras bostadsbehov. Dessa frågeställningar diskuteras dock inte i denna rapport utan kräver fortsatt och fördjupad analys. Däremot har andelen hushåll som inte har tillräckliga inkomster och som därmed inte kan efterfråga nybyggda bostäder beräknats. Beräkningen redovisas i Appendix.

Analysen i denna rapport visar vidare att antalet påbörjade nya bostadsrätter de senaste fem åren varit högre jämfört med den beräknade efterfrågan. Särskilt högt i förhållande till efterfrågan var antalet påbörjade bostadsrätter under åren 2016 och 2017, men detta byggande föll relativt kraftigt 2018 och 2019. Byggandet av nya bostadsrätter under 2018 och 2019 har därför varit lägre än den beräknade efterfrågan. Om skattningen av efterfrågan är riktig, kan det betyda att byggtakten framöver åter ökar något från de två senaste årens låga nivåer.

Den beräknade efterfrågan på hyresbostäder är betydligt högre än antalet påbörjade hyresbostäder. Den huvudsakliga förklaringen är mest troligt att marknadens aktörer inte funnit villkoren för investeringar i nya hyresrätter vara tillräckligt gynnsamma. Tillämpade hyresnivåer och produktionskostnader, inklusive kostnader för mark, medger inte tillräcklig lönsamhet för att motivera avsevärt större produktionsvolymen.

Det statliga investeringsstödet har hittills inte använts i särskilt stor utsträckning i Stockholms län. För att djupare förstå vilka eventuella förändringar av de statliga stöd-villkoren som skulle kunna öka hyresrättsproduktionen mer påtagligt i Stockholms län krävs ytterligare analys. En sådan analys bör utgå ifrån betalningsvilja, accepterade hyresnivåer, byggkostnader, markpolitik och markvärden i respektive kommun.

Beräkningarna av bostadsefterfrågan för samtliga upplåtelseformer är känsliga för förändringar i antaganden och marknadsvillkor. Om exempelvis ytterligare amorteringskrav införs som innebär att amorteringarna i genomsnitt ökar med 0,4 procentenheter, faller efterfrågan med ca 10 procent för småhus med äganderätt och ca 20 procent för bostadsrätter.

Om hyrorna faller med 10 procent innebär det att efterfrågan för nya hyresrätter ökar med ca 22 procent. Om hyrorna istället skulle vara 10 procent högre minskar efterfrågan med ca 17 procent.

Det finns flera möjliga felkällor i beräkningarna som innebär att resultaten naturligtvis måste betraktas som ungefärliga. Osäkerheten är exempelvis stor om hushållens finansiella ställning i form av möjligheter till kapitalinsatser och därmed belåningsgrader och amorteringstakt. Vidare baseras preferensanalyserna på ett begränsat dataunderlag. Redovisade beräkningar tar inte hänsyn till eventuella beteendeförändringar, medan verkligheten innehåller betydande inslag av dynamik. Ändrade förutsättningar i form av konjunkturförändringar och ändrade institutionella villkor som exempelvis nya kreditrestriktioner, 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 nära ett faktiskt utfall av hushållens köpkraftiga efterfrågan på bostäder. Dessa beräkningar kan utgöra ett värdefullt bidrag till diskussionen om bostadsbyggandet och kompletterar tidigare genomförda beräkningar av behovet av nya bostäder, som framförallt tar hänsyn till hur antalet hushåll förändras.

# Inledning

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

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

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

Med efterfrågan på bostäder avses de volymer bostäder som kan nyproduceras till marknadspriser eller nyproduktionshyror givet hushållens betalningsförmåga. Med behov av bostäder avses de volymer bostäder som behöver produceras givet att befolkningen och därmed antalet hushåll växer. Skillnaden mellan efterfrågan och behov är att efterfrågan tar hänsyn till pris- och hyresnivåer, inkomster och betalningsförmåga samt preferenser, behovet tar hänsyn till den beräknande befolkningsökningen och att varje hushåll behöver en bostad. Behovet är därmed framåtblickande medan efterfrågan ger oss en nulägesbild.

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

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

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

Det avslutande kapitlet **Resultat – beräknad efterfrågan** sammanfattar resultaten från beräkningarna och diskuterar avvikelser mot historiskt byggande och antal påbörjade bostäder med olika upplåtelseformer, både på länsnivå och för olika kommuner. Avsnittet innehåller också känslighetsanalyser och diskussion om osäkerhetsfaktorer.



## Metodik – en modell i flera steg

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

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

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

Region Stockholm har genomfört liknande beräkningar för kommunerna i Stockholms län och kommit fram till att det årliga bostadsbehovet är 20 700 nya bostäder i länet till och med år 2030 i den regionala utvecklingsplanens, RUF 2050, basscenario.

Samtidigt är det uppenbart att de enda bostäder som över tid kan byggas är bostäder som hushållen betalar för. Denna rapport fokuserar på frågan hur stor bostadsefterfrågan är i Stockholmsregionen om man tar hänsyn till hushållens betalningsförmåga och preferenser, istället för hur många hushållen blir. Rapporten syftar till att beräkna bostadsefterfrågan givet de nu gällande villkoren på marknaden.

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

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

Vidare gäller skattningen bostäder som hushållen efterfrågar av egen kraft. Specialbostäder i form av äldre bostäder, studentbostäder eller bostäder för funktionshindrade som tilldelas till följd av exempelvis bostadsbeslut eller kräver att boende tar visst antal högskolepoäng etc. omfattas inte av modellberäkningarna.

## Skattning av efterfrågan på nya bostadsrätter

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

### **Priser, inkomster och boendeutgiftsandelar**

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

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

Med utgångspunkt från att hushållen delas upp i ensam- och sammanboende kan antagande göras om efterfrågade bostadsstorlekar. Ett antagande som görs i modellen är att tilldela ensamboende två rum och kök och sammanboende tre rum och kök. De ensamboende hushållen är en heterogen grupp med variation i både ålder och familjesammansättning. Bostaden som antas för det genomsnittliga ensamhushållet ska kunna representera en yngre persons första bostad, barnfamilj med en förälder, en ensamboende pensionär etc. Valet av två rum och kök för de ensamboende är alltså en approximation som rimligt väl ska möta efterfrågan från denna blandade grupp. Antalet kvadratmeter som tvåan antas ha kan ansättas med hänsyn till medelstorlek för nyproducerade tvåor på den marknad som studeras. För sammanboende kan ett liknande resonemang föras för att motivera val av lägenhetsstorlek. Även denna grupp påvisar betydande variation.

I en skattning av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter är priset för nya bostäder ett av de mest centrala antagandena. För varje marknad finns ett rådande marknadspris för nyproducerade bostadsrätter. En väl fungerande metod för att bestämma marknadspriset för nya bostäder är att analysera genomförda transaktioner på successionsmarknaden (succession är ett annat ord för en begagnad bostad), som alltid är ett substitut till nyproducerade bostäder och addera skattat värde av kvalitetsskillnader i det begagnade beståndet jämfört med nya bostäder.

## Utgifter för finansiering

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

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

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

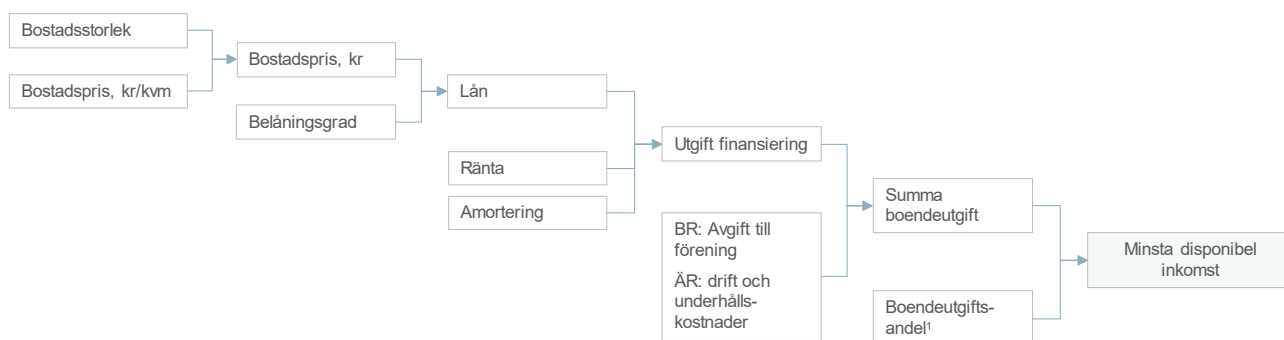
Ett antagande om bolåneränta krävs. I beräkningen antas en genomsnittlig marknadsprissatt bolåneränta med medelkort bindningstid om två år.

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

Summan av avgift till bostadsrättsförening och utgift för finansiering är den totala boendeutgiften för hushåll i bostadsrätt. Med kunskap om den samlade boendeutgiften och med tillgång till statistik över vilka genomsnittliga boendeutgiftsandelar de olika typ-hushållen redovisar, kan nivån på tillräckliga disponibelinkomster för förvärv av nyproducerade bostadsrätter beräknas. Då är det första grundläggande steget i beräkningsprocessen avslutat. Nästa steg omfattar uppgiften att identifiera hur många hushåll som har den beräknade tillräckliga disponibla inkomsten.

---

<sup>1</sup>Finansinspektionen 2019. Den svenska bolånemarknaden (2019).



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

## Upptagningsområde och flyttmönster

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

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

Uppgifter om hushållens inkomster fördelat på ensam- och sammanboende finns nedbruten per Deso-område, vilket gör det möjligt att söka ut de hushåll som uppfyller beräknade inkomstkrav inom väl definierade geografiska områden. Deso är den av SCB tillämpade förkortningen av "demografiska statistikområden". I Sverige har SCB delat in landet i 5 985 områden som vid starten har mellan 700 och 2 700 invånare. Indelningen tar hänsyn till de geografiska förutsättningarna så att gränserna, i möjligaste mån, följer exempelvis gator, vattendrag och järnvägar. Om analysen görs för kommuner krävs endast information om inkomstfördelningen i kommunen för ensam- och sammanboende hushåll. De hushåll som har inkomster som överstiger beräknat inkomstkrav utgör en bruttomarknad för bostadsrätter, men för att beräkna den årliga efterfrågan på nya bostäder måste avdrag göras för hushåll som inte har för avsikt att flytta och för hushåll som inte har preferens för nyproducerad bostadsrätt i flerbostadshus.

## Flyttfrekvenser och preferenser

Flyttfrekvensen för ensamboende är vanligen något högre än för sammanboende, men varierar från ca 10 till 15 procent, vilket kan understödjas av statistik från SCB. Det betyder att av den kalkylerade bruttomarknaden för bostadsrätter är det bara drygt tio procent som kan räknas till årlig efterfrågan.

Sista filtret i beräkningen är att ta hänsyn till hushållens preferenser för olika boendeformer. Hushållen kan välja på en ny eller en begagnad bostad, på flerbostadshus eller småhus och slutligen på någon av upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Hushållens preferenser kan mätas i enkätstudier. Officiella mätningar saknas, men i arbetet med denna rapport en mätning som omfattar ca 2 000 respondenter i Stockholmregionen genomförts.

Resultatet visar på skillnader mellan marknaderna som bland annat kan förklaras med skillnader i bostadsmarknadernas struktur. Marknader med högt inslag av hyresrätter påvisar lägre preferens för bostadsrätter och högre preferens för hyresrätter än marknader med hög andel bostadsrätter. Hushållens preferenser varierar även med konjunkturen och faktorer som påverkar hushållens förmåga att finansiera nya bostäder. Tidigare genomförda mätningar visar att i marknader med högt inslag av bostadsrätter kan preferenstalet för nya bostadsrätter i flerbostadshus vara så högt som 15 till 18 procent under en normal eller god konjunktur. I marknader med lågt inslag av bostadsrätter kan motsvarande preferenstal vara i storleksordningen hälften så stort.

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

Den totala efterfrågan i den studerade kommunen kan slutligen beräknas genom att dessutom ta hänsyn till den rekrytering som görs från andra kommuner. I beräkningarna har flyttmönster till nyproduktion studerats i samtliga länets kommuner. Därmed har de fortsatta beräkningarna kunnat baseras på data över hur stor andel av inflyttarna som kommer från den egna kommunen respektive hur stor andel som rekryteras externt.

## Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter

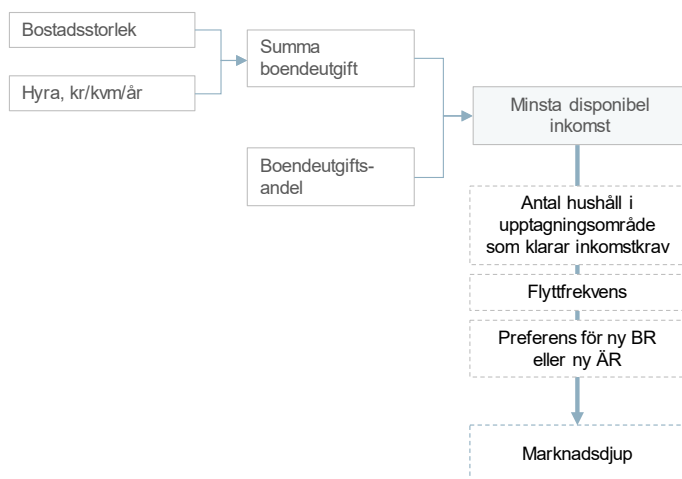
I likhet med beräkningen av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter görs antaganden som matchar ensam- och sammanboende för hyresrätter. Boendeutgiftsandelarna är i medeltal högre för hyresrättsboende än för boende med bostadsrätt eller äganderätt.

För hyresrätter kan boendeutgiften utläsas i hyran för nyproducerade hyresrätter. Hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter kan inhämtas från antingen SCB eller från

Stockholms bostadsförmedling AB, som redovisar statistik för förmedlade lägenheter under året med uppgift om hyresnivå och kötid.

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

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



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

Med den kunskap som sammantaget skapas i de olika stegen kan sammanfattningsvis efterfrågan beräknas, dvs hur många nya bostäder som årligen kan produceras till marknadspriser (bostadsrätter och äganderätter) eller hyra för nyproducerade hyresbostäder. Beräkningarna utförs för respektive kommun i regionen.

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

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

## Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform

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

# Marknadsvillkor på lokala bostadsmarknader i Stockholmsregionen

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

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

Även bostadsbyggandet är relevant att kartlägga eftersom kalkylresultaten rimligen bör överensstämma någorlunda med antalet färdigställda och påbörjade bostäder de senaste åren. Skulle den beräknade efterfrågan vara betydligt lägre än antalet färdigställda bostäder skulle det innebära att många nya bostäder står tomma, och vice versa om den beräknade efterfrågan skulle vara betydligt högre än antalet färdigställda bostäder skulle det innebära att det finns en större potential för bostadsbyggande än vad som utnyttjas. Dessa data utgör därmed viktiga kontrollvariabler i den fortsatta analysen.

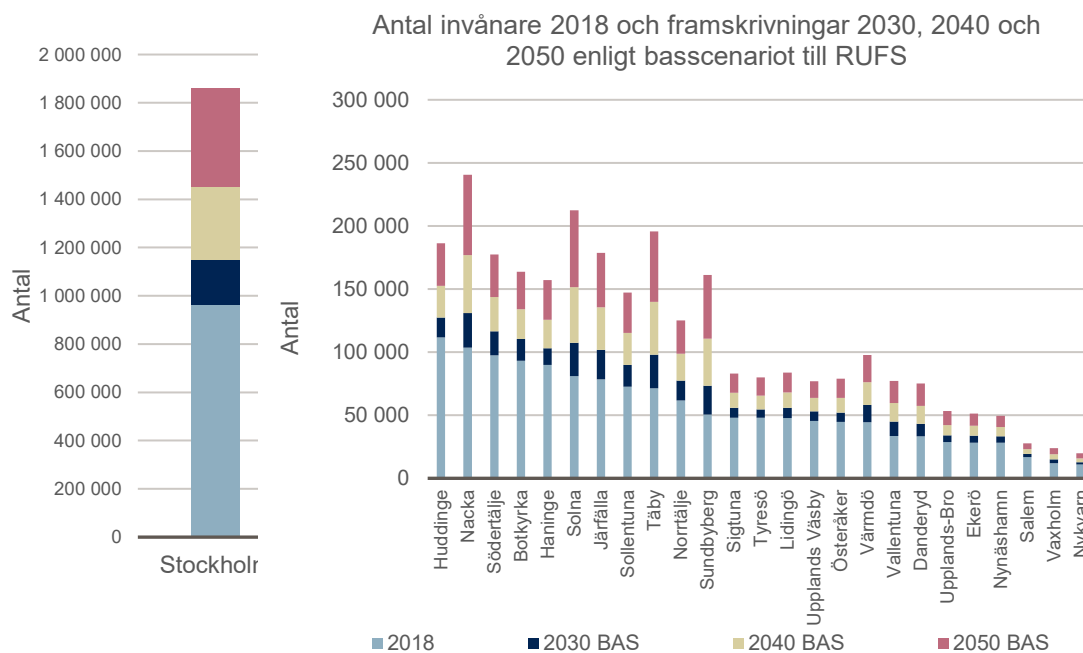
Slutligen är det relevant att kartlägga strukturen på de olika kommunernas lokala bostadsmarknader. Strukturbilden är en viktig utgångspunkt för att förstå hur den lokala bostadsmarknaden fungerar och hur hushållens preferenser kan påverka deras vilja att efterfråga nyproducerade bostäder. I kommuner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

## Demografi och inkomster

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

Drygt 2 370 000 personer var bosatta i Stockholmregionen 2019 och drygt 970 000 eller 41 procent av dessa var bosatta i Stockholms kommun. Framskrivningarna visar att befolkningen fortsätter att öka. Den totala befolkningsökningen i länet förväntas uppgå till drygt 500 000 personer fram till 2035, se figurerna 3 och 4. Detta indikerar ett fortsatt växande behov av att fler bostäder byggs i länet. Totalt innebär den årliga prognosticerade befolkningstillväxten enligt Region Stockholms egna beräkningar ett årligt behov av ca 21 000 nyproducerade bostäder, givet att vi fortsätter att bo och bilda hushåll på samma sätt som idag.

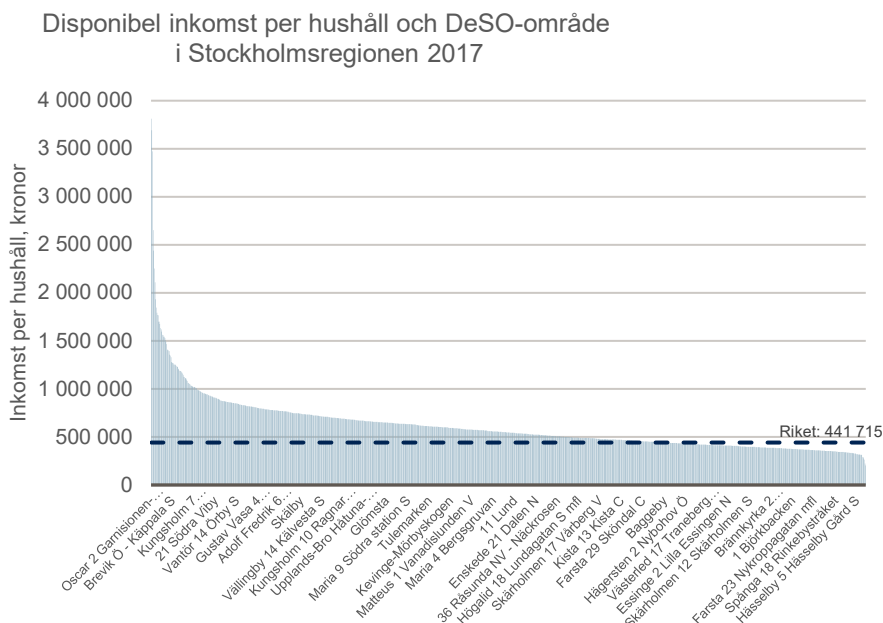




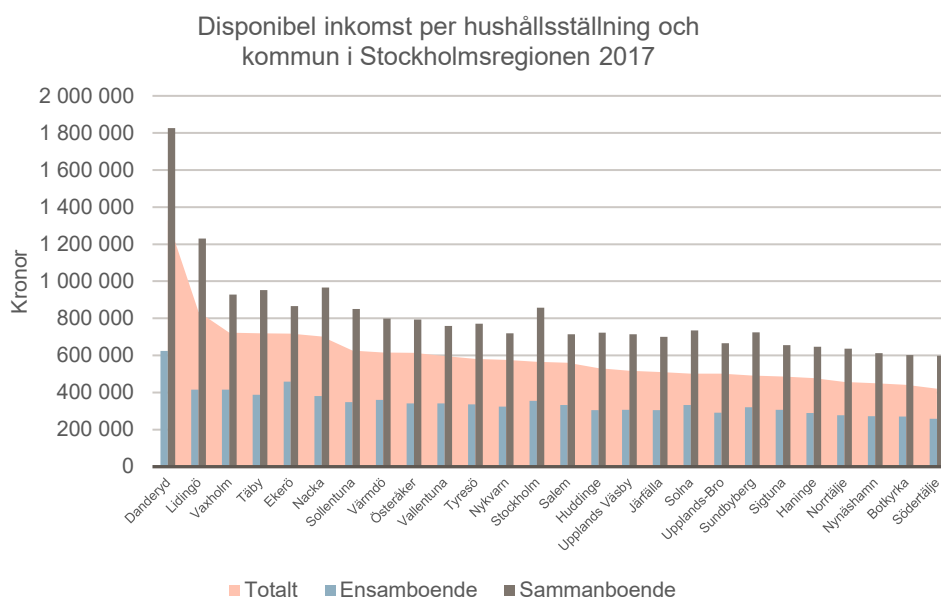
Figur 3. Källa: Region Stockholm

Figur 4. Källa: Region Stockholm.

Den genomsnittliga disponibla inkomsten per hushåll uppgick år 2017 i riket till ca 440 000 kr per år, men data visar samtidigt att det finns en betydande variation i inkomstnivå mellan olika delar av länet. Delas kommunerna upp i så kallade Deso-områden (som ungefär utgör ett relativt enhetligt bostadsområde eller liknande) visar data en betydande variation, se figur 5.



Figur 5. Källa: SCB



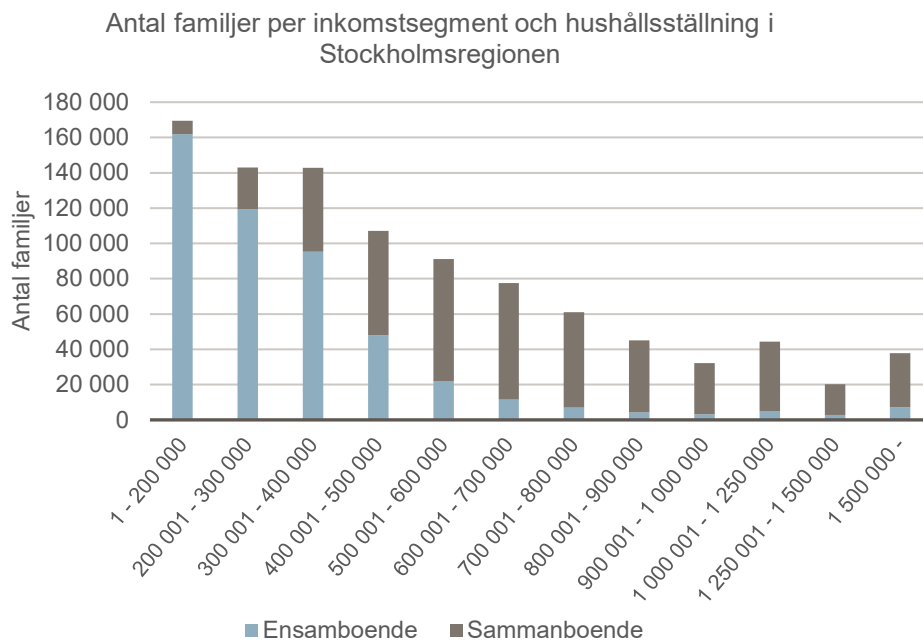
Figur 6. Källa: SCB.

Det finns Deso-områden i Stockholmsregionen där den genomsnittliga disponibla hushållsinkomsten uppgår till över två miljoner kronor per år. Samtidigt finns i andra änden på den geografiska inkomstfördelningen områden med årliga disponibla genomsnittliga hushållsinkomster som begränsas till ca 290 000 kr. Utgår man från att välbeställda hushåll kan lägga ca 20 procent av disponibel inkomsten på boendeutgifter indikerar det att de mest välbeställda hushållen klarar boendeutgifter på 30 000 – 40 000 kr i månaden. Med lägre disponibla inkomster blir boendeutgiftsandelarna högre eftersom hushållen agerar på samma bostadsmarknader, med samma pris- och hyresnivåer, som hushåll med högre inkomster. Om hushållen i miljöer med de lägsta inkomsterna lägger 30 procent på boendeutgifter begränsas dessa möjliga utgifter till runt 7 000 kronor i månaden. Dessa skillnader får stor betydelse för den köpkraftiga bostadsefterfrågan och därmed möjligheterna att efterfråga fler nyproducerade bostäder.

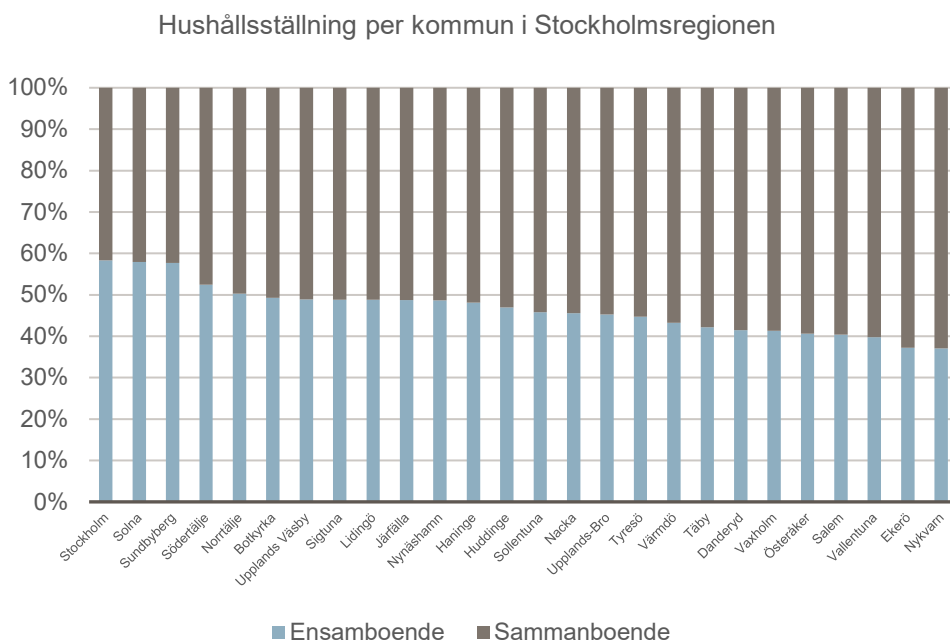
En viktig delförklaring till skillnader i hushållsinkomster mellan olika områden i Stockholms län är skillnader i hushållsstruktur. I miljöer med stor andel sammanboende blir hushållsinkomsterna högre än i miljöer som domineras av ensamboende, se figur 6. Småhusmiljöerna i kommunerna runt Stockholms kommun redovisar de högsta inkomsterna i länet. I kommuner med en stor andel boende i flerfamiljshus är andelen ensamboende högre och inkomsterna följaktligen lägre. Det är bland ensamboende hushåll de lägsta disponibelinkomsterna redovisas. Förklaringen är att ensamboende domineras av dels unga vuxna som fortfarande studerar eller är i början av sin yrkeskarriär då lönen är lägre, dels av äldre över 65 år som har mer begränsade pensionsinkomster.

Av data från SCB framgår att ett stort antal hushåll i Stockholms län har relativt låga inkomster, se figur 7. Ungefär en tredjedel av de ensamboende har en disponibel inkomst under 200 000 kr per år. Dessa hushåll har svårt att efterfråga nya bostäder.

Endast en femtedel har årsinkomster över 400 000 kr. Stockholms kommun, Solna och Sundbyberg redovisar högst andel ensamboende, se figur 8. I Ekerö och Nykvarn är andelen ensamboende betydligt lägre.

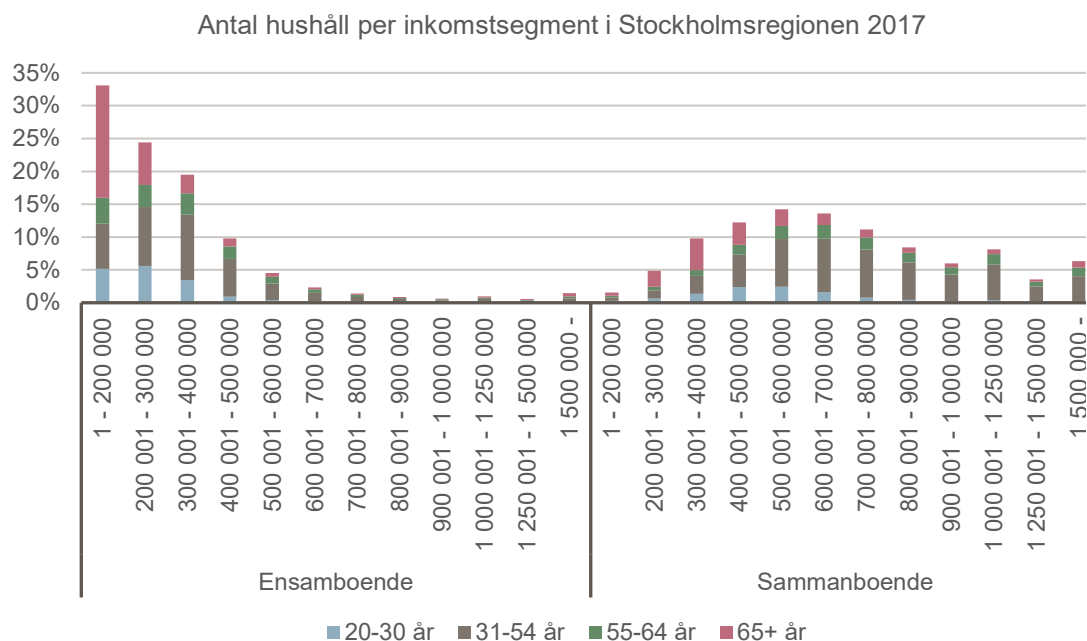


Figur 7. Källa: SCB.



Figur 8. Källa: SCB.

Fördelningen av andelar ensam- respektive sammanboende förklaras i hög grad av skillnader i strukturen på bostadsmarknaden. Eftersom både bostadsrätts- och hyresrättsmarknaderna innehåller en relativt stor andel mindre bostäder i form av 1 – 2 rok, är ensamhushåll överrepresenterade på marknader som domineras av flerfamiljshus.



Figur 9. Källa: SCB.

Samtidigt visar data över inkomstfördelningen mellan hushållen att en stor andel och ett stort antal av ensamboende i Stockholms län utgörs av unga och äldre, se figur 9. Ensamboende över 65 års ålder har relativt små inkomster liksom ensamboende unga under 30 år. De högsta hushållsinkomsterna redovisar sammanboende hushåll mellan 31 och 54 år. Sammantaget innebär det att ensamboendes bostadsefterfrågan är mer känslig för faktorer som höjer boendeutgiften än sammanboende. Exempel på sådana faktorer är amorteringskrav, högre hyror mm.

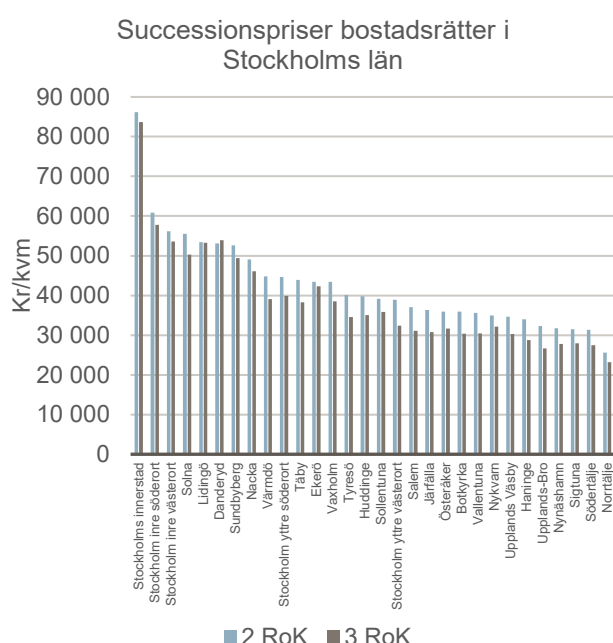
Äldre och unga ensamboende är de hushållsgrupper som har de största positiva preferenserna för hyresbostäder. Inkomstfördelningen i länet (figur 9) visar att just yngre och framförallt äldre är de hushållsgrupper som redovisar de lägsta hushållsinkomsterna. Det innebär att efterfrågan på nya hyresbostäder i relation till successionsbostäder begränsas, eftersom nyproduktionen normalt är dyrare än successionen. Med låga inkomster värderar rimligen många äldre och unga ensamboende låga hyror högt.

## Priser och hyror i nyproduktionen

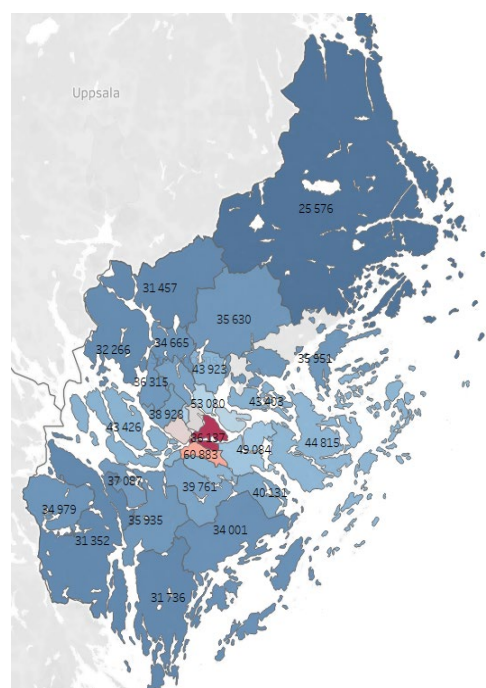
Vid sidan av antalet hushåll med tillräckliga inkomster för att efterfråga nyproducerade bostäder utgör själva pris- och hyresnivån en bestämmande faktor för hur många hushåll som kan och vill efterfråga nya bostäder.

Priserna för bostadsrätter på successionsmarknaden varierar påtagligt i de olika kommunerna, se figur 10. Stockholms kommun, Solna, Lidingö, Danderyd och Sundbyberg redovisar de hösta genomsnittliga bostadsrättspriserna i regionen med priser som överstiger 50 000 kr/kvm. Kommunerna med de högsta priserna är samtliga centralt belägna i regionen och lokaliserade inom och runt Stockholms kommun.

I Norrtälje, Södertälje, Sigtuna och Nynäshamn har det varit möjligt att förvärva en bostadsrätt på successionsmarknaden för mellan 20 000 och 30 000 kr per/kvm. I dessa kommuner är det en utmaning att tillföra ett stort antal nya bostäder då produktionskostnaderna enligt SCB:s statistik sannolikt minst uppgår till 30 000 - 40 000 kr/kvm för bostadsrätter i flerfamiljshus. Nyproduktionen i dessa kommuner kan därför antas koncentreras därför till de mest efterfrågade lägena.



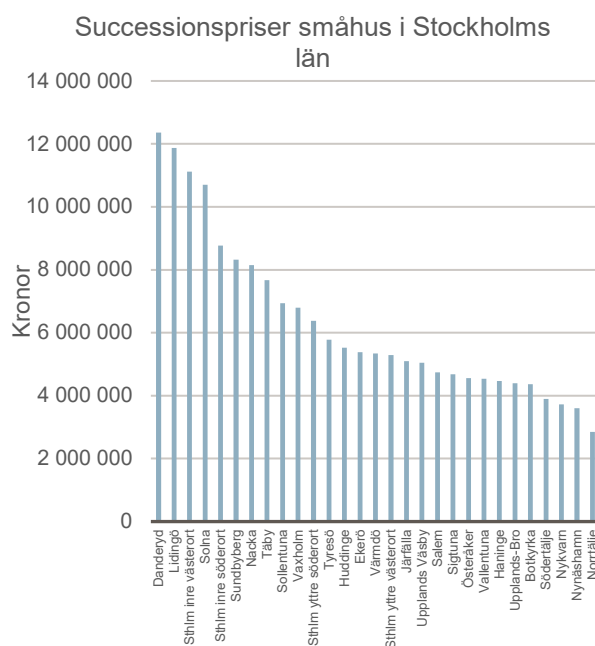
Figur 10. Källa: Evidens och Valueguard.



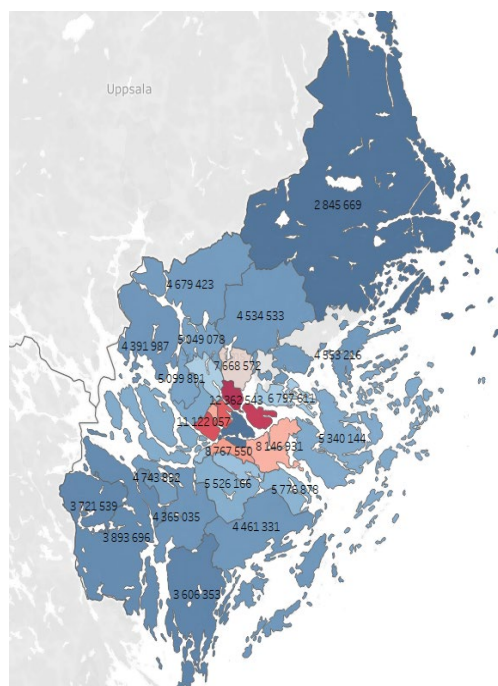
Figur 11. Källa: Evidens, Valueguard.

Dessa översiktliga beräkningar visar att prisnivån i Stockholms läns kommuner möjliggör en kontinuerlig produktion av bostäder. Prisstrukturen pekar mot att huvuddelen av nyproduktionen lokaliseras till de centrala delarna av länet, där marknadsvillkoren i form av priser är mest gynnsam och att produktionstakten kan vara lägre i länets yttre delar.

Också småhuspriserna redovisar stor spridning mellan kommunerna. De högsta priserna finns i Danderyd, Lidingö, delar av Stockholms kommun och Solna som redovisar genomsnittliga prisnivåer över 10 miljoner kronor, se figur 12.



Figur 12. Källa: Valueguard och Evidens.



Figur 13. Källa: Valueguard och Evidens.

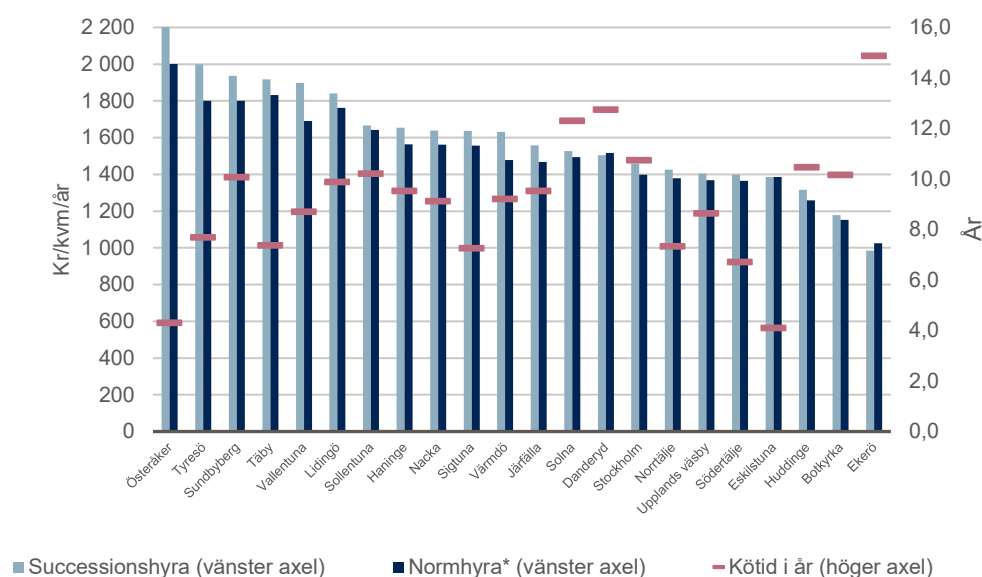
Precis som för bostadsrätter finns ett antal kommuner med lägre priser på småhus, mellan knappt tre och fyra miljoner kronor, Norrtälje, Nynäshamn, Nykvarn och Södertälje. Med denna prisnivå är det svårare att upprätthålla ett kontinuerligt byggande av större volymer nya småhus, konkurrensen från befintliga småhus riskerar att bli stor.

När det gäller hyror i nyproducerade hyresbostäder saknas heltäckande statistik. Tillgänglig SCB-statistik över hyresnivåer begränsas till det äldre bostadsbeståndet. Data om hyresnivåer har samlats in från Stockholms bostadsförmedling AB som trots avsaknad av officiell statistik bedöms någorlunda heltäckande.

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

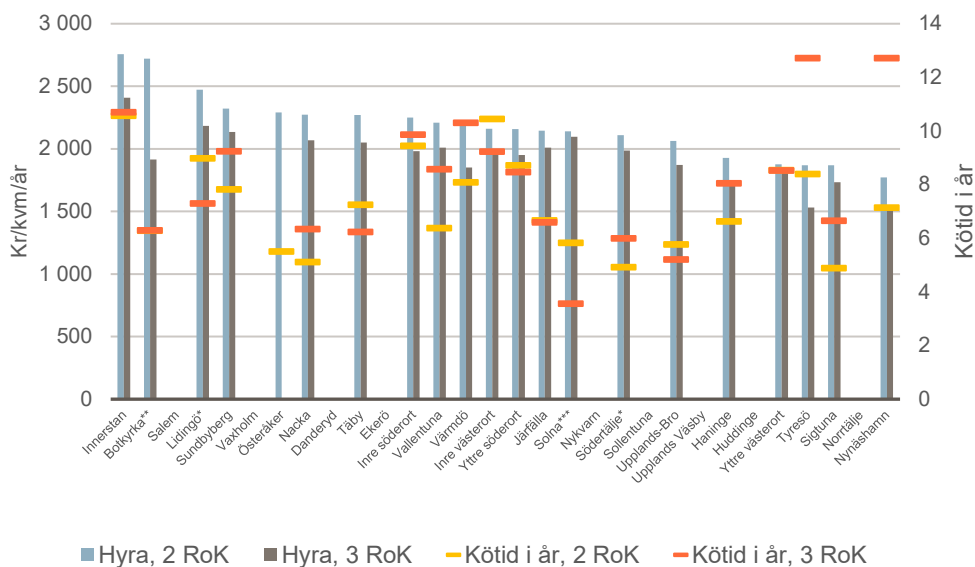
De högsta nyproduktionshyrorna finns i Stockholms innerstad, se figur 15. I innerstaden är normhyran för förmedlad nyproduktion under 2019 ca 2 800 kr/kvm/år, vilket motsvarar ca 18 000 kr i månaden för en trea på 77 kvadratmeter. Sundbyberg, Österåker och Nacka redovisar hyresnivåer på ca 2 300 kr/kvm/år. Nynäshamn och Sigtuna redovisar snitthyror i nyproduktionen på ca 1 800 till 1 900 kr/kvm/år. Övriga kommuner ligger mellan 1 900 kr/kvm/år och 2 200 kr/kvm år. För några kommuner har dock inga nyproducerade bostäder förmedlats av bostadsförmedlingen under perioden 2018 till 2019, därför saknas hyresdata för några kommuner i figur 15.

### Hyresnivåer och kötid, förmedlade bostäder i successionen 2019-2020



Figur 14. Källa: Stockholms bostadsförmedling AB.

### Hyror och kötider för förmedlade bostäder. Nyproduktion 2018-2019 i Stockholmsregionen



Figur 15. Källa: Stockholms bostadsförmedling AB, bostadsbolagens hemsidor & årsredovisningar, mejlkontakt med bostadsbolagen. \*Yteffektiva bostäder. \*\*Yteffektiva tvåor. \*\*\*Yteffektiva treor. Här definieras yteffektiva bostäder som: 1 RoK <30 kvm, 2 RoK <50 kvm, 3 RoK <72 kvm, 4 RoK <90 kvm.

En ytterligare observation är att kötiderna varierar avsevärt mellan de olika kommunerna, både i successionen och i nyproduktionen. För nyproduktionen redovisar alla

kommuner genomsnittliga kötider på från fyra år och uppåt. Flera kommuner redovisar genomsnittliga kötider för nyproduktionen på mer än 10 år.

## Bostadsbyggande

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

Precis som i hela landet har bostadsbyggandet ökat i Stockholms län de senaste åren fram till och med 2017, se figur 16. Förklaringen är rimligen densamma som för övriga Sverige: stigande sysselsättning och inkomster, fallande och låg ränta samt ökande finansiella tillgångar i hushållssektorn till följd av högt sparande och positiv börsutveckling.

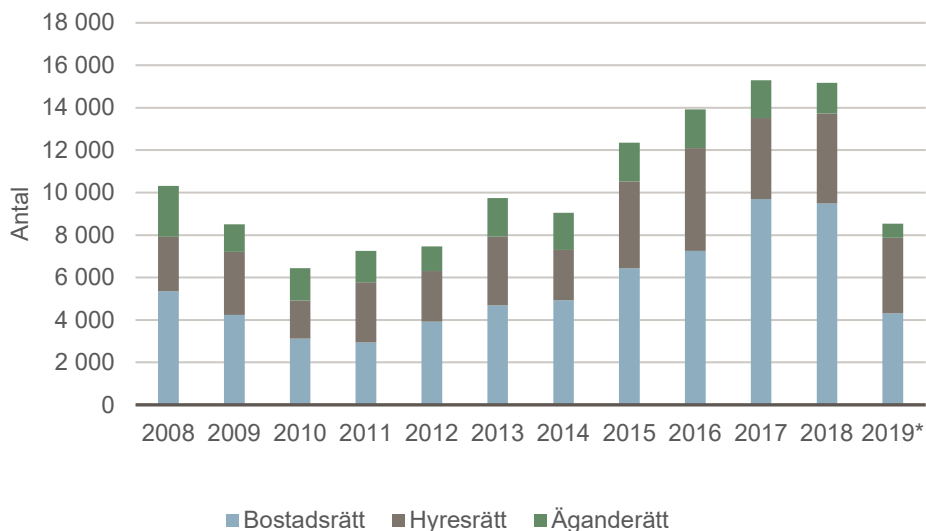
Det är framförallt byggandet av nya bostadsrätter som ökat, särskilt under åren 2016 och 2017. Produktionen av småhus är dock lägre de senaste åren jämfört med åren före finanskrisen.

Den genomsnittliga färdigställandetakten under treårsperioden 2016 – 2018 har varit ca 14 800 bostäder, varav 8 800 bostadsrätter, 4 300 hyresrätter samt ca 1 700 småhus med äganderätt.

Kommunerna Sundbyberg, Upplands-Bro och Järfälla redovisar ett relativt högt bostadsbyggande mätt som byggande per 1000 invånare, se figur 17.

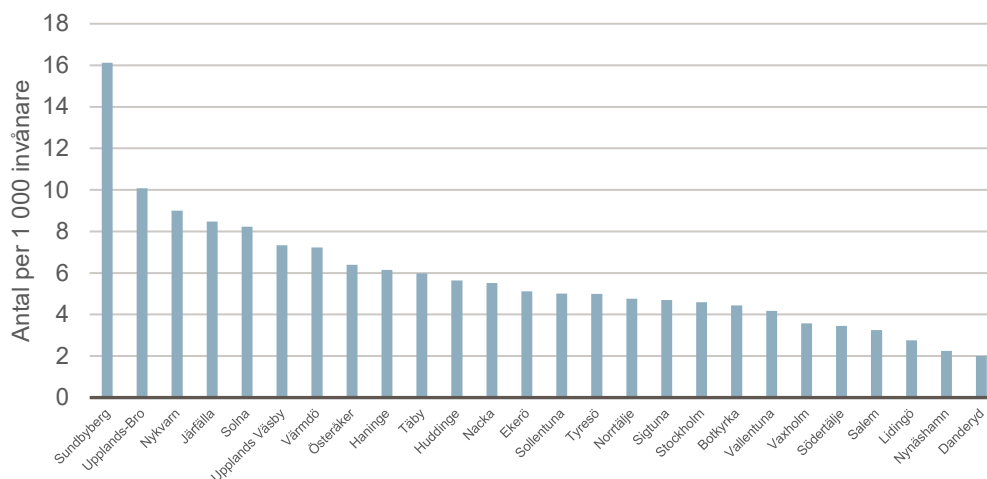


Byggande i form av färdigställda bostäder per upplåtelseform i Stockholmsregionen 2008-2019



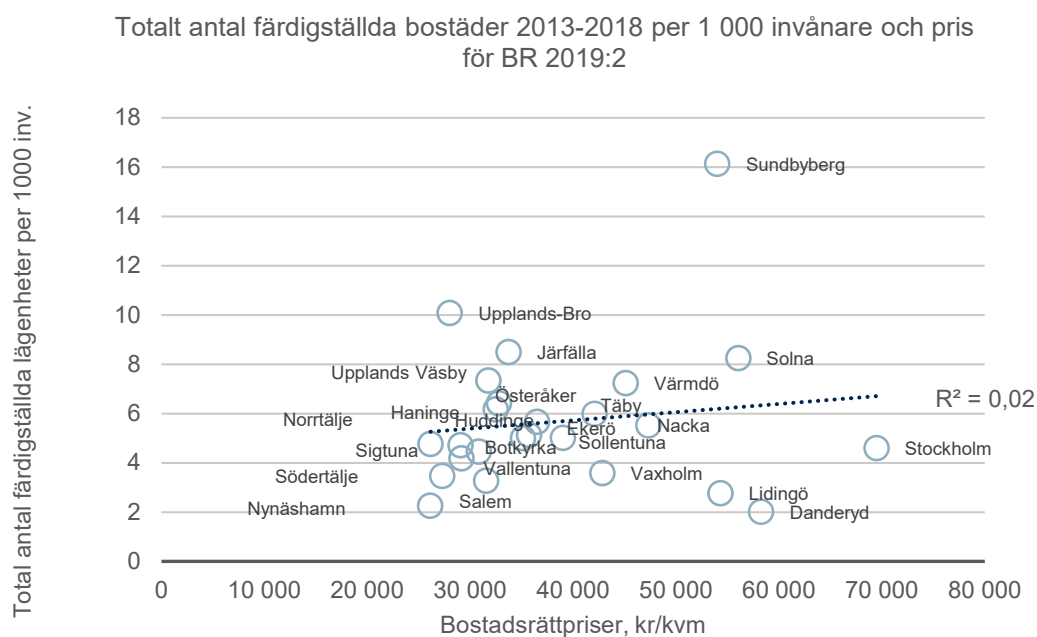
Figur 16. Källa: SCB.

Totalt antal färdigställda bostäder 2013-2018 per 1 000 invånare

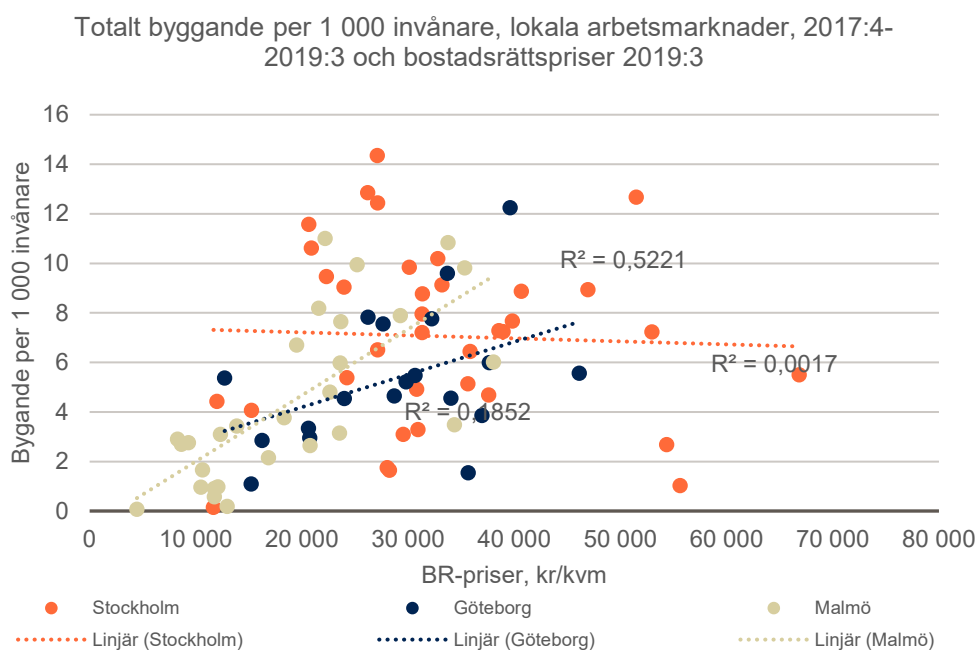


Figur 17. Källa: SCB.

En analys av bostadsbyggandet i Skåne och i Göteborgsregionen visar att bostadsbyggandet är beroende av marknadsvillkoren och efterfrågan uttryckt som prisnivå, se figur 18 och 19. Sambandet mellan prisnivå och byggande är relativt tydligt. Ju högre priser, desto högre byggtakt och omvänt.



Figur 18. Källa: SCB, Valueguard och Evidens.



Figur 19. Källa: SCB, Valueguard och Evidens.

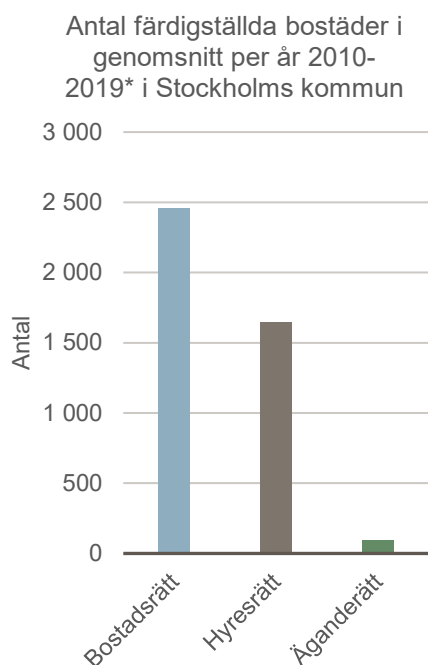
I Stockholmsregionen är sambandet mycket svagare än i Skåne och Göteborg. Det kan finnas flera förklaringar. Mätmetodiken innehåller ett slags ”tekniskt” problem. Det är mer komplicerat för de största kommunerna att åstadkomma ett högt byggande per 1000 invånare eftersom måttet i sig är beroende av invånarantalet. För exempelvis

Stockholms kommun, som bygger det största antalet bostäder av alla kommuner i länet, blir byggandet mätt som 1000-invånare, trots ett omfattande byggande, genomsnittligt jämfört med andra kommuner. Det omvända gäller för de minsta kommunerna. Denna invändning torde dock också gälla sambanden som uppmätts i Göteborgs- och Malmöregionerna. Det kan därför inte vara hela förklaringen till det svaga sambandet i Stockholmsregionen. Varför är då sambandet svagt i Stockholmsregionen?

En möjlig förklaring är att flyttintensiteten mellan flera kommuner i Stockholmsregionen hög. Det betyder att ett antal kommuner har en bostadsproduktion som i hög grad vänder sig till hushåll som bor i andra kommuner. Bostadsbyggandet mätt som byggande per 1000 invånare blir högt i kommuner med stor inflyttning utifrån.

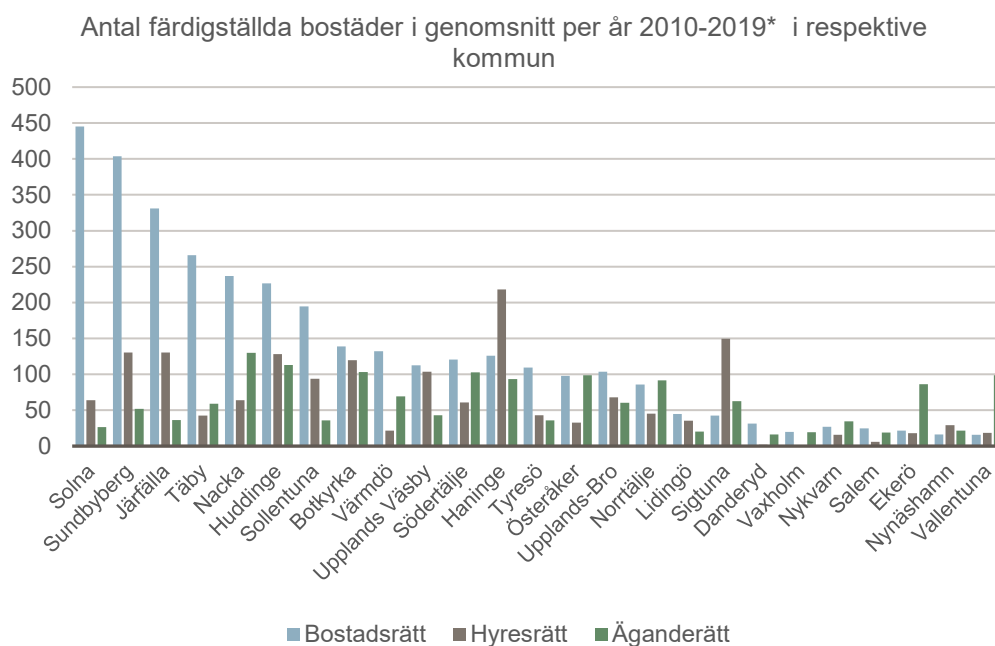
Några kommuner i Stockholms län har en låg nyproduktionstakt mätt som antal nya bostäder per 1000 invånare, trots att efterfrågetrycket mätt som prisnivå är högt. Lågt byggande i högpriskommuner kan bero på att mark reserverats för andra ändamål än bostadsbyggande och att lokal mark- och planpolitik begränsar nyproduktionsvolymerna.

En del kommuner håller en hög byggtakt trots en relativt sett lägre prisnivå. Det kan bero på en mer offensivt lokalt utformad mark- och planpolitik som syftar till att maximera bostadsbyggandet. Tydliga mål och en aktiv ägarstyrning mot nyproduktion för de kommunala bostadsföretagen kan också påverka byggvolymerna.



Den största kommunen, Stockholm, har byggt ca 2 500 nya bostadsrätter, 1 600 hyresrätter och knappt 100 nya småhus i genomsnitt varje år under perioden 2010 – 2017, figur 20. Den totala genomsnittliga årliga nyproduktionen i Stockholms kommun har således varit ca 4 200 nya bostäder. Solna byggde under samma period drygt 60 nya hyresbostäder, drygt 440 nya bostadsrätter och drygt 30 nya småhus, sammanlagt drygt 500 nya bostäder årligen. Järfälla redovisar ungefär samma långsiktiga genomsnitt som Solna. Sundbyberg har legat något högre och har byggt knappt 600 nya bostäder per år. Dessa nivåer överstiger produktionsnivån i övriga kommuner.

Figur 20. Källa: SCB. \*2019 avser kvartal 1-3.

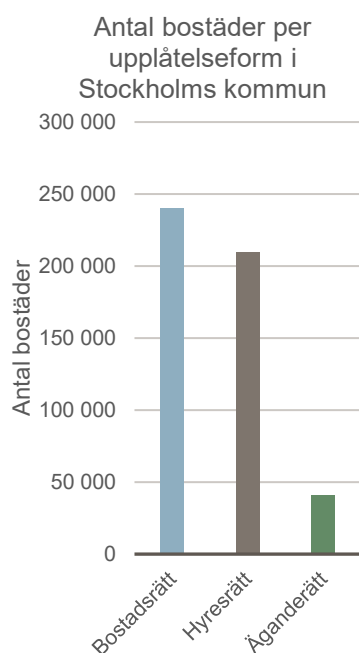


Figur 21. Källa: SCB. \*2019 avser kvartal 1-3.

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

## Bostadsmarknadens struktur

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

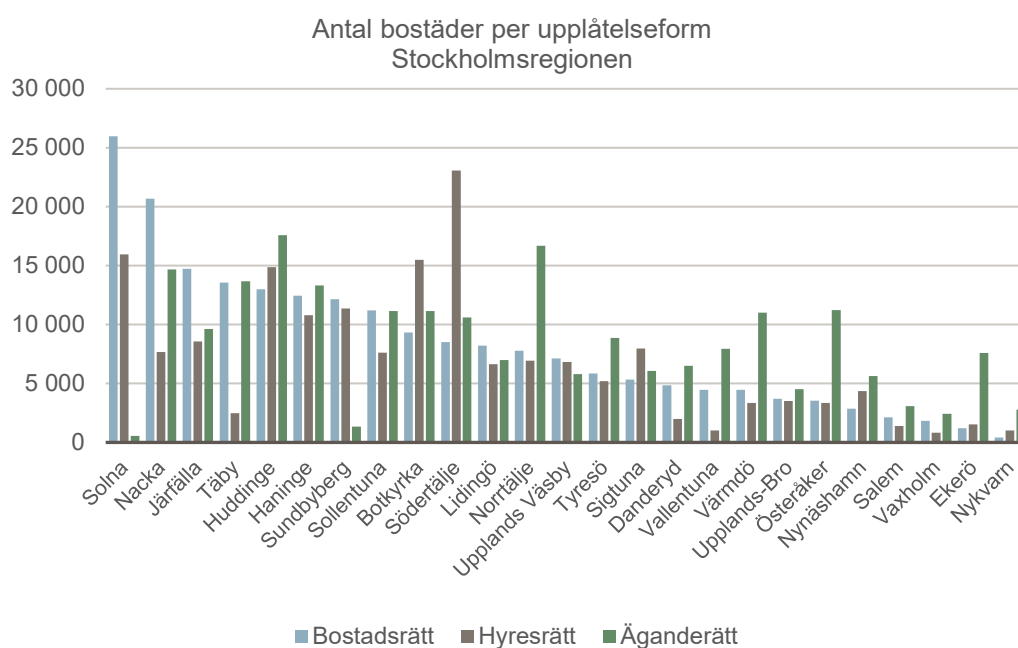


Analyseras fördelningen av de olika upplåtelseformerna kan några viktiga observationer göras.

I de tre kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg är andelen småhus mycket låg. Flerfamiljshusen dominerar bostadsbeståndet.

I Södertälje, Sundbyberg, Stockholm, Botkyrka och Sigtuna har hyresrätten en stark ställning, se figur 22, 23 och 24. I alla dessa kommuner utgör hyresrätterna mellan 41 och 55 procent av samtliga bostäder i kommunerna. Den högsta hyresrättsandelen redovisar Södertälje med 55 procent av alla bostäder. Sundbyberg, redovisar en hyresrättsandel om 46 procent. Sammanfattningsvis kan konstateras att hyresrätterna utgör en väsentlig del av bostadsutbudet i några av regionens största kommuner.

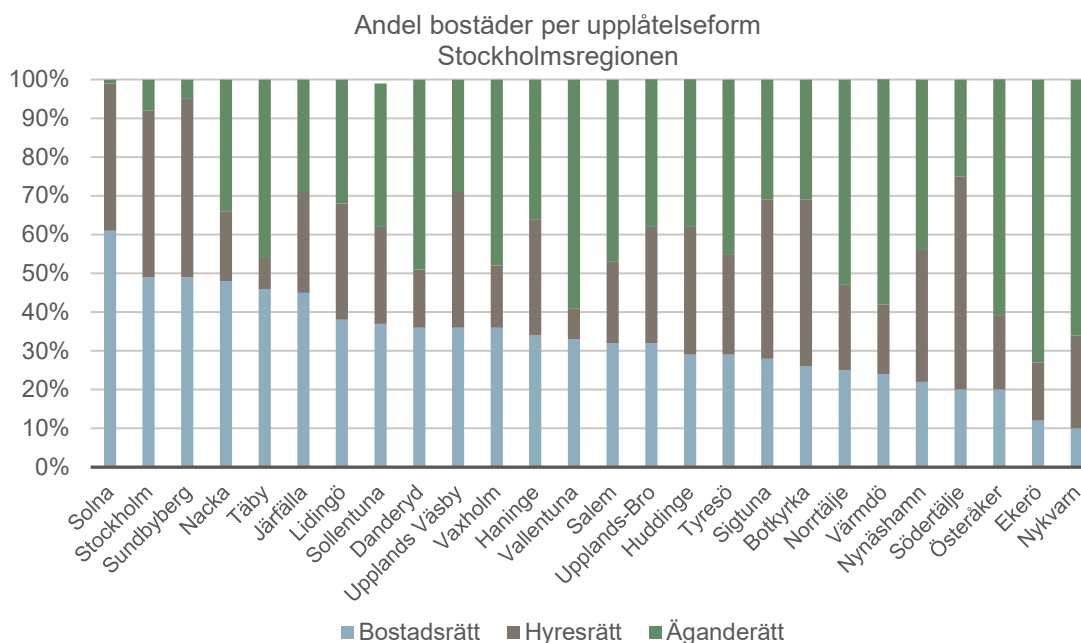
Figur 22. Källa: SCB.



Figur 23. Källa: SCB.

I regionens mindre kommuner dominerar småhusen utbudet på bostadsmarknaden. I flera kommuner utgör småhusmarknaden mellan 60 och 73 procent av alla bostäder i kommunerna. Den högsta småhusandelen finns i Ekerö med 73 procent, följt av Nykvam med 66 procent. I båda dessa kommuner är bostadsrättsmarknaden liten, runt 10 procent.

Bostadsrättsmarknaden är även stor i Stockholms kommun och Sundbyberg, samt Solna. Den största bostadsrättsandelen finns i Solna, följt av Stockholm, Sundbyberg, Nacka, Täby och Järfälla. I Stockholms kommun utgör bostadsrätterna 49 procent av hela bostadsutbudet.



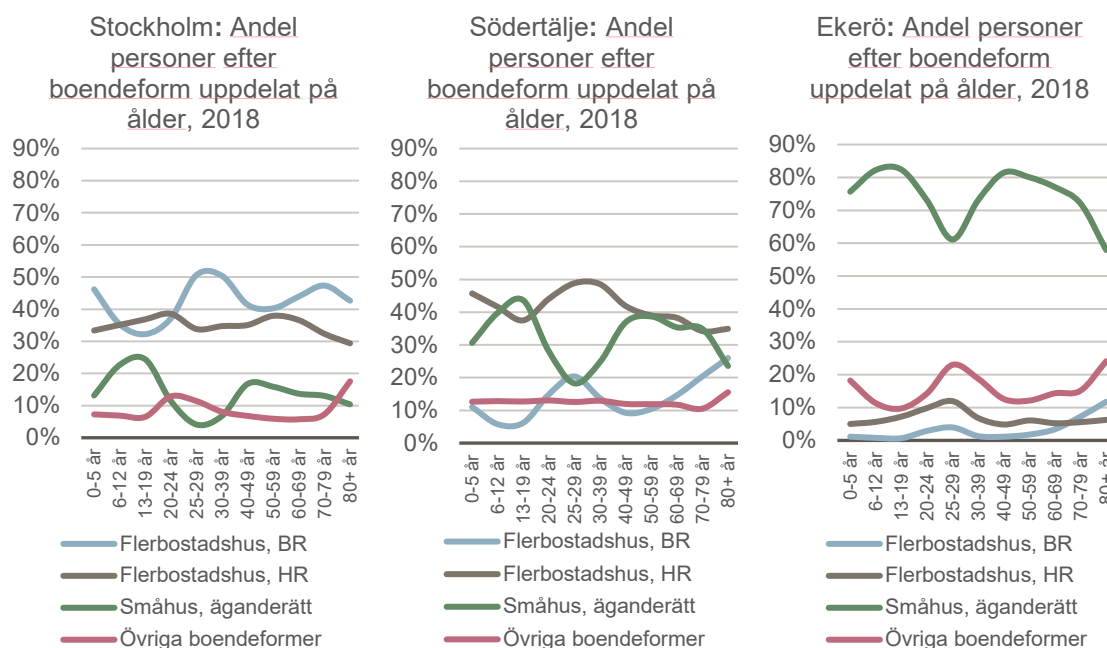
Figur 24. Källa: SCB.

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

Strukturen på några typiska lokala bostadsmarknader i regionen kan illustreras med hur medborgare av olika åldrar faktiskt bor, se figurerna 25 - 27.

I Stockholms kommun dominerar bostadsrättsboende i nästan alla åldersgrupper även om det också är tydligt att yngre mellan 20 och 40, liksom äldre mellan 60 och 80, är något överrepresenterade, se figur 25. Men också hyresrättsboendet är omfattande och relativt jämnt fördelat mellan alla åldersgrupper. En intressant observation i Stockholms kommun är att hyresrätten inte längre är den viktigaste upplåtelseformen när unga hushåll etablerar sig på marknaden i 20 till 30-årsåldern, den rollen har övertagits av bostadsrätterna. Bostadsrätten spelar en viktig roll för unga som ökar sin etablering i bostadsrätt påtagligt i åldrarna 20 - 29 år. Etableringen i hyresrätt faller dock successivt från 50 års ålder och ersätts i huvudsak med boende i bostadsrätt. Småhusen spelar en viktig roll för framförallt barnfamiljer, men spelar generellt en mindre roll på bostadsmarknaden i Stockholms kommun än de andra upplåtelseformerna. Det begränsade utbudet av småhus leder till att hushåll i familjebildande åldrar och som då

föredrar småhus troligen flyttar till andra näraliggande kommuner med ett större utbud av småhus.



Figur 25. Källa: SCB

Figur 26. Källa: SCB

Figur 27. Källa: SCB

I Södertälje kommun, som också är en av de större lokala bostadsmarknaderna i länet spelar hyresrättsmarknaden en större roll än i Stockholms kommun. Samtidigt är också hyresrättsmarknaden stor. I Södertälje är det dock tydligare att hyresmarknaden spelar en något större roll för unga hushåll mellan 20 - 40 år, se figur 26. I fyrtioårsåldern faller etableringen något i hyresrätt och ökar istället på småhusmarknaden. Bostadsrättsmarknaden är mindre men är också viktig för unga och framförallt successivt allt mer betydelsefull för äldre från och med 60 års åldern.

Ekerö kan tjäna som exempel på en lokal marknad som domineras av småhus. Mer än 80 procent av alla barn bor i ett småhus. Hyresrätten spelar främst en roll i ett begränsat antal år, främst för unga, se figur 27. Bostadsrättsmarknaden är liten men den lilla marknad som finns domineras av äldre hushåll som sannolikt sålt sitt småhus.

Hur dessa olika strukturella förutsättningar mer konkret kan antas bidra till att påverka hushållens efterfrågan på nyproducerade bostäder diskuteras mer utförligt i nästa kapitel.

## Utgångspunkter och antaganden för beräkning av bostadsefterfrågan i Stockholmsregionen

För varje kommun och boendeform, bostads- och hyresrätt i flerbostadshus och äganderätt i småhus, görs ett antal antaganden baserat på tillgängliga data. Stockholms kommun delas upp i fem olika delområden eftersom kommunen innehåller flera tydliga delmarknader med delvis skilda marknadsvillkor

Variabel	BR	HR	ÄR	Kommentar och källor
Bostadens storlek	x	x	x	50 (HR, BR), 70 (HR), 80 (HR) samt 120 kvm (ÄR). Varierar i beräkningsmodellen med upplåtelseform och hushållsställning.
Boendeutgiftsandel	x	x	x	Varierar med hushållstyp och boendeform. Källa: SCB.
Pris	x		x	Prisnivå hösten 2019. Källa: Valueguard och Booli.
Hyra		x		Källa: Bostadsförmedlingar, hyresvärdar, observerade nyproduktionshyror per kommun.
Avgift till förening	x			650 kr/kvm/år. Källa: Valueguard.
Driftkostnad			x	350 kr/kvm/år.
Belåningsgrad	x		x	Varierar med hushållstyp, kommun och boendeform. Källa: Finansinspektionen och egna beräkningar för utveckling av kommunvisa antaganden.
Amortering	x		x	Varierar med hushållstyp, kommun och boendeform. Källa: Finansinspektionen och egna beräkningar för utveckling av kommunvisa antaganden.
Flyttfrekvens	x	x	x	Varierar med hushållstyp och kommun. Källa: SCB.
Preferens för nya bostäder av olika typ	x	x	x	Källa: Egen undersökning omfattande 2 000 respondenter i Stockholms län.
Upptagningsområde, sannolika flyttmönster	x	x	x	Varierar med kommun och boendeform. Källa: SCB.

Figur 28. Antaganden i analysen, poster för respektive upplåtelseform.

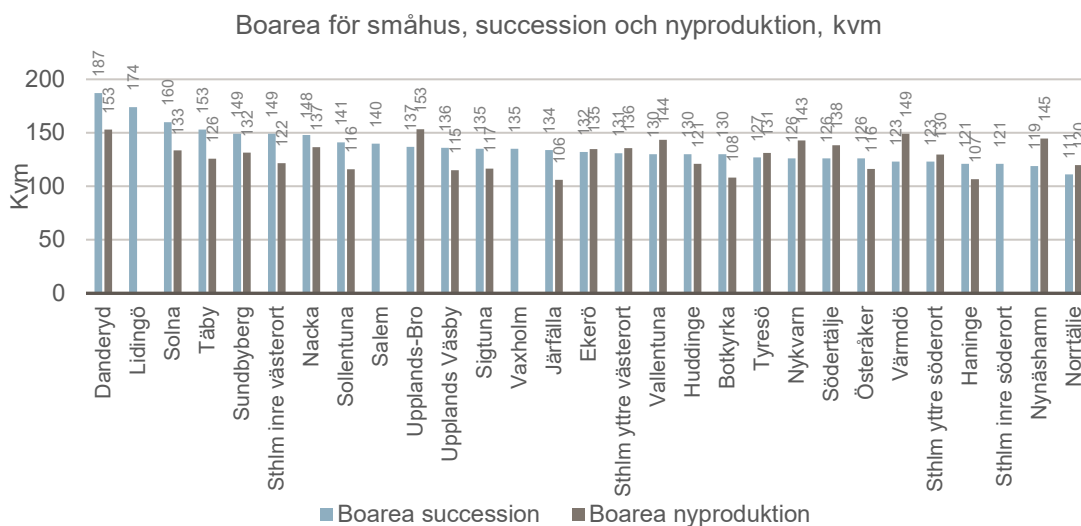


Vissa variabler i beräkningsmodellen är gemensamma för samma boendeform i alla kommuner, som exempelvis avgift till bostadsrättsförening och andra variabler är unika för kommuner och upplåtelseform. I figur 28 ges en överblick av de variabler som ingår i modellen.

För bostäder i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt antas olika bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende hushåll. Ensamboende hushåll antas i genomsnitt efterfråga mindre och därmed billigare bostäder än sammanboende eftersom ensamboende hushåll har lägre inkomster än sammanboende. Eftersom kunskap saknas om vilka bostadsstorlekar olika hushållstyper väljer är antaganden om genomsnittliga bostadsstorlekar för ensam- respektive sammanboende osäkra.

Ensamboende hushåll tilldelas bostadsarea motsvarande en tvåa och sammanboende en trea. Trean som upplåts med hyresrätt antas var 10 kvadratmeter mindre än trean som upplåts med bostadsrätt, eftersom observerade bostäder i befintligt bestånd uppvisar en liknande förskjutning mot något mindre bostäder bland hyresrätterna. För småhus tillämpas tre olika storlekar: 120, 105 och 100 kvadratmeter.

Boarean för småhus som sålts på successionsmarknaden i länet varierar från drygt 110 kvadratmeter i Norrtälje till knappt 190 kvadratmeter i Danderyd, se figur 29. Även nyproducerade småhus varierar i storlek mellan kommunerna. De minsta nyproducerade småhusen som såldes under 2018 och 2019 byggdes i Järfälla, ca 108 kvadratmeter, och de största i Danderyd och Upplands-Bro, ca 153 kvadratmeter. Den stora variationen i boarea kan bland annat bero på vad som har planlagts men även hur bostadsutvecklingarna har valt att anpassa sin produktion till de lokala marknadernas efterfrågan.



Figur 29. Boarea för sålda småhus, succession och nyproduktion, under 2018 och 2019.  
Källa: Valueguard och Booli.

## Boendeutgiftsandelar

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

SCBs undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandelar i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Variationen i boendeutgiftsandel mellan olika regioner och delmarknader i Sverige är förhållandevis liten. Samma typ av hushåll tycks spendera liknande stor andel av sin disponibla inkomst på boende. Detta betyder att på marknader med lägre priser kan hushållen till viss del konsumera större bostadsarea jämfört med marknader med högre priser. Statistik över nyproducerade bostadsrätter under 2018 visar att genomsnittliga ett- och treor i Stor-Stockholm, motsvarande Stockholms län, hade cirka 10 procent mindre area jämfört med Stor-Malmö.<sup>2</sup>

SCB:s statistik över boendeutgiftsandelar är fördelade mellan ensam- och sammanboende med respektive utan barn för boendeformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I beräkningsmodellen tillämpas en indelning i endast ensam- och sammanboende för de tre boendeformerna och en bedömning har gjorts avseende tyngdpunkt inom SCB:s redovisade intervall, se figur 30.

Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent				
	Ensamboende		Sammanboende	
	med barn	utan barn	med barn	utan barn
BR	24-27	23-27	17-19	14-16
HR	32-34	33-36	20-23	18-21
ÄR	20-25	19-24	14-16	12-13
Tillämpade nivåer i analysen, procent				
	Ensamboende		Sammanboende	
BR	24		15	
HR	32		21	
ÄR	22		15	

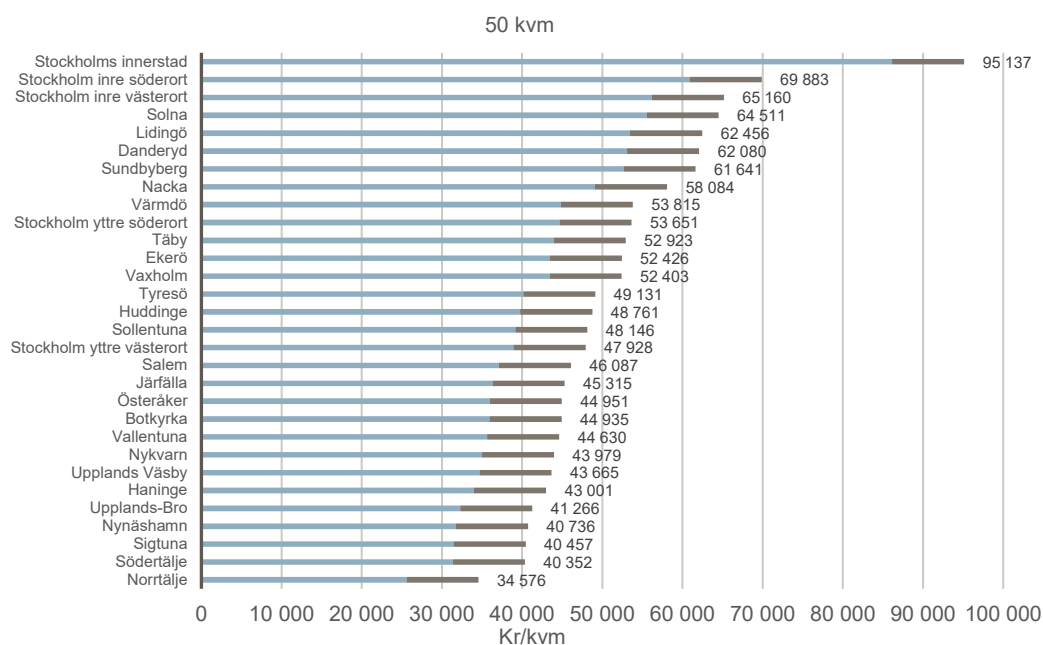
Figur 30. Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent. Källa: SCB. Tillämpade nivåer i analysen för boendeutgiftsandelar, procent.

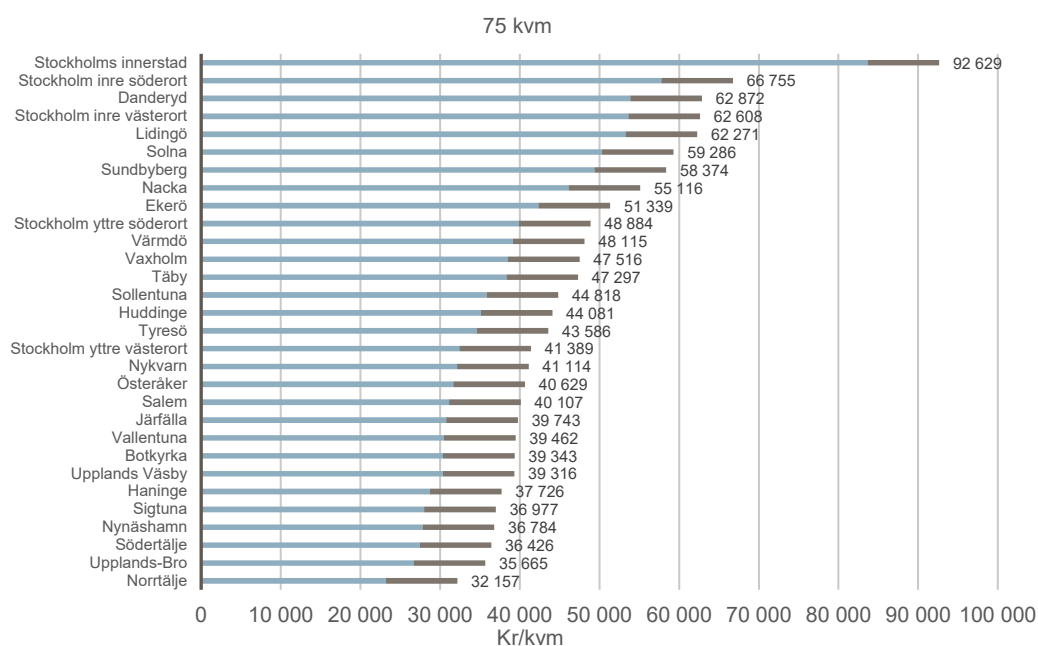
<sup>2</sup> Enligt SCB:s definition omfattar Stormalmö tolv kommuner: Malmö, Lunds, Trelleborgs, Burlövs, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Svedala, Vellinge, Eslövs, Höörs och Skurups kommuner.

## Bostadsrätts- och småhuspriser samt nyproduktionshyror

Utgångspunkt för skattning av pris för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus är observerat pris på successionsmarknaden för bostadsrätter. Påslag görs för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med nya bostäder, totalt med 9 000 kr/kvm. Detta påslag kan delas upp dels i det extra pris hushållen accepterar att betala för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till ca 3 000 kr/kvm, och dels det extra priset för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, som t ex stora balkonger, moderna kök och badrum med mera, vilket totalt skattas till ca 6 000 kr/kvm. De högre priser som hushållen accepterar att betala för nya bostäder och särskilda kvaliteter är härledda från tidigare studier som genomförts och som baserats både på parvisa jämförelser mellan nya och liknande äldre bostäder och på resultat från enkätundersökningar där hushållen fått ange vilka priser de varit beredda att betala för bostäder med olika egenskaper.

Antagande om pris för bostadsrätter 50 och 75 kvm



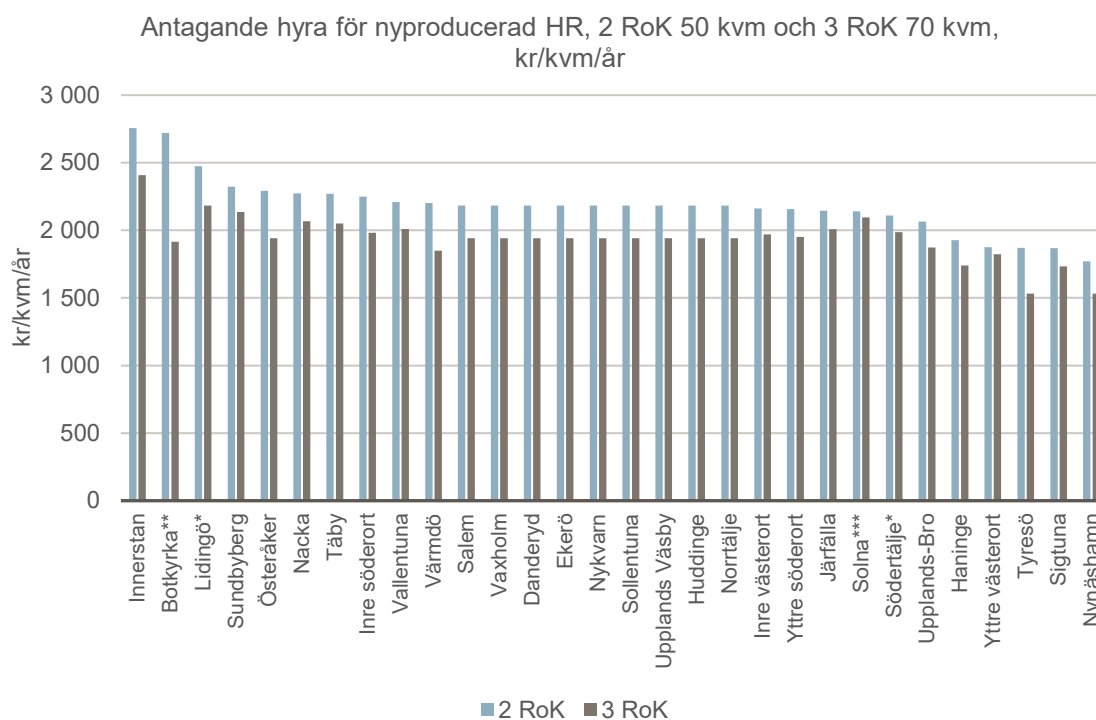


Figur 31. Pris för bostadsrätter på successionsmarknaden samt påslag för nyproduktionskvaliteter, där summan är antaget pris för nya bostadsrätter vid avgiftsnivå 650 kr/kvm/år. Källa: Valueguard och Evidens.

Avgift antas till 650 kr/kvm/år. Bostadsrätter med byggår 2018 och 2019 hade i Stockholms län i genomsnittliga avgifter i intervallet 497-772 kr/kvm/år beroende på storlek, mindre bostäder högre avgift per kvadratmeter och större lägre. Analyserade successionspriser i dataunderlaget normeras även på denna nivå (650 kr/kvm/år) för att göras jämförbart och därmed ge rättvisande medelvärden per lägenhetsstorlek.

Betalningsviljan för nya bostadsrätter i Stockholms län bedöms i samtliga kommuner vara tillräckligt hög för att möjliggöra lönsam nyproduktion. Nyproduktionspriserna är som lägst ca 35 000 kr/kvm för tvåor och ca 32 000 för treor, vilket inklusive lån i föreningen betyder intäkt på ca 42 000 till 45 000 kr/kvm. Figur 31 redovisar de priser som tillämpats i analysen för bostadsrätter, per kommun och fördelade på lägenheter med area 50 och 80 kvadratmeter.

För hyresrätter är utgångspunkten hyresnivåer för förmedlade nyproducerade bostäder under 2019. Uppgifterna är inhämtade från Bostadsförmedlingen. För kommuner som saknar aktuell nyproduktion har genomsnittshyran för länet om 2 180 kr/kvm/år för tvåor och 1 940 kr/kvm/år för treor använts, se figur 32.



Figur 32. Antagna hyror per kommun. Observerade nyproduktionshyror per kommun. I ett antal kommuner avviker storlekarna från vad som kan anses vara normalstora tvåor och treor, enligt följande: \*yteffektiva ettor och tvåor, \*\*yteffektiva tvåor och \*\*\*yteffektiva treor. Här definieras yteffektiva bostäder som: 1 RoK <30 kvm, 2 RoK <50 kvm, 3 RoK <72 kvm, 4 RoK <90 kvm. Källa: Bostadsförmedlingen och Evidens.

Småhuspriser bestäms i likhet med bostadsrätterna genom analys av överlåtelse på successionsmarknaden. Kvalitetsskillnader mellan det äldre småhusbeståndet och nyproducerade småhus antas uppgå till i genomsnitt 6 000 kr/kvm. För småhus tillämpas tre olika storlekar: 120, 105 och 100 kvadratmeter. Driftkostnad antas till 350 kr/kvm/år, vilket är i paritet med av SCB insamlade uppgifter om driftkostnader i flerfamiljshus.

## Hushållens utgifter för bostadslån

Det saknas offentliga data över belåningsgrader i nyproduktionen per upplåtelseform och kommun. Den data som finns tillgänglig från Finansinspektionen är antingen fördelad per upplåtelseform för riket som helhet eller fördelad per region men då aggregerad för samtliga upplåtelseformer, se figur 33. Redovisningen av belåningsgrad per upplåtelseform visar att belåningsgraderna under perioden 2010 till 2018 i genomsnitt var som högst 2010, knappt 70 procent för bostadsrätter och 64 för småhus, för att därefter falla till knappt 56 procent för bostadsrätt och 53 procent för äganderätt år 2017. Noteringen 2018 är ett trendbrott med en uppgång jämfört med året innan.

Flera intressanta observationer kan göras med utgångspunkt från denna data. Ett första konstaterande är att belåningsgraderna började sjunka tillbaka redan 2013, dvs

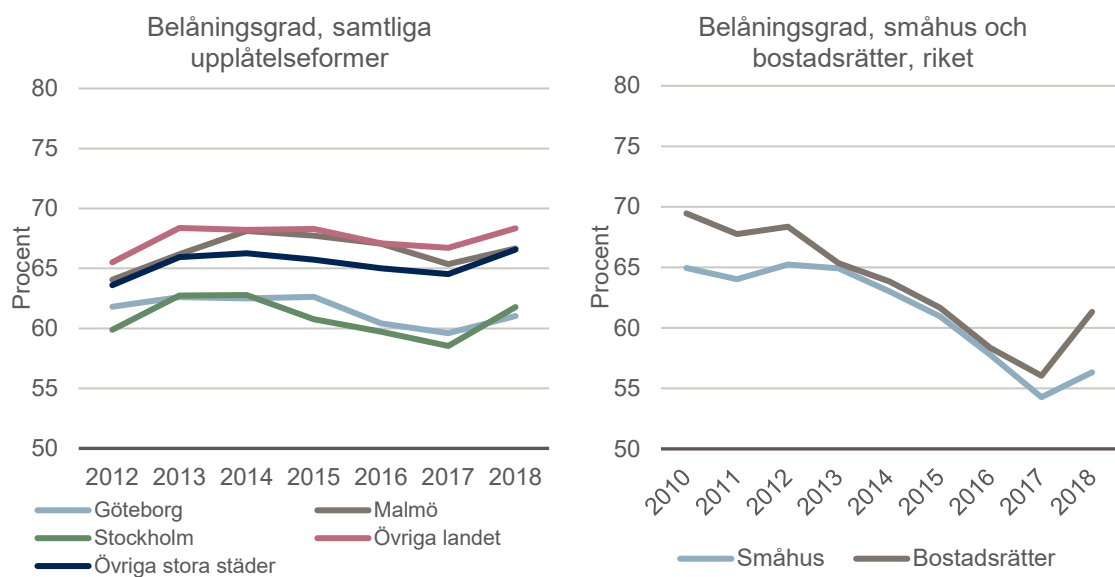
före införandet av de numera två amorteringskraven. Uppgången 2018 kan framstå som motsägelsefull, eftersom myndigheterna vid detta tillfälle fullt implementerat samtliga nu gällande kreditrestriktioner, de två amorteringskraven tillsammans med det tidigare bolånetaket. Till detta kommer även bankernas skärpta kreditprövning med stressränta på i medeltal 7 procent och i vissa fall även skuldkvotstak. Åtgärderna syftar till att minska hushållens skuldsättning och i synnerhet minska antalet högt skuldsatta. Under hösten 2017 föll bostadspriserna på stort sett samtliga marknader i Sverige. Prisfallet inträffade trots i övrigt starka tillväxtvillkor för svensk ekonomi, god tillväxt i sysselsättning och stigande disponibelinkomster för hushållen. Finansinspektionen har senare konstaterat att kreditrestriktionerna medförde att hushållens efterfrågan i högre utsträckning styrdes om till billigare och mindre bostäder. Den lägre prisnivån som uppkom under 2018 gav hushållen möjlighet att öka sin belåning, därmed steg de genomsnittliga belåningsgraderna.

Regional data visar att marknader med lägre bostadspriser uppvisar i genomsnitt lägre belåningsgrader, se figur 33. Skillnaden i belåningsgrad är ca fem procentenheter mellan Stockholms- och Skånerregionen, en differens som varit relativt stabil under hela den period som data finns tillgänglig.

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

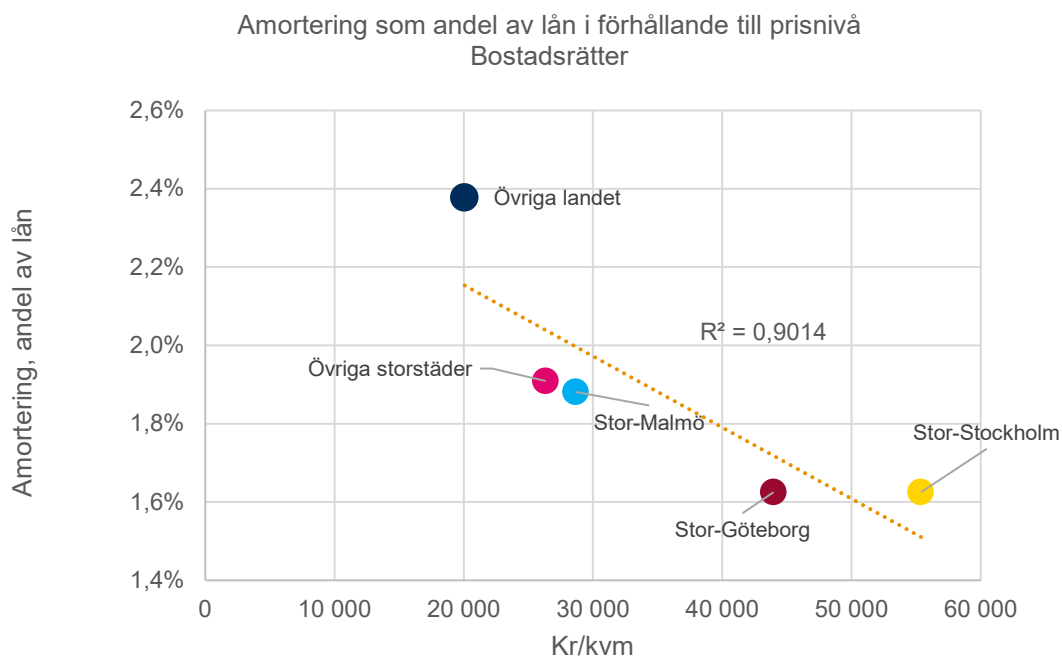
På motsvarande sätt varierar amorteringarna. Både som andel av disponibel inkomst och som andel av skuld. I Stor-Stockholm, dvs i Stockholms län, är amorteringstakten i genomsnitt 1,6 procent av låneskulden och i övriga landet 2,4 procent. Uppgifterna gäller 2018 och härrör från Finansinspektionens undersökning från 2019.

För att åsätta varje kommun i Stockholm ett rimligt värde på både belåningsgrad och amorteringstakt har sambanden mellan belåningsgrad och amorteringstakt samt prisnivå analyserats, se figurer 34-35.

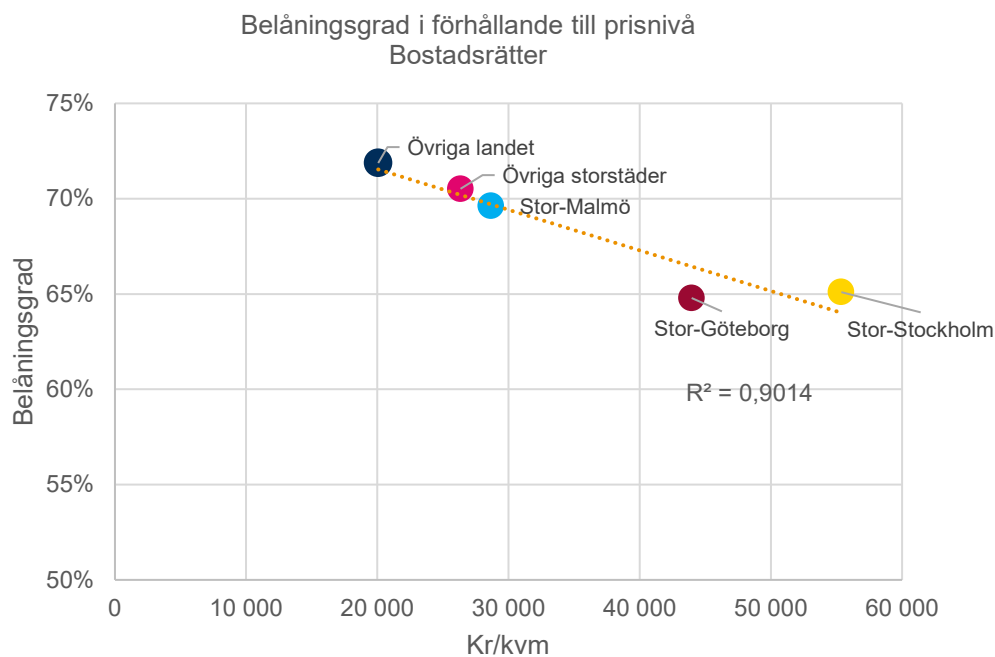


	Göteborg	Malmö	Stockholm	Övriga landet	Övriga stora städer	Bostadsrätt	Småhus	Fritidshus
Andel som amorterar	83,0	86,0	81,9	91,9	89,4	86,1	89,1	75,0
Andel av disponibel inkomst	6,5	6,3	6,8	5,7	6,2	6,2	6,4	3,5
Andel av skuld	1,7	1,9	1,6	2,7	2,1	1,9	2,3	2,1

Figur 33. Belåningsgrad per upplåtelseform (säkerhetsobjekt) för nya lån under perioden 2011 till 2018. Genomsnittlig belåningsgrad för nya lån per region (Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) samtliga upplåtelseformer under perioden 2011 – 2018. I tabellen redovisas per region andel av hushållen med bolån som amorterar, amorteringsutgift som andel av inkomst och amortering som andel av skuld. Källa: Finansinspektionen.



Figur 34. Samband mellan belåningsgrad och pris för bostadsrätter.

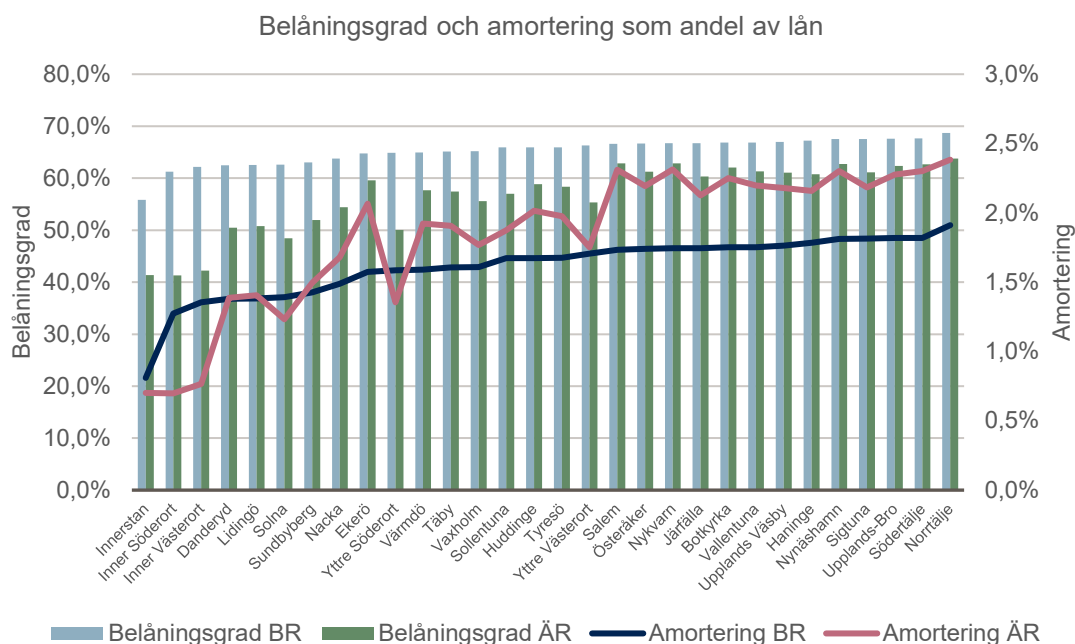


Figur 35. Samband mellan amorteringstakt (amorteringsutgift i relation till lånets storlek) och pris för bostadsrätter.

Sambandet mellan belåningsgrad och bostadsrättspris visar på ett förhållandevis starkt samband, där ungefär 90 procent av variationen i belåningsgrad kan förklaras med skillnader i pris i de olika regionerna. Det knappa antalet observationer gör att analysen får betraktas som en översiktlig skattning av hur belåningsgraden fördelar sig



mellan marknader med olika förutsättningar. För enskilda kommuner kan naturligtvis andra faktorer, som exempelvis demografiska villkor, ge andra förutsättningar. Tillämpningen av regressionernas ekvationer möjliggör dock att systematiskt åsätta unika värden på belåningsgrad och amorteringstakt, som visar sig kvalitativt ge nivåer som framstår som rimliga i relation till varandra och övriga kända datapunkter.



Figur 36. Belåningsgrad och amortering som andel av lån.

För Stockholmsregionen ger regressionen lägst belåningsgrad i Stockholms kommun och högst i kommunerna Södertälje och Norrtälje. I Stockholms kommun skattas belåningsgraden för nya lån till ca 66 procent och amorteringstakten till ca 1,7 procent. Lägst amorteringstakt som andel av lånets storlek återfinns i innerstaden med knappt 1 procent för bostadsrätter. Högst är amorteringstakten i Norrtälje där den skattas till ca 2,3 procent för äganderätter och 2 procent för bostadsrätter.

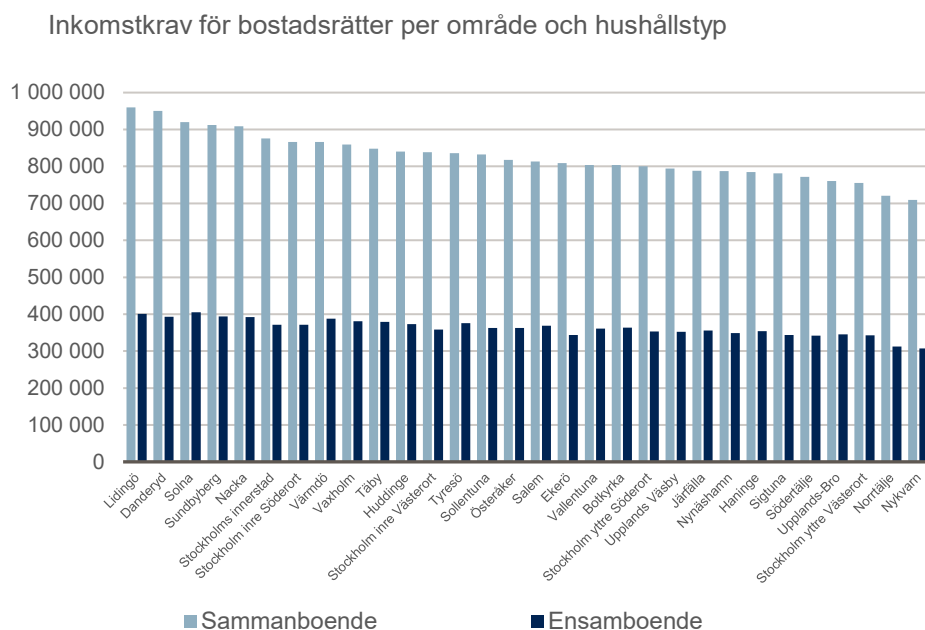
## Inkomstkrav för nyproduktionen

Med redovisade antaganden om bostadsstorlekar, priser, hyror, boendeutgiftsandelar och utgifter för bostadslån kan krav på tillräcklig inkomst beräknas.

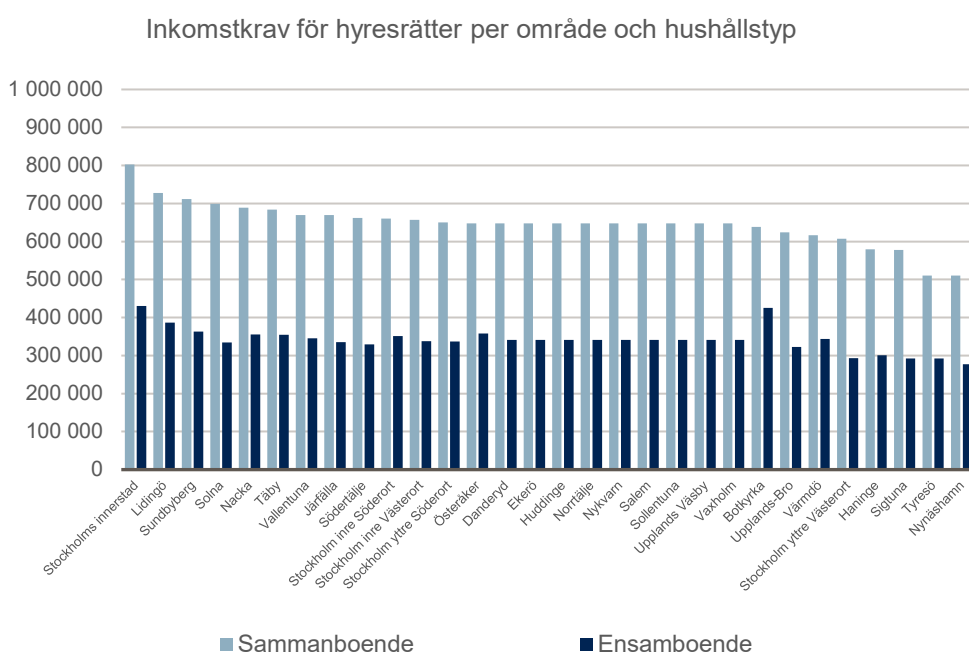
Beräkningarna visar att de högsta inkomstkraven för förvärv av nya bostadsrätter finns i kommunerna runt Stockholms kommun och i delar av Stockholms kommun, figur 37. I dessa miljöer krävs disponibla inkomster om ca 900 000 kronor per år för sammanboende och 400 000 kronor för ensamboende. Att centrala Stockholm, som har de högsta bostadspriserna, inte redovisar de högsta inkomstkraven beror på att förvärv i centrala Stockholm antas ske av mer kapitalstarka hushåll med något lägre belåningsgrader som i sin tur ger något lägre boendeutgifter och därmed något lägre inkomstkrav. I kommuner, som enligt beräkningen redovisar de lägsta inkomstkraven, krävs ca

700 000 kronor för sammanboende och 300 000 kronor per år i disponibel inkomst för ensamboende, för förvärv av nya bostadsrätter.

För både bostadsrätter och äganderätter krävs, utöver lägsta krav på inkomster, en egen kapitalinsats vid förvärv av bostäderna, i enlighet med antaganden om belåningsgrader enligt tidigare diskussion.

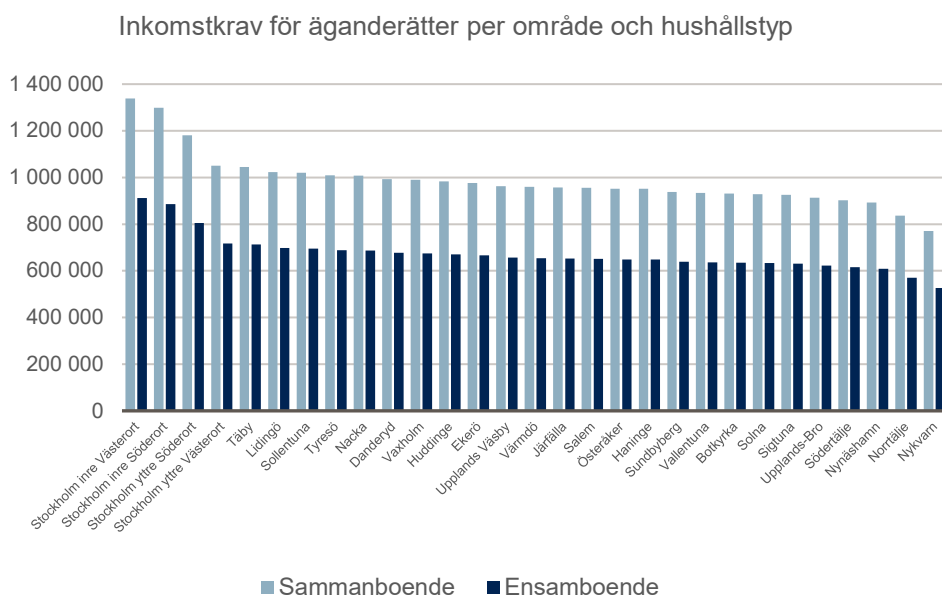


Figur 37.



Figur 38.

Motsvarande inkomstkrav för nybyggda hyresbostäder är som högts i Stockholms innerstad, som också redovisar de högsta nyproduktionshyrorna, se figur 38. I innerstaden krävs ca 800 000 kronor för sammanboende och drygt 400 000 kronor i disponibel inkomst för ensamboende. I andra änden av skalan, i de kommuner som redovisat lägst hyresnivåer i nyproduktionen, krävs drygt 500 000 kronor i inkomst för sammanboende och 275 000 kronor i årlig disponibel inkomst för ensamboende.



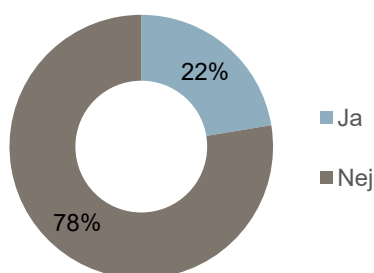
Figur 39.

Äganderätter i form av småhus kräver de högsta disponibla inkomsterna, figur 39. Det beror främst på att småhusen i genomsnitt utgör de största och bostäderna och att de därmed har de högsta totalpriserna. Äganderätter nära Stockholms innerstad kräver disponibla inkomster över en miljon kronor per år för sammanboende hushåll. För ensamboende är motsvarande inkomstkrav mellan 800 000 och 900 000 kronor per år. Att inkomstkravet för ensamboende blir lägre i beräkningsmodellen, trots att båda hushållsgrupperna förutsätts efterfråga samma bostadstorlekar, beror på att ensamboende hushåll i enlighet med SBC:s statistik antas acceptera högre boendeutgiftsandelar än sammanboende. I kommunerna med de lägsta småhuspriserna blir inkomstkraven ca 800 000 kronor för sammanboende och ca 500 000 till 600 000 kronor för ensamboende.

## Hushållens boendepreferenser

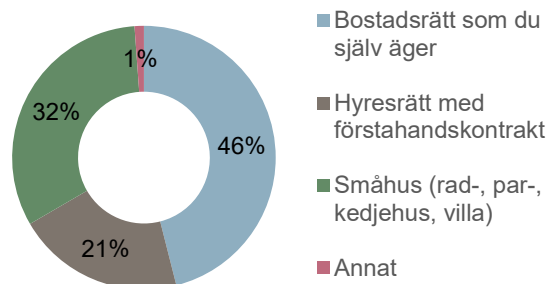
För att kunna skatta en efterfrågan på nya bostäder måste analysen också omfatta hushållens preferenser. Med preferenser menas dels om hushållen föredrar en successionsbostad eller en nyproducerad bostad när de flyttar, dels vilken upplåtelseform de i första hand önskar. För att undersöka hushållens preferenser har en enkätundersökning genomförts där frågor om boendepreferenser ställts till drygt 2 000 hushåll i Stockholmsregionen.

Har du flyttat under de senaste två åren?



Figur 40. Ca 22 procent uppgav att de har flyttat de senaste två åren.

Om du har flyttat eller planerar att flytta, hur vill du då helst bo?



Figur 41. Preferensen för olika boendeformer bland hushåll med flyttplaner.

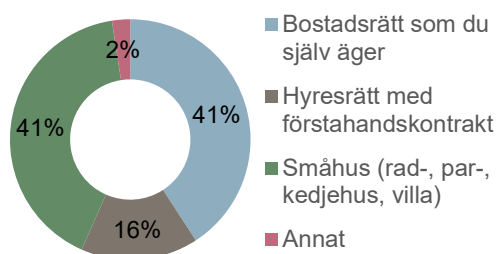
Några av svaren på enkätundersökningen redovisar i figurerna 40 till 43. 22 procent av respondenterna uppgav att de flyttat de senaste åren. Givet att dessa flyttningar genomförts i ungefär lika stor omfattning de båda åren innebär det en flyttfrekvens på ca 11 procent per år. Detta resultat stämmer rimligt överens med SCB:s data över flyttfrekvenser i länet.

Av alla hushåll med flyttplaner är bostadsrätt den mest efterfrågade upplåtelseformen, följt av småhus, figur 41. 46 procent föredrar bostadsrätt, 32 procent småhus och 21 procent hyresrätt.

Ställs samma fråga till alla respondenter, även de som inte avser flytta i närtid, föredrar lika många hushåll småhus som bostadsrätter, 41 procent vardera, figur 42. Det är endast 16 procent av alla hushåll som skulle föredra en hyresbostad.

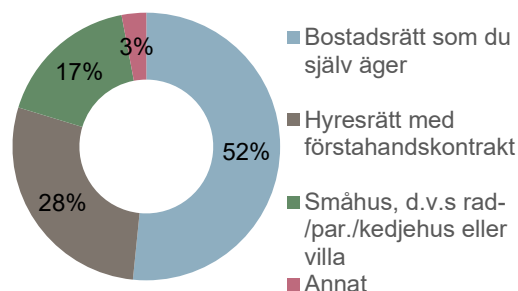
Respondenterna, inklusive de hushåll som inte hade flyttplaner i närtid, fick också ta ställning till frågan om vilken boendeform de önskade om de plötsligt skulle behöva flytta, figur 43. Då föredrar en majoritet, 52 procent, bostadsrätt samtidigt som efterfrågan på hyresrätt ökar till 28 procent. Däremot är det endast 17 procent som önskar lösa ett plötsligt nytt bostadsbehov med ett småhus.

Tänk dig ändå att du skulle flytta.  
Hur skulle du helst vilja bo?



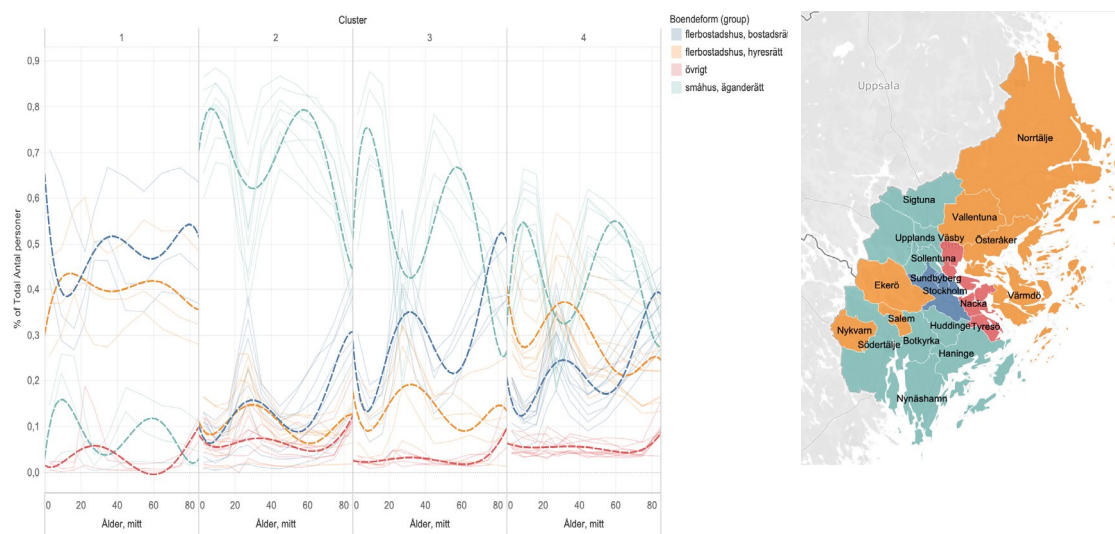
Figur 42. Även hushåll som uppgav att de inte avsåg flytta inom de närmsta två åren fick ange sin preferens för olika boendeformer.

Tänk dig att något oväntat händer med ditt arbete, din familj eller liknande som gör att du behöver flytta inom en snar framtid. Vilken typ av boende hade du sannolikt flyttat till då?



Figur 43. För de hushåll som angav att de inte hade planer på att flytta inom de närmsta två åren undersöktes preferens för olika boendeformer om en flytt skulle bli nödvändig på grund av oväntade omständigheter, dvs plötsligt och tidigare än planerat.

Den nuvarande strukturen på den bostadsmarknad ett hushåll bor i, kan påverka preferenserna för olika upplåtelseformer och för nya respektive gamla bostäder. Kommuner med stor andel boende i flerbostadshus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt kan antas ha en större andel hushåll som föredrar dessa boendeformer. Kommuner som i hög utsträckning består av småhus har sannolikt en stor andel hushåll som föredrar småhus. Tillgången på en viss boendeform bör återspeglas i hushållens preferenser. Genom att analysera data för hur hushåll i olika åldrar fördelar sig mellan upplåtelseformerna i samtliga kommuner i länet kan grupper av kommuner identifieras med bostadsmarknader som har liknande struktur, se figur 41. Indelningen i kluster har genomförts maskinellt med antalet kluster som enda styrande parameter, i övrigt en oövervakad beräkning.



Figur 44. Klustring av kommuner efter hur hushållen i olika åldrar fördelas mellan olika boendeformer. Medelvärde för klustret anges med streckad linje, varje kommun finns representerad med tunnare linje i bakgrunden.

Prefenser för nyproduktion i Stockholms län			
Boendeform	BR	HR	ÅR (Småhus)
Andel med preferens för nyproduktion	10,2%	4,5%	5,5%

Prefenser för nyproduktion i Stockholms län						
Boendeform	BR		HR		ÅR (Småhus)	
	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende
Andel med preferens för nyproduktion	7,6%	11,7%	5,5%	4,1%	1,5%	5,0%

Preferenser för nyproduktion i Stockholm, Solna och Sundbyberg			
Boendeform	BR	HR	ÄR (Småhus)
Andel med preferens för nyproduktion	8,3% (Endast Stockholms kommun)	5,0%	2,0%

Preferenser för nyproduktion i övriga regionen (exklusive Stockholm, Solna och Sundbyberg)			
Boendeform	BR	HR	ÄR (Småhus)
Andel med preferens för nyproduktion	14,5%	4,0%	6,4%

Figur 45. Preferens för nya bostäder per upplåtelseform och fördelat på olika geografiska indelningar.

Dataunderlaget från enkäten har dock inte medgivit analys av preferenser i samtliga dessa kommunkluster. Antalet svar för vissa boendeformer är för lågt för att möjliggöra tillförlitliga analyser. Preferenser har därför analyserats per boendeform för länet som helhet och fördelat på två kommungrupper, där Stockholm, Solna och Sundbyberg är den ena och övriga regionen är den andra (kluster 1 och kluster 2-4).

Genomgående är nyproduktionspreferenserna högst för bostadsrätter, figur 45. Ca 10 procent av de flyttande hushållen föredrar nya bostadsrätter, följt av knappt sex procent som föredrar nya småhus och knappt 5 procent som främst vill flytta till en nybyggd hyresrätt. Enkätresultaten bekräftar att preferensbilden skiljer sig åt något beroende på vilken struktur de olika bostadsmarknaderna har. Enkätresultatet visar exempelvis att preferenserna för småhus är låga i det centrala klustret med låg andel småhus, endast två procent av respondenterna föredrar nya småhus. I övriga länet föredras nya småhus av mer än sex procent.

Resultatet av enkäten till hushållen i Stockholms län visar vidare att preferenstalen för nya hyresbostäder, dvs den andel som föredrar nyproducerad hyresrätt vid en flytt, är lägre än för övriga upplåtelseformer. Preferensen för nya småhus är något högre och högst preferens har nya bostadsrätter. Analyseras resultatet för de tre kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg framgår att preferensen för nya hyresrätter är något högre men framförallt är preferensen för småhus mycket låg. Många hushåll i dessa kommuner ser uppenbarligen inte nya småhus som ett intressant alternativ. I kommunerna utanför de mest centrala delarna av regionen syns det omvända resultatet, med

lägre preferens för hyresrätt och högre för småhus. Även fördelning av preferenser per hushållställning visar att ensamboende har en något högre preferens för hyresrätter än sammanboende medan det omvända gäller för bostadsrätter och småhus.

Den förhållandevis låga preferensen för nya hyresrätter kan ha flera förklaringar. Nya hyresbostäder har väsentligt högre hyror än äldre hyresrätter. Skillnaderna kan vara cirka 50 – 100 procent, även om bostäderna i princip har likartade lägesegenskaper. Dessa skillnader speglar inte skillnader i vilka boendetjänster äldre eller nyare hyresbostäder levererar. Många hushåll föredrar då att i första hand efterfråga en äldre och därmed billigare hyresrätt. Att efterfrågan i huvudsak riktas mot det äldre och billigare beståndet av hyresbostäder förstärks av att hushåll som relativt sett har de största preferenserna för hyresboende, ensamboende unga och äldre, samtidigt är de hushållsgrupper som redovisar de lägsta inkomsterna. Nyproduktionen blir då för dyr för dessa hushåll.

För hushåll med god ekonomi och valfrihet på bostadsmarknaden är det inte bara långsiktiga utgifts- och kostnadsrelationer mellan nya hyresrätter, ägda bostäder och äldre hyresbostäder som talar för att efterfrågan på nya hyresbostäder begränsas jämfört övriga upplåtelseformer. Preferenser påverkas sannolikt också av marknadens funktions sätt. På småhus- och bostadsrättsmarknaderna kan hushållen välja mellan olika bostäders egenskaper eftersom marknadsprissättningen innebär att olika typer av bostäder finns direkt tillgängliga. Hushållen kan då göra aktiva val mellan kostnader och egenskaper, inklusive lägesegenskaper. Många hushåll med god ekonomi och valfrihet på bostadsmarknaden finner sannolikt en sådan marknad mer attraktiv än att avvakta ett erbjudande inom ramen för ett kösystem. Kösystemet innebär att hushållet inte vet med säkerhet var en erbjuden lägenhet kan förväntas vara belägen eller när ett tillräckligt intressant erbjudande ges. Detta innebär rimligen att efterfrågan på nya hyresrätter från ekonomiskt starkare hushåll begränsas till efterfrågan i samband med plötsliga och i varierande grad oplanerade förändringar av boendebehovet.

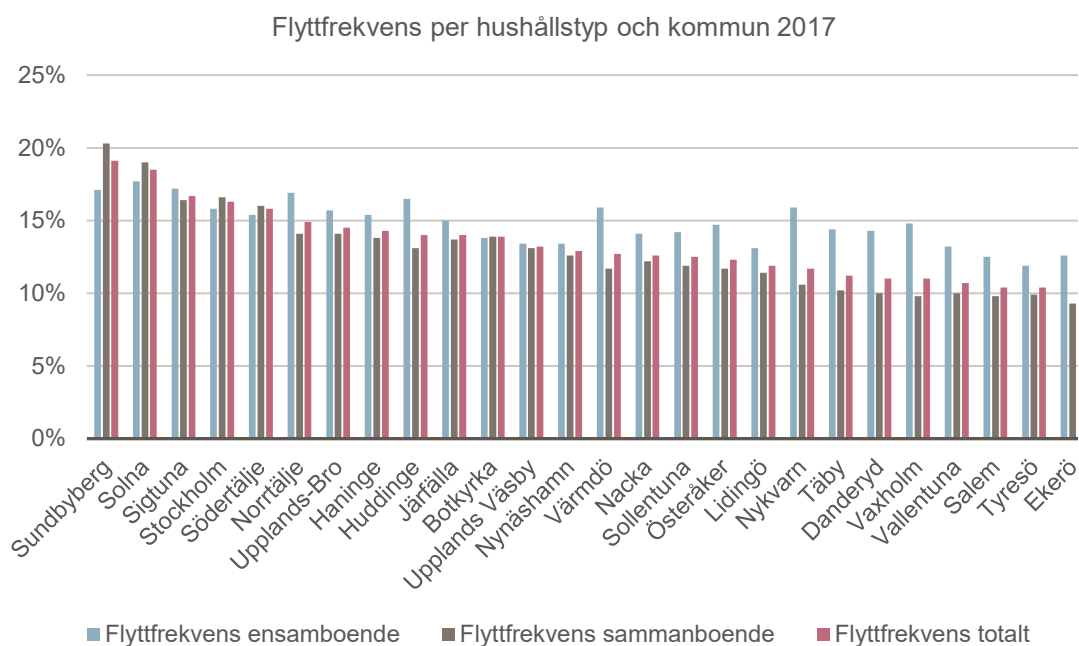
I den genomförda enkäten ställdes frågor om hushållens preferenser för olika upplåtelseform om behov uppkom av en plötslig och oväntad händelse. Preferenserna försköts då i huvudsak från småhus till bostadsrätt och även hyresrätt.

I figur 42 ges en sammanställning av de preferenstal som tillämpats i analysen.

## Flyttfrekvenser

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





Figur 46. Flyttfrekvens per hushållstyp och kommun. Källa: SCB.

Flyttfrekvenserna varierar mellan ca 10 procent i Ekerö kommun upp till drygt 20 procent i Sundbyberg. I figur 46 redovisas flyttfrekvens per kommun fördelat på ensam- och sammanboende samt totalt för samtliga hushåll.

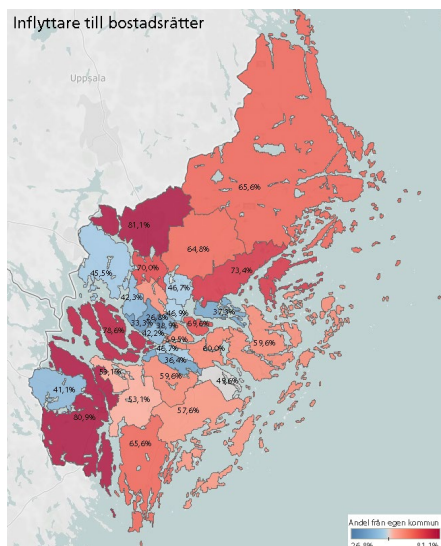
## Flyttmönster mellan kommuner

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

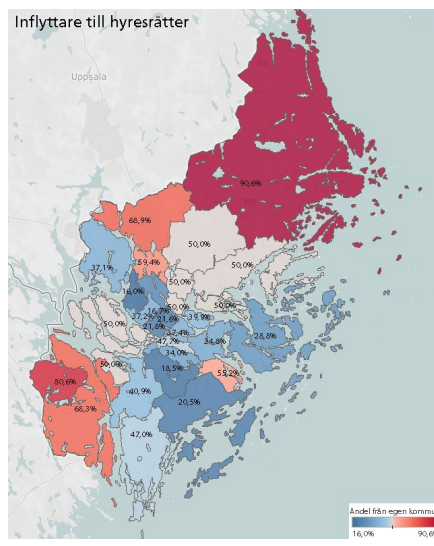
För att förstå i vilken utsträckning efterfrågan i en kommun påverkas av inflyttning från andra kommuner måste flyttmönstren till nyproduktion kartläggas. Nyproduktion kan ha andra flyttmönster än flyttar inom begagnatmarknaden, särskilt på grund av att nyproduktionen normalt har högre priser och hyror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

För att kartlägga flyttmönster till nyproduktion har ett antal nyproducerade fastigheter identifierats i varje kommun. I praktiken gäller det fastigheter med färdigställande senast 2018 eftersom folkbokföringen sker med eftersläpning. Finns ingen nyproduktion, alternativt för få fastigheter med byggår 2018, har de senaste tillgängliga byggåren studerats. Utifrån folkbokföringen har sedan den andel inflyttare till nyproduktionen, eller nästan nyproduktion, som kommer från den egna respektive från andra kommuner beräknats. Inflyttning till nya bostäder från egen kommun redovisas för respektive upplåtelseform i figur 47 till 49. Även om underlaget som analysen baseras på är omfattande påverkas det av de enskilda projektens förutsättningar. Vissa kommuner kan påvisa stor variation inom kommunen. Bostadsproduktion i exempelvis Täby har olika upptagningsområden i de mest centrala och kommunikationsnära områdena nära Täby centrum, som skiljer sig från det upptagningsområde som kan observeras i Arninge-

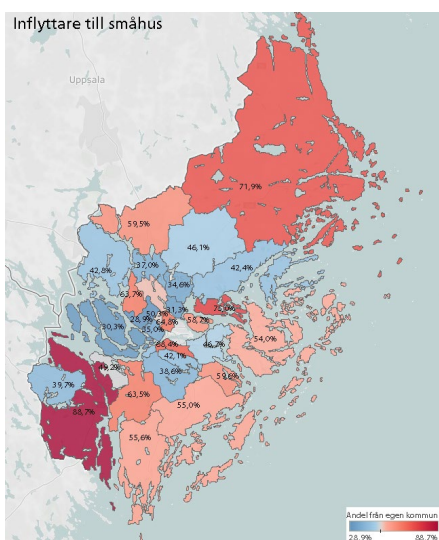
Ullna, som attraherar fler hushåll från Täbys nordliga grannkommuner. Variation finns även mellan upplåtelseformer där hyresrätter generellt attraherar högre andel hushåll från andra kommuner än bostadsrätter.



Figur 47. Inflyttning till nya bostadsrätter, andel hushåll från egen kommun. Källa: SCB.



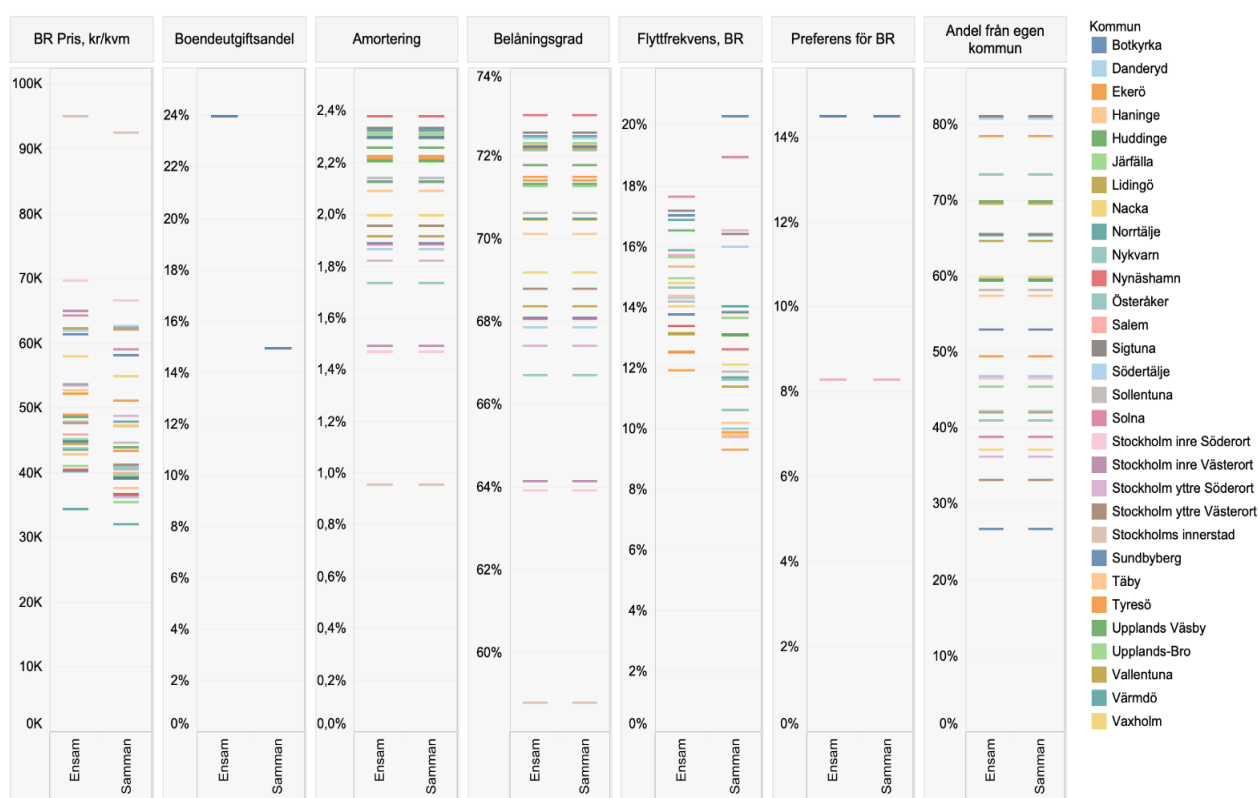
Figur 48. Inflyttning till nya hyresrätter, andel hushåll från egen kommun. Källa: SCB.



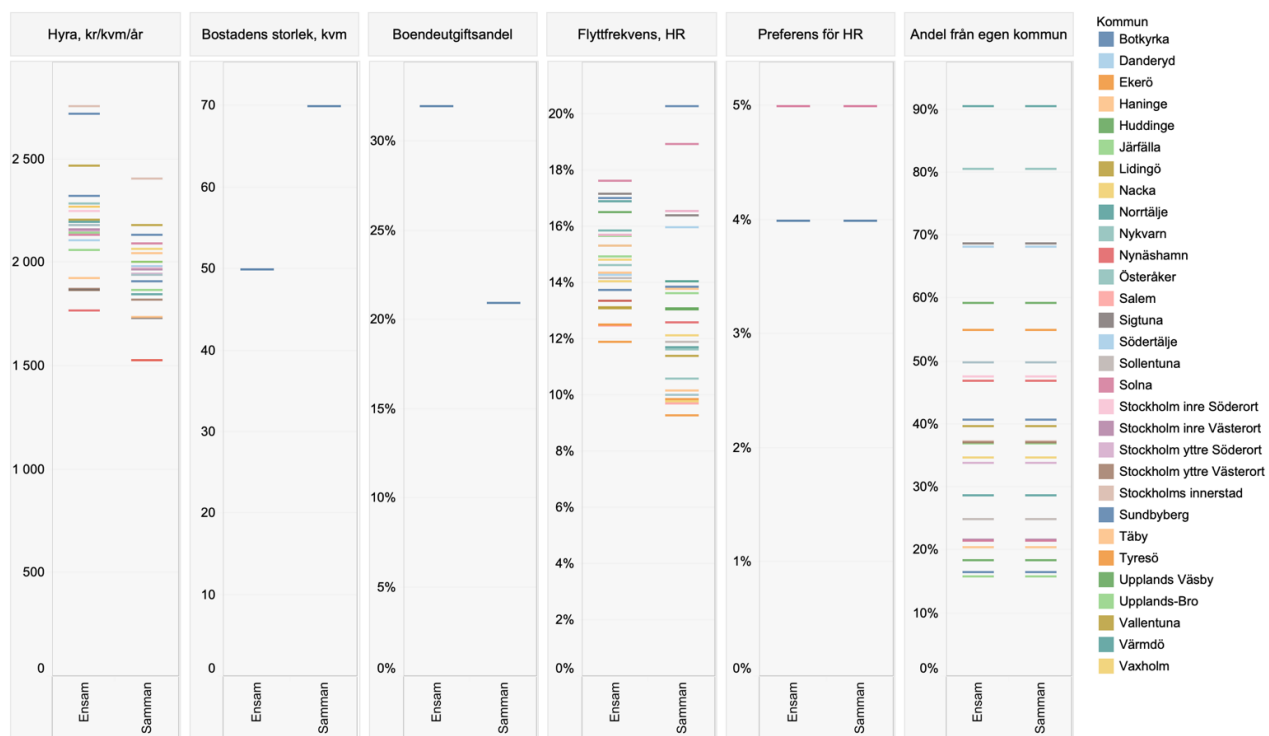
Figur 49. Inflyttning till nya äganderätter, andel hushåll från egen kommun. Källa: SCB.

## Sammanfattning av kalkylantaganden

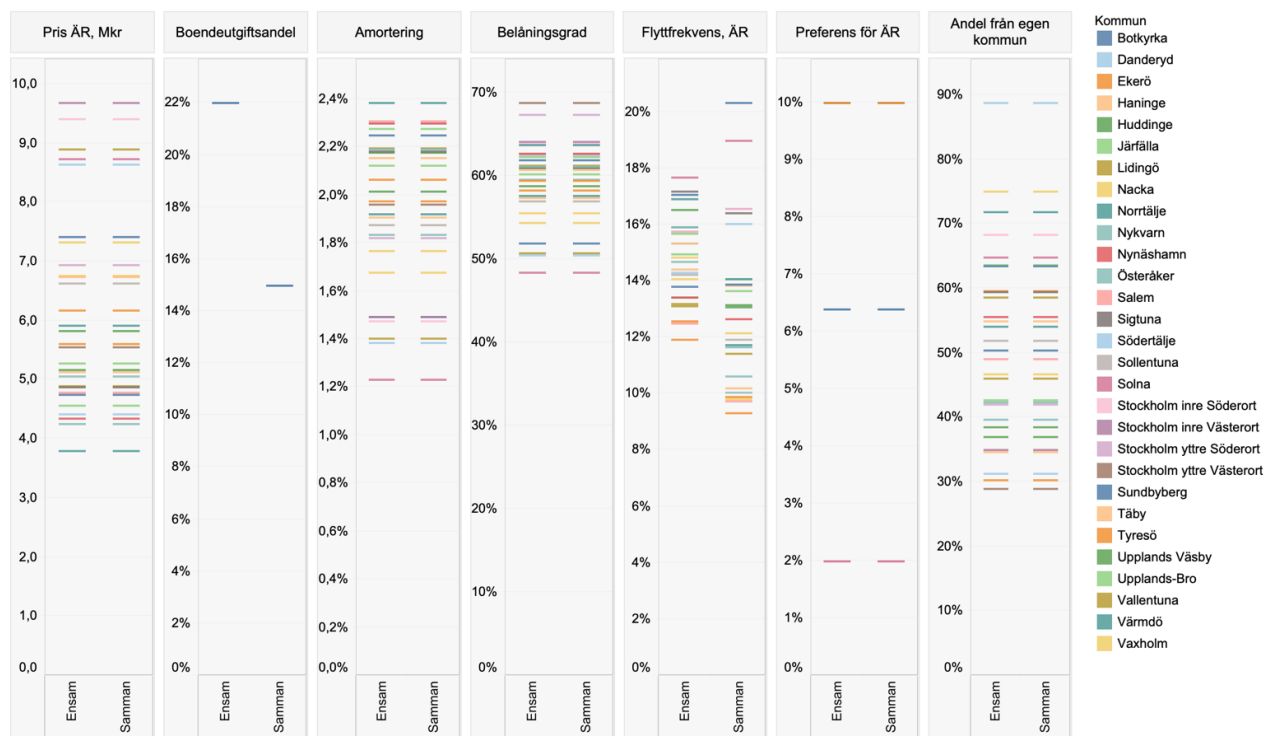
I figurerna 50 till 52 visas en sammanställning av samtliga antaganden som tillämpats i analysens grundscenario redovisat för samtliga kommuner. Sammanställningen ger en bild av spridning och fördelning mellan de enskilda kommunerna.



Figur 50. Beräkningsantaganden avseende bostadsrätter. För Boendeutgiftsandel och preferens tillämpas samma värden för samtliga kommuner i länet.



Figur 51. Beräkningsantaganden avseende hyresrätter. För Boendeutgiftsandel och preferens-  
tal tillämpas samma värden för samtliga kommuner i länet.



Figur 52. Beräkningsantaganden avseende småhus. För Boendeutgiftsandel och preferens-  
tal tillämpas samma värden för samtliga kommuner i länet.

## Resultat – beräknad efterfrågan på nya bostäder

### Resultat för hela länet

Med redovisade antaganden kan hushållens efterfrågan, givet aktuella marknadspriser eller nyproduktionshyror, beräknas. Beräkningen visar att efterfrågan kan skattas till ca 15 000 nya bostäder årligen, varav ca 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400 till 1 900 äganderätter i småhus, se figur 53.

Geografi	Bostadsrätter			Hyresrätter			Äganderätter		
	Efterfrågan	Färdigställt senast fem åren 2014-2018	Påbörjat senaste fem åren 2014-2018	Efterfrågan	Färdigställt senast fem åren 2014-2018	Påbörjat senaste fem åren 2014-2018	Efterfrågan	Färdigställt senast fem åren 2014-2018	Påbörjat senaste fem åren 2014-2018
Sthlm, Solna, Sundbyberg	3 500	3 872	3 968	2 100	1 369	1 649	200	115	116
Övriga länet	4 600	3 866	4 673	3 200	1 477	1 736	1 200 – 1 700	1 489	1 385
<b>Totalt</b>	<b>8 100</b>	<b>7 738</b>	<b>8 640</b>	<b>5 300</b>	<b>2 847</b>	<b>3 385</b>	<b>1 400 – 1 900</b>	<b>1 604</b>	<b>1 501</b>

Figur 53. Beräknad efterfrågan på nyproducerade bostäder för Stockholms län.

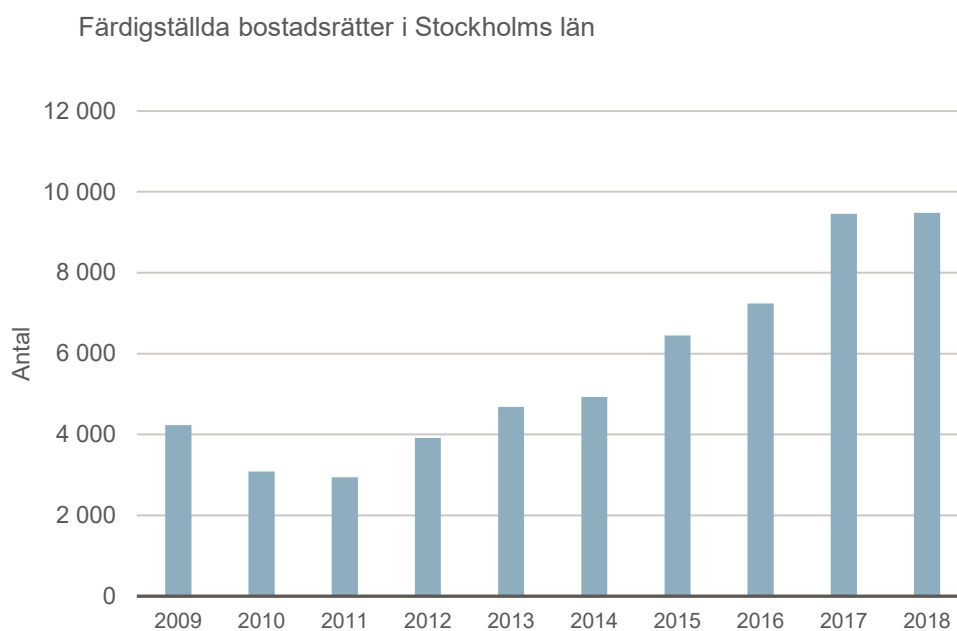
Den beräknade efterfrågan för bostadsrätter är något högre än det genomsnittliga färdigställandet de senaste fem åren, men lägre än det genomsnittliga antalet påbörjade bostadsrätter de senaste fem åren.

För hyresbostäder skattas en väsentligt högre efterfrågan än vad som faktiskt påbörjats eller färdigställts. Detta beror troligen på att villkoren för att bygga nya hyresbostäder inte medger en produktionsvolym i nivå med efterfrågan. Det faktum att det fortfarande existerar köer till nya hyresrätter är en indikator på att utbudet av nya hyresrätter är lägre än efterfrågad volym.

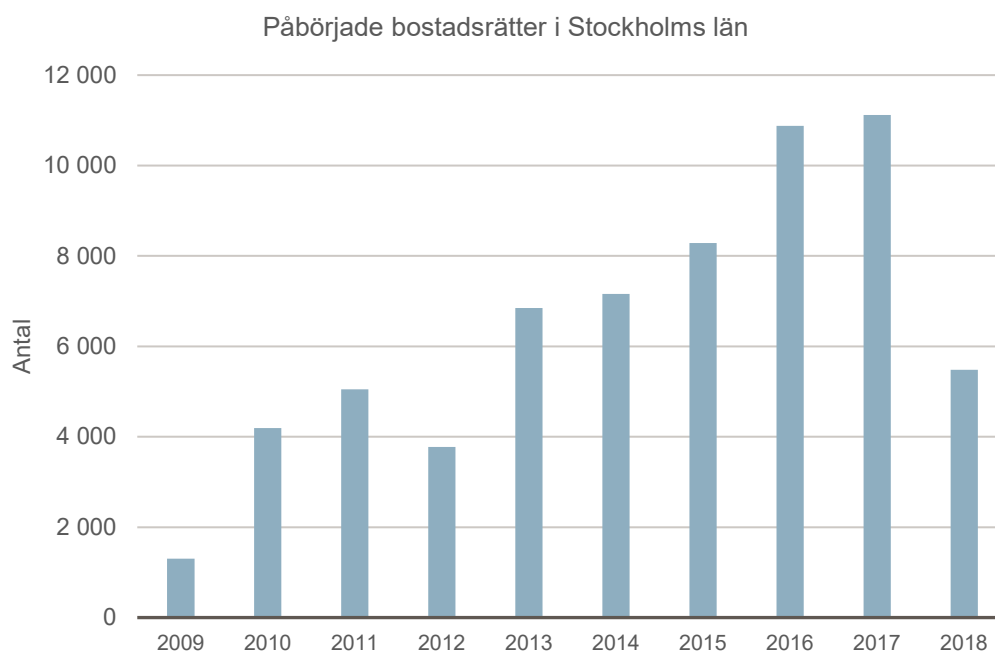
När det gäller äganderätter i småhus visar skattningarna att efterfrågan uppgår till ungefär samma nivå som byggandet. Småhus utgör dock mer heterogena produkter än bostads- och hyresrätter. Efterfrågan är inte minst känslig för småhusens storlek. Av detta skäl har efterfrågan skattats i ett intervall.

### **Anpassning av bostadsrättsproduktionen de senaste åren**

Bostadsrättsproduktionen har fallit kraftigt under 2018 och 2019. Antalet påbörjade bostadsrätter i länet var ca 11 000 både 2016 och 2017, se figur 54. Mot bakgrund av att efterfrågan skattas till ca 8 100 är antalet påbörjade bostadsrätter för högt. Givet att efterfrågan åren 2016 och 2018 inte väsentligt avviker från den skattade efterfrågan för 2019 har totalt ca 6 000 fler bostadsrätter påbörjats under perioden 2016 - 2017 än vad den beräknade efterfrågan indikerar kan absorberas. Det är därför logiskt att antalet påbörjade bostadsrätter fallit från och med 2018, då antalet påbörjade bostadsrätter halverades till ca 5 500, se figur 55. En bidragande orsak är införandet av striktare kreditgivning, bland annat genom nya amorteringskrav som inte fanns före 2016. Med en påbörjandetakt under 2019 som är i nivå med 2018 kan antalet påbörjade nya bostadsrätter åter förväntas börja öka under 2020, då påbörjandet dessa två år totalt understiger efterfrågan med ca 5 000 – 6 000 bostadsrätter. Då kan marknaden förväntas hunnit absorbera merparten av ”överproduktionen” från åren 2016 till 2018. Detta förutsätter dock att inga större negativa händelser som minskar bostadsefterfrågan inträffar.



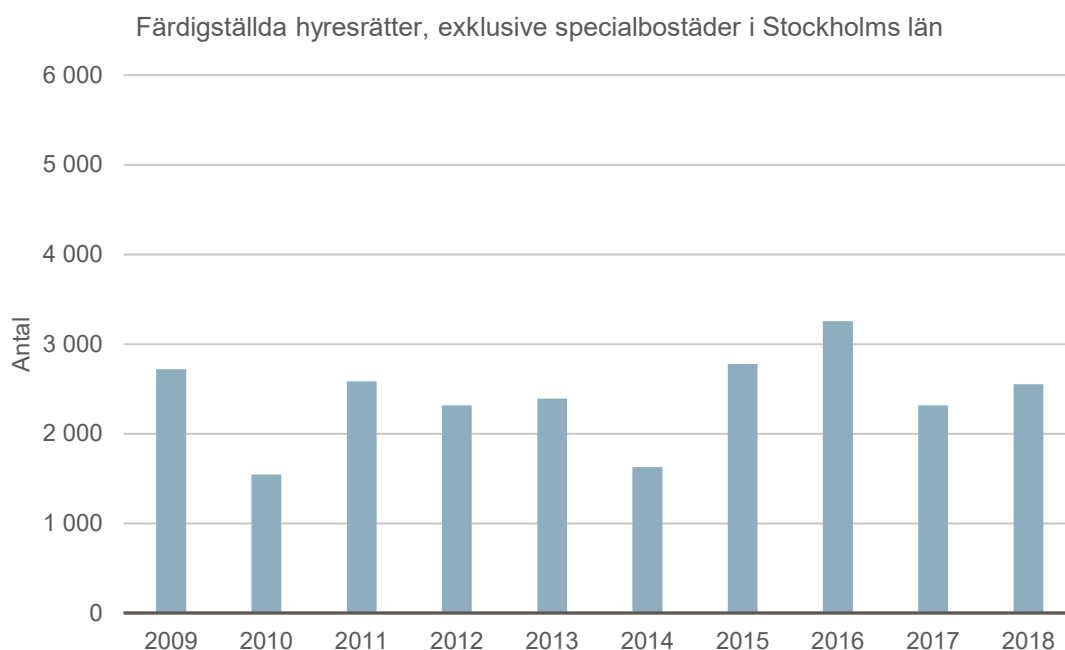
Figur 54. Källa: SCB.



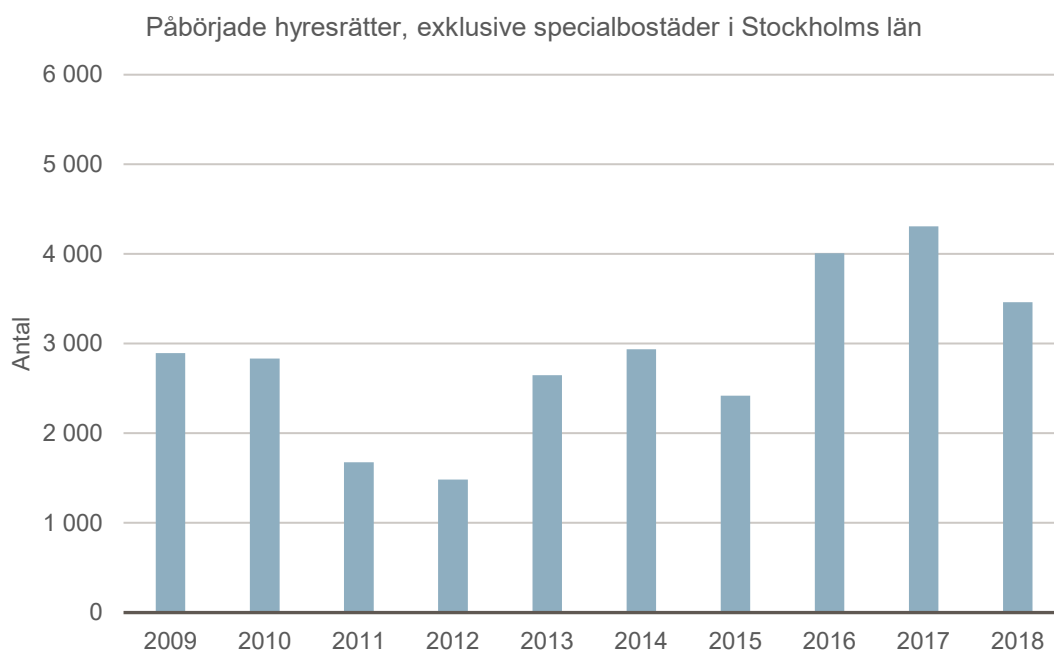
Figur 55. Källa: SCB.

### Hyresrättsbyggandet har varit lägre än efterfrågan

När det gäller hyresbostäder beräknas efterfrågan till ca 5 300 nya hyresrätter årligen. Men både antalet färdigställa och påbörjade hyresrätter understiger väsentligt denna nivå. Både färdigställandet och påbörjandet har varierat mellan 3 000 och 4 000 nya hyresrätter per år de senaste åren, figurerna 56 – 57. Därmed har endast lite mer än hälften av den skattade efterfrågade volymen färdigställts eller påbörjats. Påbörjandet av nya hyresbostäder ökade dock något under åren 2016 och 2017 till en nivå runt 4 000 nya hyresrätter per år, men föll tillbaka igen under 2018 då totalt ca 3 500 nya hyresrätter påbörjades.



Figur 56. Källa: SCB.



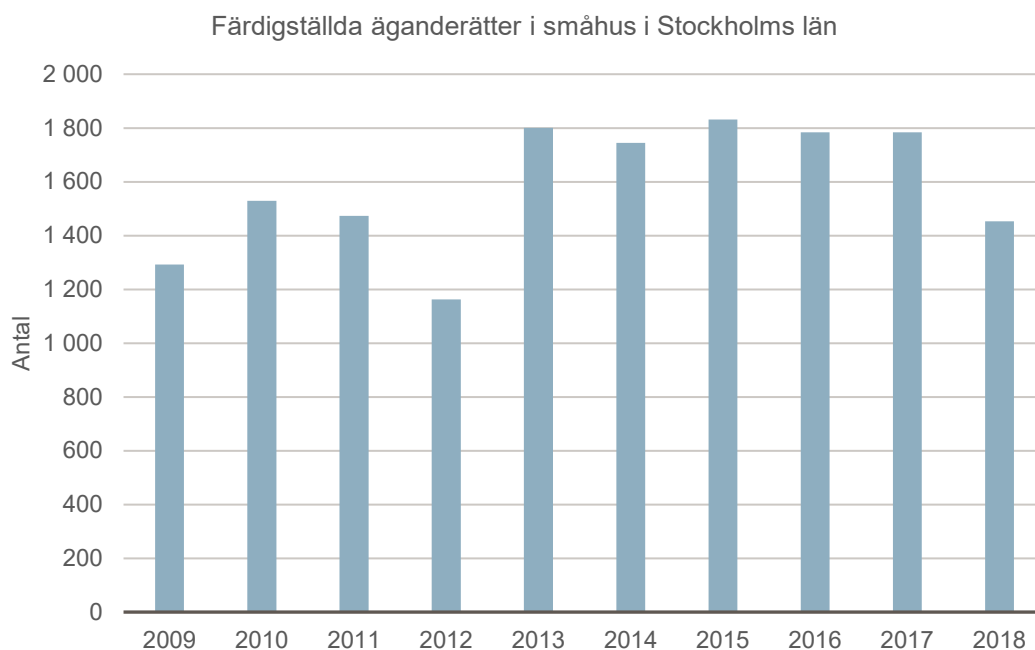
Figur 57. Källa: SCB.

### Stabilt småhusbyggande men fallande trend?

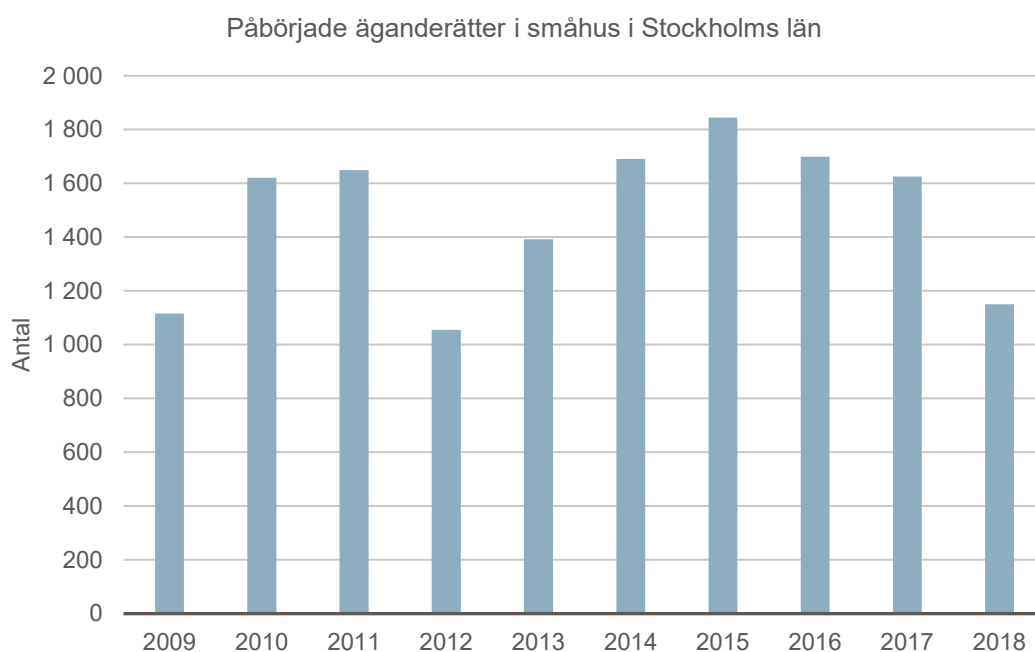
Både antalet påbörjade och färdigställda småhus har varit relativt stabilt över åren. Mellan 2013 och 2017 färdigställdes ungefär 1 800 nya småhus med äganderätt per år. Däremot tycks antalet påbörjade bostäder redovisa en svagt minskande trend sedan



2015. 2018 påbörjades endast 1 150 nya småhus, vilket är i paritet med antalet påbörjade under finans- och eurokriserna åren 2009 och 2012. En möjlig förklaring kan vara att en successivt skärpt kreditgivning fått effekter på efterfrågan på småhus, eftersom småhus är stora och därmed har större genomsnittliga totalpriser än bostadsrätter.



Figur 58. Källa: SCB.



Figur 59. Källa: SCB.

## **Efterfrågade nyproduktionsvolymen lägre än demografiskt grundat bostadsbehov**

Den övergripande slutsatsen är att den beräknade efterfrågan för samtliga typer av bostäder förefaller vara rimligt, jämfört med hur antalet färdigställda och påbörjade nya bostäder utvecklats.

Vidare visar beräkningarna att den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder understiger de demografiskt grundade beräkningarna av behoven av nya bostäder. Behovsberäkningarna från Boverket och Region Stockholm pekar mot att behovet av nya bostäder i länet snarare ligger runt eller över 20 000 nya bostäder per år. Den köpkraftiga efterfrågan begränsas dock till ca 15 000 nya bostäder. Tas dessutom hänsyn till att nyproduktionen av hyresrätter av strukturella skäl inte når upp till efterfrågade volymer, kan den köpkraftiga efterfrågan på bostadsrätter och småhus summeras till knappt 10 000 nya bostäder årligen och historiska och nuvarande nivåer på produktionen av hyresbostäder adderar ytterligare ca 3 500 hyresrätter.

Med aktuella antaganden och data från 2019, finns sammantaget skäl att i praktiken förvänta sig en total nyproduktionsvolym i länet som begränsas till runt 13 000 påbörjade nya bostäder per år. Till denna volym ska specialbostäder i form av bostäder för äldre, funktionshindrade samt studenter läggas. Antalet påbörjade specialbostäder har i genomsnitt varit ca 1 900 per år de senaste tre åren.

## **Resultat på kommunnivå – bostadsrätter**

Hittills redovisade resultat gäller för länet som helhet. Med tillämpad kalkylmodell kan resultat också beräknas på kommunnivå.

### **Stockholm, Sundbyberg och Solna**

För kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg har en särskild analys genomförts. Dessa kommuner redovisar relativt omfattande flyttningar över kommungränserna, varför dessa tre kommuner kan analyseras var för sig men också som en ”gemensam kommun”, ett kluster av de tre kommunerna.

Beräkningsmodellen skattar den årliga efterfrågan för nya bostadsrätter till ca 3 500 totalt för samtliga tre kommuner, se figur 60. Oavsett om beräkningen genomförs ”underifrån och upp” där efterfrågan beräknas i respektive kommun var för sig och sedan adderas, eller om de tre kommunerna slås ihop och betraktas som en kommun, eller ett ”kluster”, blir resultatet i princip detsamma.

Efterfrågan för det årliga antalet nya bostadsrätter i Stockholms kommun beräknas till ca 2 500, i Solna till knappt 600 och i Sundbyberg knappt 500.

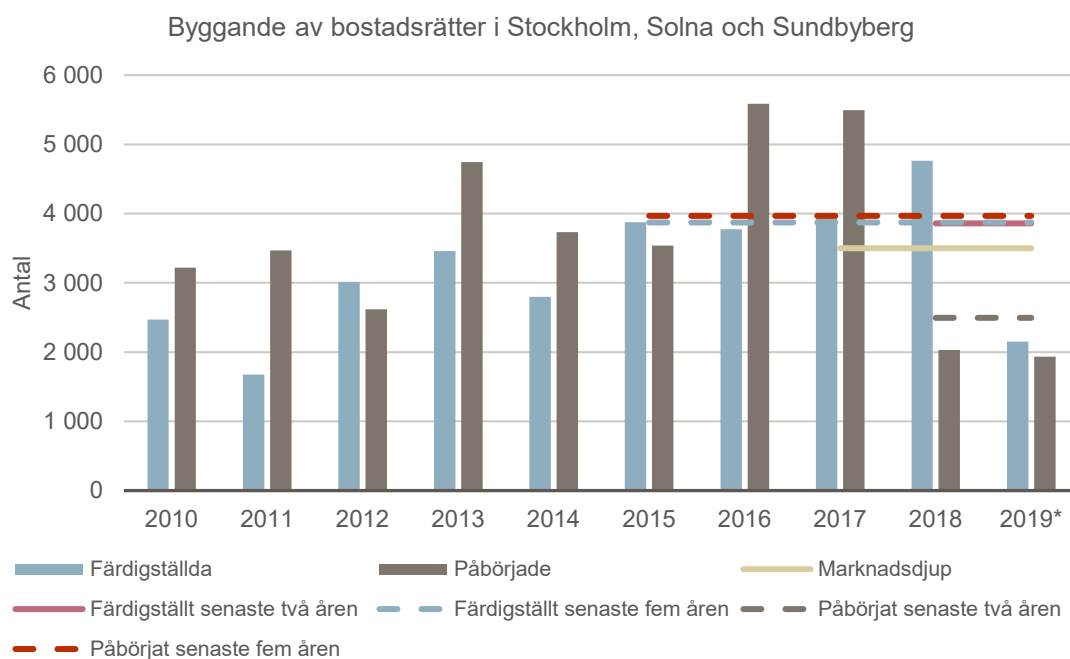
**Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, Solna och Sundbyberg**

Geografi	Efterfrågan, per år	Efterfrågan Beräknings- metod 2, per år	Färdigställt, genomsnitt per år	Färdigställt, ge- nomsnitt per år	Påbörjat, genom- snitt per år	Påbörjat, genom- snitt per år
	Beräknings- metod 1		Senaste två åren, 2017- 2018	Senaste fem åren, 2014-2018	Senaste två åren, 2017- 2018	Senaste fem åren, 2016- 2018
Stockholm	2 487		2 802	2 805	1 700	2 743
Solna	569	Kluster	585	554	636	724
Sundby- berg	470		473	513	159	501
<b>Totalt</b>	<b>3 526</b>	<b>3 466</b>	<b>3 859</b>	<b>3 872</b>	<b>2 495</b>	<b>3 968</b>

Figur 60.

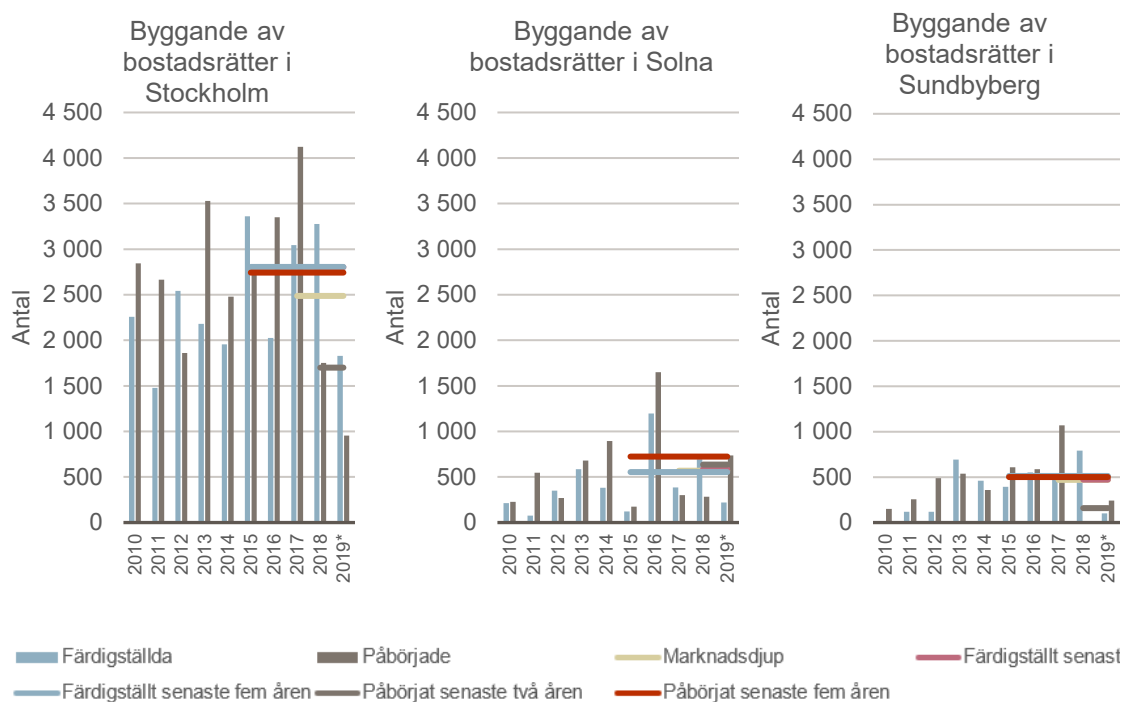
Den skattade volymen för de tre sammanhängande och centrala kommunerna är lägre än det faktiska färdigställda byggandet de senaste två till fem åren, som uppgått till ca 3 900 nya bostadsrätter per år. Byggandet tycks dock vara på väg att anpassas till efterfrågan. Påbörjandet av nya bostadsrätter har fallit till ca 2 500 per år de senaste två åren mätt som kvartal fyra 2017 till kvartal fyra 2019. Studeras endast 2018 och byggandet fram till kvartal tre 2019 har takten fallit ytterligare, till ca 2 000 per år, se figur 61.

Givet att modellens resultat ligger nära den faktiska efterfrågan bör antalet påbörjade bostadsrätter successivt öka från de nuvarande relativt låga nivåerna om ca 2 000 nya bostadsrätter för att åter nå en nivå om ca 3 500 nya bostadsrätter per år.



Figur 61. Källa: SCB och Evidens. \*Kvartal 1-3 2019.

Det är framförallt efterfrågan i Stockholms kommun om ca 2 500 nya bostadsrätter som är lägre än antalet färdigställda bostäder som uppgår till i genomsnitt ca 2 800 nya bostäder de senaste fem åren. Genomsnittssiffran för Stockholms kommun döljer dock en betydande variation, där det årliga antalet var 3 500 till 4 000 under åren 2016 och 2017, för att falla till runt 1 500 år 2018 och 1 000 de tre första kvartalen 2019. Både Solna och Sundbybergs efterfrågan ligger mer i linje med faktiskt byggande, även om påbörjandet de senaste fem åren överstiger efterfrågan något. I Sundbybergs fall har dock antalet påbörjade bostäder varit mycket lågt under 2018 och 2019, sannolikt till följd av högre byggtakt åren före och betydande konkurrens från nyproduktion i bland annat Stockholms kommun.

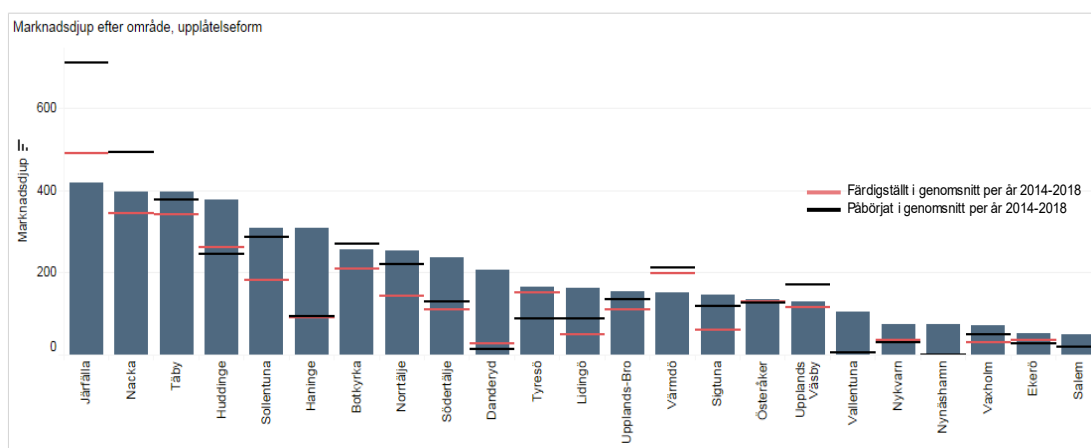


Figur 62. \*Kvartal 1-3 2019.

## Bostadsrätter i övriga länets kommuner

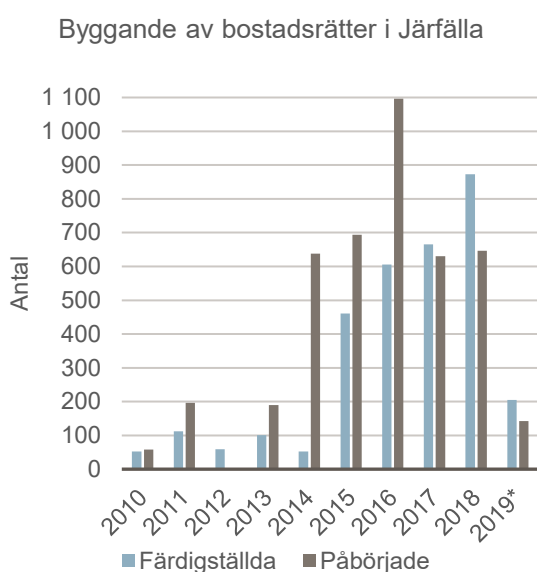
I länets övriga kommuner varierar förhållandet mellan beräknad efterfrågan och antalet färdigställda och påbörjade nya bostadsrätter, se figur 60. De största avvikelserna mellan antalet påbörjade bostäder och beräknad efterfrågan finns i Järfälla samt i Danderyd.

I Järfälla har antalet påbörjade bostadsrätter i genomsnitt varit ca 700 de senaste fem åren samtidigt som efterfrågan beräknats till drygt 400. Men data visar samtidigt att antalet färdigställda bostäder varit väsentligt lägre, runt 450, vilket ligger betydligt närmare den beräknade efterfrågan. Studeras utvecklingen de senaste åren tycks dock antalet påbörjade nya bostadsrätter i Järfälla falla. Antalet påbörjade bostadsrätter i kommunen var endast ca 150 de tre första kvartalen 2019, figur 64. Data indikerar att anpassningen av nyproduktionsvolymerna till den faktiska efterfrågan inletts.

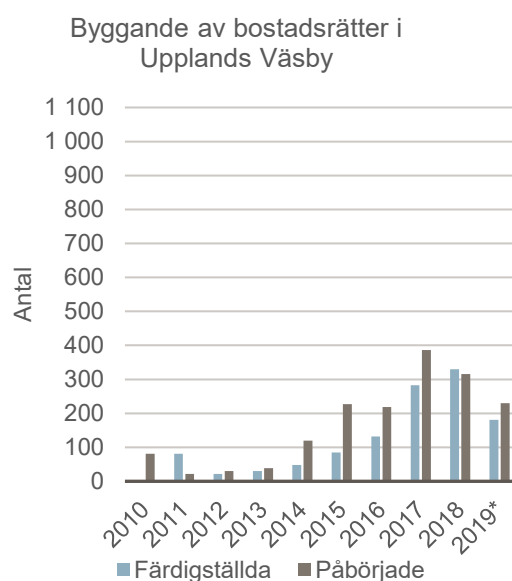


Figur 63.

I Danderyds kommun är förhållandet det omvända jämfört med Järfälla. Den beräknade efterfrågan är väsentligt större än både antalet påbörjade och färdigställda bostadsrätter. Av olika skäl, som inte beror på hushållens bostadsefterfrågan, byggs avsevärt färre bostadsrätter än vad efterfrågan motiverar i Danderyd. Resultaten för Lidingö kommun liknar i viss utsträckning Danderyd. Också i exempelvis Haninge och ytterligare några kommuner som Vallentuna och Nynäshamn, har byggandet varit betydligt lägre än den beräknade efterfrågan. I exempelvis delar av Haninge och Nynäshamn är prisnivån i stora delar av kommunen betydligt lägre än i mer centrala delar av länet som i Danderyd och Lidingö. Det lägre byggandet i förhållande till beräknad efterfrågan kan därför troligen förklaras av att det inte varit lönsamt att producera större volymer om produktionskostnaderna blir höga i förhållande till prisnivån på den lokala marknaden. Detta förhållande tar beräkningsmodellen inte hänsyn till.



Figur 64. Källa: SCB.



Figur 65. Källa: SCB.

## Resultat på kommunnivå – hyresrätter

### Hyresrätter i Stockholm, Solna och Sundbyberg

På samma sätt som för bostadsrätter har analysen av efterfrågan på hyresbostäder också genomförts på kommunnivå. För den centrala delen av länet i kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg har beräkningarna genomförts på samma sätt som för bostadsrätter enligt ovan.

Beräknas efterfrågan för respektive kommun blir efterfrågan ca 2 800 nya hyresbostäder per år i de tre kommunerna, med störst efterfrågan i Stockholm (1 800), följt av Solna (600) och Sundbyberg (400), figur 66. Sker beräkningen istället för de tre kommunerna samlat blir resultatet istället totalt ca 2 100 nya hyresrätter i de tre kommunerna. Skillnader i resultatet beror troligen på att den höga flyttintensiteten mellan kommunerna riskerar innebära att rekryteringsområden överlappar varandra när beräkningen genomförs kommunvis, vilket kan leda till en viss överskattning av efterfrågan då hushåll riskerar att räknas in i efterfrågan för flera kommuner samtidigt.

#### Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm, Solna och Sundbyberg

Geografi	Efterfrågan Beräknings- metod 1, per år	Efterfrågan Beräknings- metod 2, per år	Färdig-	Färdig-	Påbörjat,	Påbörjat,
			ställt, ge- nomsnitt per år	ställt, ge- nomsnitt per år	genom- snitt per år	genom- snitt per år
			Senaste två åren, 2017- 2018	Senaste fem åren, 2014-2018	Senaste två åren, 2017-2018	Senaste fem åren, 2014-2018
Stockholm	1 846		1 640	1 221	1 446	1 477
Solna	632	Kluster	0	0	0	24
Sundbyberg	394		114	149	108	148
<b>Totalt</b>	<b>2 872</b>	<b>2 143</b>	<b>1 754</b>	<b>1 369</b>	<b>1 554</b>	<b>1 649</b>

Figur 66.

Oavsett om beräkningen genomförs kommunvis eller som ett kluster visar beräkningen att den skattade volymen är högre än det faktiska färdigställda byggandet de senaste två till fem åren, som varit ca 1 500 till 1 700 nya hyresrätter per år.

En trolig förklaring till att byggandet är lägre än efterfrågan är att producenterna av hyresbostäder inte funnit hyresrättsproduktionen tillräckligt lönsam, givet nivån på presumptions- och bruksvärdeshyror i relation till de totala produktionskostnaderna inklusive markkostnader. Vidare kan dessutom dyr mark i högre grad ha reserverats för bostadsrätter i syfte att optimera exploateringsekonomi för den som säljer marken.

Att både investerare och markägare tvekar att bygga nya hyresbostäder kan illustreras med hjälp av en enkel kalkyl som beräknar markvärdet vid hyresrättsproduktion jämfört med bostadsrättsproduktion, se figur 67.

<b>Hyresrätter – 3 rok i ordinarie flerbostadshus</b>		<b>Bostadsrätter – 3 rok i ordinarie flerbostadshus</b>	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	BOA	0,78
<b>Intäkter</b>		<b>Intäkter</b>	
Hyra kr/kvm/år BOA	2 097	kr/kvm BOA	51 967
DoUhkostnad kr/kvm/år BOA	400	Lån kr/kvm BOA	12 000
Vakans (%)	0,25%	Totalt kr/kvm	63 967
Driftnetto kr/kvm/år BOA	1 691	Totalt	49 894
Driftnetto kr/kvm/år BTA	1 319		49 894
Avkastningskrav	4,00%	<b>Kostnader</b>	
Värde kr/kvm BTA	32 983	Byggekostnad kr/kvm BTA	23 000
<b>Kostnader</b>		Moms	25% 5 750
Byggekostnad kr/kvm BTA	22 000	Finansiering	4% 1 150
Moms	25% 5 500	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 485
Finansiering	4% 1 100	Totalt kr/kvm BTA	34 385
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 290	Totalt	34 385
Totalt kr/kvm BTA	32 890	<b>Byggrättsvärde kr/kvm BTA exkl. gatukostnadsersättning</b>	<b>15 509</b>
Totalt	32 890	Grundläggning och pålning kr/kvm BTA	-4 000
<b>Byggrättsvärde kr/kvm BTA exkl. gatukostnadsersättning</b>	<b>93</b>	Byggrättsvärde inkl. grundläggning kr/kvm BTA	11 509
Grundläggning och pålning kr/kvm BTA	-4 000		
Byggrättsvärde inkl. grundläggning kr/kvm BTA	-3 907		

Figur 67. Källa: Evidens

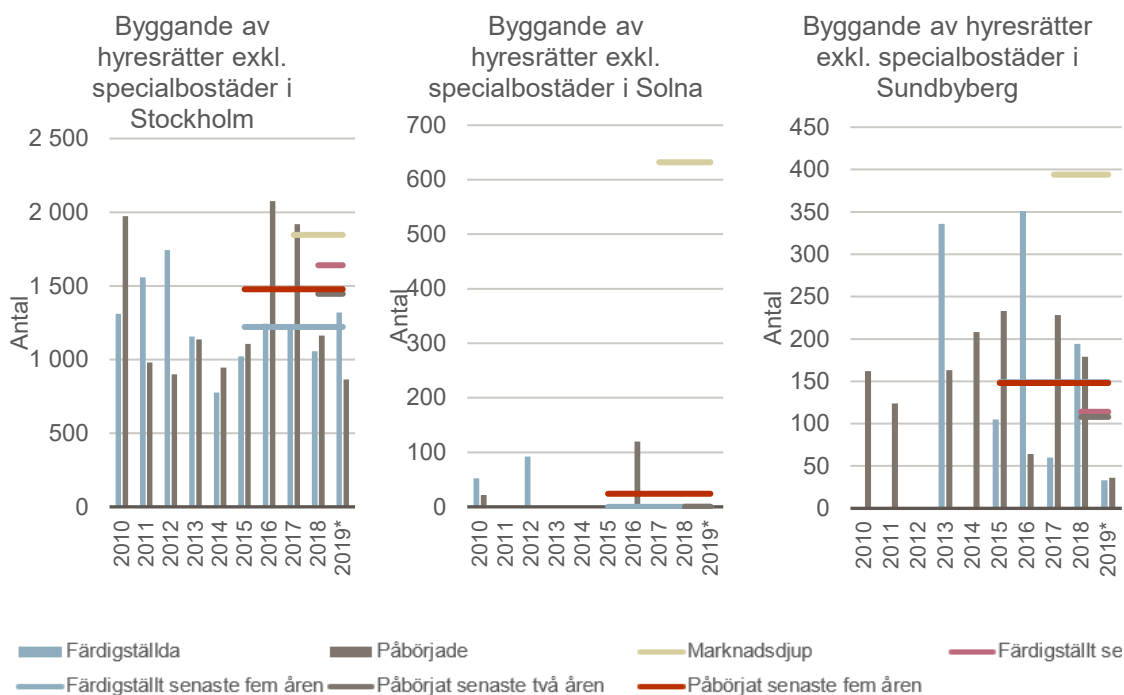
I kalkylen beräknas byggrättsvärdet, dvs vad en investerare maximalt kan betala för marken utan att riskera förluster vid ett antal givna kalkylkriterier. Kalkylen baseras på värden som ungefär motsvarar villkoren för Stockholms närförorter. Givet att hyresintäkten är knappt 2 100 kr/kvm/år och byggekostnaden före moms- och finansieringskostnader är 22 000 kronor per kvadratmeter, blir markvärdet bara 93 kronor per kvadratmeter. Med dessa villkor innebär byggandet av hyresrätter en förlust eftersom kostnader för att göra marken byggbar tillkommer. I motsvarande läge men med ett antagande att investeraren istället bygger bostadsrätter ser kalkylen betydligt bättre ut.



Med ett bostadsrättspris på ca 52 000 kronor per kvadratmeter, en avgift på 650 kr/kvm/år och en byggkostnad på 23 000 kronor, uppstår ett betydligt större markvärde. Förklaringen är bland annat att intäkten ligger i nivå med marknadspriser för nya bostadsrätter och att investerarens avkastningskrav belastar hyresrättskalkylen.

Byggandet av hyresrätter, exklusive specialbostäder i form av student- och äldreboende, tycks inte hittills ökat nämnvärt i Stockholms län till följd av det statliga investeringsstödet för nyproduktion av hyresrätter. Med nuvarande villkor för investeringsstödet har det hittills varit få investerare som föredragit ett investeringsstöd om maximalt 7 000 kr/kvm för mindre bostäder på 35 kvadratmeter, eftersom normhyresnivån då maximalt får vara 1 550 kr/kvm/år. Givet att tillämpade bruksvärdes- och presumtionshyresnivåer i många kommuner i Stockholmsregionen ligger runt 2 100 kr/kvm/år för motsvarande bostadsstorlek, blir kapitalvärdet större utan att använda investeringsstödet. Det kapitaliserade värdet av hyresskillnaden mellan 2 100 kr/kvm/år och 1 550 kr/kvm/år är större än investeringsstödet. För att stödet ska få större effekt på hyresrättsbyggandet i Stockholms län behöver antingen högre hyresnivåer accepteras eller subventionsnivån höjas.

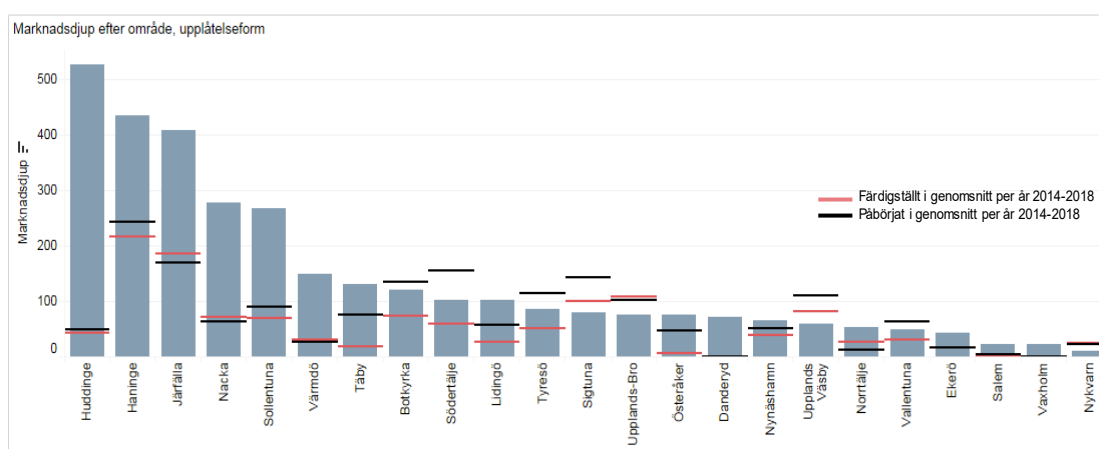
Det är framförallt hyresrättsbyggandet i Stockholms kommun som upprätthållit antalet påbörjade och färdigställda hyresrätter de senaste åren, figur 68. I Sundbyberg har ett drygt hundratal hyresrätter påbörjats och färdigställts de senaste åren medan hyresrättsbyggandet i Solna varit mycket lågt. En möjlig förklaring till att hyresrättsbyggandet trots allt uppnått större volymer i Stockholms kommun är att kommunen inte säljer mark till marknadspris utan tillämpar tomträtt vid upplåtelse av mark till hyresrättsprojekt. Investeraren kan då ”hyra” marken istället för att köpa den, vilket ger bättre kalkylvillkor.



Figur 68. Källa: SCB och Evidens.

## Hyresrätter i övriga länets kommuner

Också i övriga länets mer centralt belägna kommuner, med relativt höga markpriser, har hyresrättsbyggandet genomgående varit lägre än den efterfrågade volymen, se figur 69. Endast i tre kommuner har hyresrättsbyggandet varit något högre än den beräknade efterfrågan, nämligen i Sigtuna, Upplands-Bro samt Upplands Väsby, men avvikelsen mellan byggande och efterfrågan i antal bostäder är relativt liten. Samtliga dessa kommuner har lägre bostadsrättspriser än de centrala delarna i länet, varför markpriserna sannolikt inte utgjort lika stort hinder för hyresrättsproduktionen. Vissa kommuner kan också ha tillämpat tomträtt. Detta kan, eventuellt tillsammans med lokala mark- och bostadspolitiska mål och strategier samt politisk styrning av offentligt ägda bostadsföretag, bidragit till att byggandet varit högt och i högre grad reagerat mer positivt på efterfrågan än i andra kommuner.



Figur 69.

## Resultat på kommunnivå – äganderätter (småhus)

### Småhus i Stockholm, Solna och Sundbyberg

Även för småhus har efterfrågan studerats särskilt i de tre centrala kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg. Efterfrågan på småhus har till skillnad från bostads- och hyresrätter endast skattats genom att betrakta de tre kommunerna som en enda marknad eftersom nyproduktionen per kommun är mycket liten.

Resultatet av beräkningarna visar att den köpkraftiga efterfrågan på småhus uppgår till drygt 200 småhus per år i de tre kommunerna, se figur 70. Detta är ungefär dubbelt så stor efterfrågan jämfört med vad som faktiskt har byggts, oavsett om byggandet mäts som ett genomsnitt för de senaste fem eller två åren och oavsett om antalet påbörjade eller färdigställda bostäder analyseras.

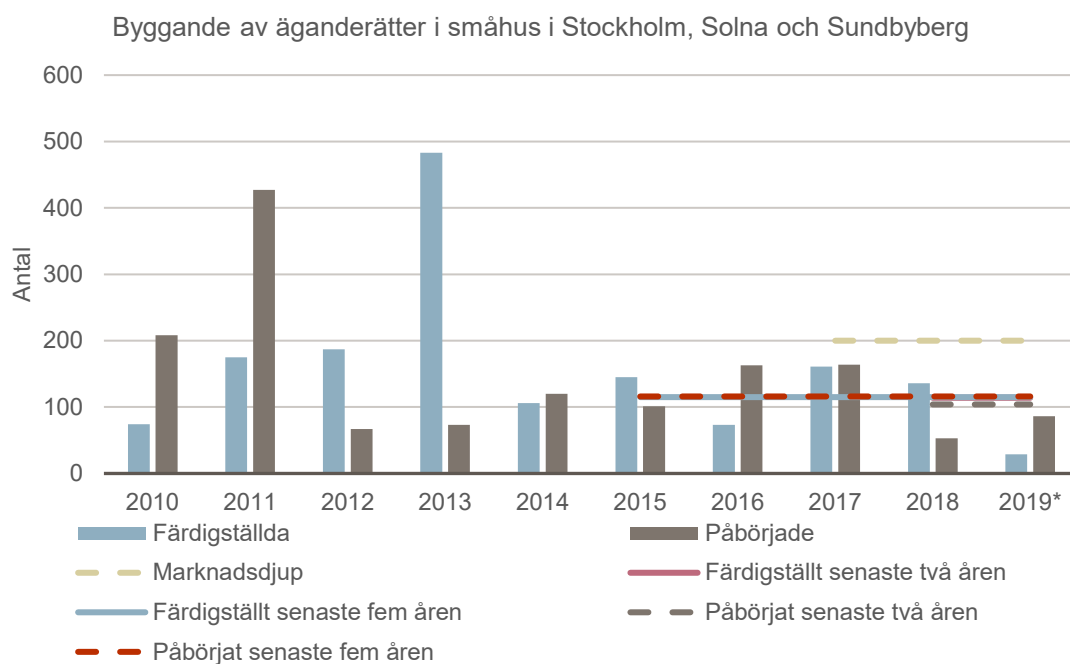
**Efterfrågan på nyproducerade äganderätter (småhus) i Stockholm, Solna och Sundbyberg**

Geografi	Efterfrågan Beräkningsmetod 2, per år	Färdig-	Färdig-	Påbör-	Påbör-
		ställt, ge- nomsnitt per år	ställt, ge- nomsnitt per år	jat, ge- nomsnitt per år	jat, ge- nomsnitt per år
		Senaste två åren, 2017-2018	Senaste fem åren, 2014-2018	Senaste två åren, 2017- 2018	Senaste fem åren, 2014- 2018
Stockholm		90	88	42	72
Solna	Kluster	0	4	61	29
Sundbyberg		24	22	1	15
<b>Totalt</b>	<b>206</b>	<b>114</b>	<b>115</b>	<b>104</b>	<b>116</b>

Figur 70.

En möjlig förklaring till att byggandet är mer begränsat än efterfrågan är att höga markpriser och mål om en tätare bebyggelse i de centrala delarna av länet resulterat i låg planberedskap för centralt småhusbyggande. Hushåll som söker nya småhus får då rikta sin efterfrågan längre ut från regioncentrum.

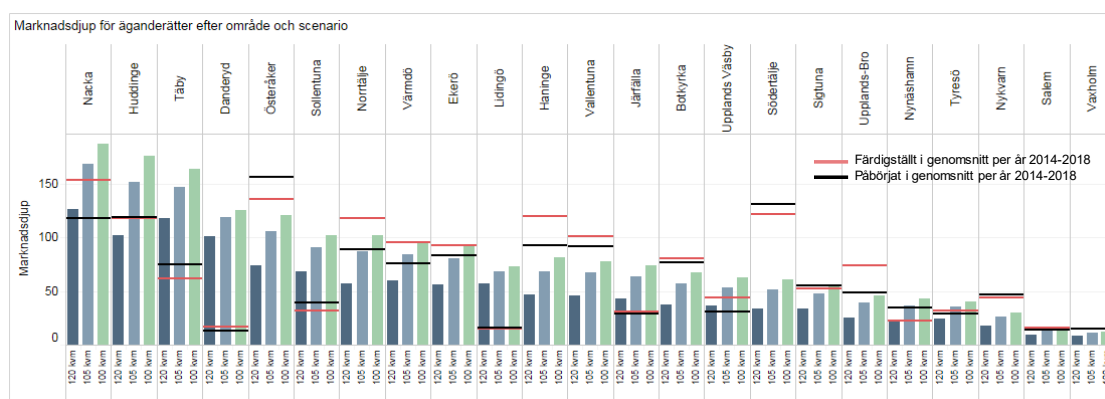
Studerar utvecklingen över tid framgår att småhusbyggandet tycks minska. Nyproduktionen av småhus var större under åren 2010 till 2011 än under senare år, se figur 71. Förutom kommunernas plan- och markpolitik, som i hög grad kan antas ha prioriterat flerbostadshusbebyggelse, kan den låga byggtakten av småhus sedan åren 2010 till 2011, möjligen förklaras av att bolånetaket infördes 2010, vilket höjde kraven på egen kapitalinsats. Därefter har dessutom två amorteringskrav successivt införts, vilket i praktiken ytterligare ökar krav på eget kapital vilket ytterligare bidrar till att begränsa efterfrågan. Hushåll som efterfrågar småhus tvingas söka nytt boende på marknader med lägre priser, längre ut från länets centrala delar.



Figur 71. Källa: SCB och Evidens.

## Småhus i övriga länets kommuner

I länets övriga kommuner varierar efterfrågan på nybyggda småhus från ett tiotal per år i de minsta kommunerna till runt 150 nya småhus per år i kommunerna runt Stockholms kommun som Nacka, Huddinge, Täby och Danderyd.



Figur 72.

Småhus är generellt sett mer heterogena än lägenheter i flerbostadshus. Spridningen kring genomsnittspriserna kan därför vara stor. Det kan handla om skild arkitektur, olika storlekar, tomtens beskaffenhet och mikrolägens attraktivitet, med mera. Det har inte varit möjligt att beräkna efterfrågan på olika typer av småhus med helt vitt skilda egenskaper. Däremot har efterfrågans variation till följd av storlek studerats. Beräkningarna visar att efterfrågan är känslig för hur stora småhus som byggs. I den centrala delen av länet, med de högsta småhuspriserna, stiger efterfrågan i exempelvis Nacka till

nästan 200 nya småhus om året om storleken begränsas till ca 100 kvadratmeter, jämfört med om de istället skulle vara 120 kvadratmeter. För större småhus på 120 kvadratmeter faller efterfrågan i Nacka till ca 130 nya småhus per år. Priskänsligheten är således påtaglig. Också i Österåker, Sollentuna, Norrtälje, Värmdö och Ekerö ligger den efterfrågade nyproduktionsvolymen, åtminstone för de lite mindre småhusen, kring ca 100 nya småhus per år eller något högre.

För några kommuner har antalet påbörjade och färdigställda småhus varit betydligt större än den beräknade efterfrågan. Det gäller särskilt Österåker, Haninge och Södertälje. Avvikelsen kan möjligen förklaras av att SCB:s statistik över antalet påbörjade och färdigställda småhus inte skiljer ut fritidshusbebyggelse. I kommuner med betydande tillgång till skärgårdsmiljöer kan en del av det faktiska byggandet utgöras av fritidshus och den totala nyproduktionen därför vara högre än den beräknade efterfrågan.

## Alternativa scenarier och känslighetsanalyser

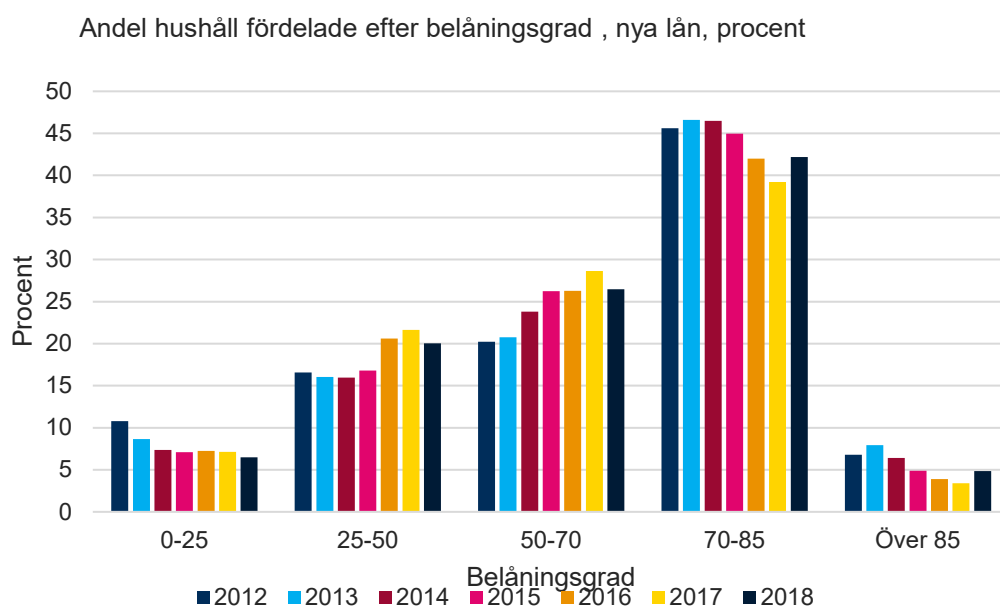
Trots att kalkylmodellen försöker ta hänsyn till så många relevanta faktorer som möjligt som påverkar den kvantitativa bostadsefterfrågan är modellen, liksom alla modeller, en förenkling av verkligheten. Modellresultaten kan bli annorlunda om det visar sig att väsentliga faktorer utelämnats eller om nivån på viktiga faktorer missbedömts. Flera av de antaganden som gjorts är dessutom osäkra och kan komma att ändras över tid. Ett sätt att illustrera modellens känslighet för alternativa antaganden eller förändrade framtida villkor är att utveckla alternativa scenarier som en slags känslighetsanalyser. Alternativa antaganden har gjorts för förändrade finansieringsvillkor för hushållen i form av amorteringstaktens påverkan på efterfrågan samt priskänslighet.

### **Förändrade finansieringsvillkor – förändrad amorteringstakt**

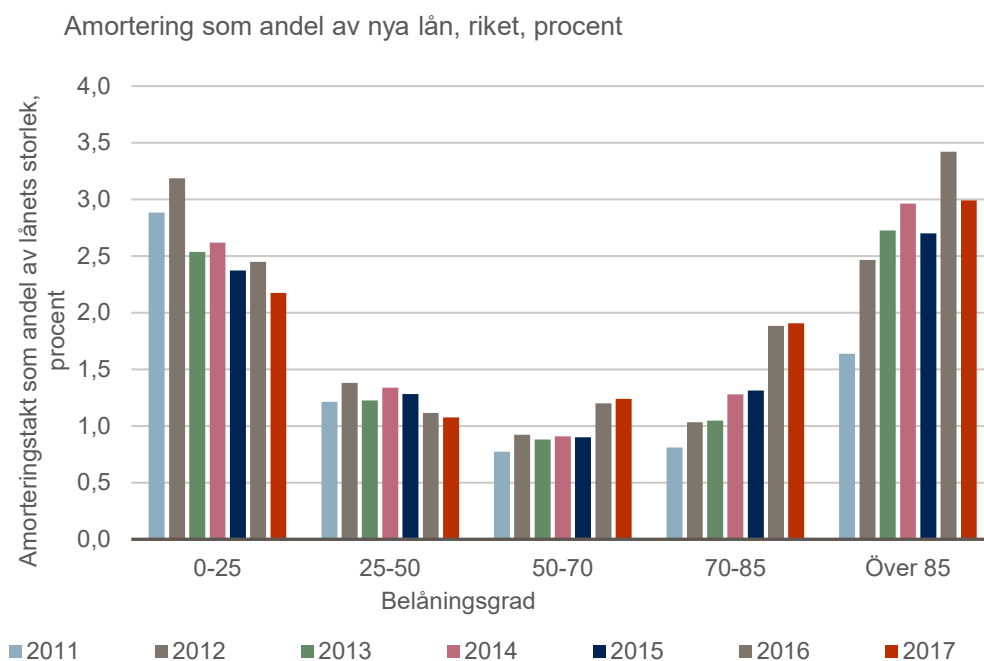
När det gäller ändrade finansieringsvillkor för hushållen har amorteringsbetalningarna varierats.

Finansinspektionen redovisar i sin årliga bolånerapport att den genomsnittliga amorteringstakten för beviljade nya lån ökat med ca 0,3 procentenheter mellan åren 2015 och 2018 i hela landet, (Finansinspektionen 2019), till följd av att amorteringskraven infördes. För hushåll som behöver högre belåningsgrader har ökningen varit större. Hushåll med en belåningsgrad mellan 70 och 85 procent, vilka utgör en stor del av alla nya bolånetagare, har ökningen i genomsnittlig amorteringstakt varit ca 0,6 procentenheter mellan 2014 och 2017, se figurerna 73 och 74. För 2018 redovisas inte motsvarande data.

I beräkningarna antas att amorteringstakten i Stockholms län antingen ökar med 0,4 procent av lånets värde eller minskar i motsvarande utsträckning.



Figur 73. Andel hushåll efter belåningsgrad. Källa: Finansinspektionen



Figur 74. Amorteringstakt vid olika belåningsgrader. Källa: Finansinspektionen

Utfallen visar att efterfrågan i form av den beräknade efterfrågan är känsligt för förändringar av amorteringstakten, figur 75. Om exempelvis ytterligare amorteringskrav införs som innebär att amorteringarna i genomsnitt ökar med 0,4 procentenheter faller efterfrågan för bostadsrätter med mer än 20 procent i länets centrala delar och ca 16 procent i övriga länet. Totalt visar beräkningarna att efterfrågan skulle falla med 20 procent. För småhus har ingen beräkning genomförts för de tre centrala kommunerna men i övriga länet skulle efterfrågan falla med ca 10 procent.

Geografi	Bostadsrätter				Äganderätter					
	Grund-scenario	Amortering + 0,4 procentenheter		Amortering - 0,4 procentenheter		Grundscenarionario	Amortering + 0,4 procentenheter		Amortering - 0,4 procentenheter	
		Antal	Procent	Antal	Procent		Antal	Procent	Antal	Procent
Sthlm, Solna & Sundbyberg	3 500	2 703	-22%	4 334	+25%	200				
Övriga länet	4 600	3 845	-16%	5 554	+21%	1 200 – 1 700	1 097 – 1 514	-9% – 11%	1 525 – 2 434	+27% – +38%
<b>Totalt</b>	<b>8 100</b>	<b>6 548</b>	<b>-20%</b>	<b>9 888</b>	<b>+22%</b>	<b>1 400 – 1 900</b>				

Figur 75.

Omvänt, skulle minskande amorteringstakt få positiv påverkan på efterfrågan som enligt beräkningarna skulle öka med drygt 20 procent för bostadsrätter och upp emot det dubbla för de minsta småhusen om ca 100 kvadratmeter. För småhus som i genomsnitt finansieras med betydligt större lån i kronor eftersom de i genomsnitt är större än bostadsrätter blir kassaflödeseffekten således stor om amorteringarna skulle minska med 0,4 procentenheter. Sett till volym skulle den årliga efterfrågan på nya mindre småhus dock begränsas till högst ca 2 400 nya småhus årligen, en ökning med ca 700 enheter jämfört med nuvarande efterfrågan.

## Priskänslighet

Det är uppenbart att efterfrågan påverkas av prisförändringar. I känslighetsanalysen har effekter av ett prisfall eller en prisökning på 10 procent analyserats:

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

En simulering av lägre priser visar att priskänsligheten är störst på hyresrättsmarknaden, se figur 76. Om hyrorna skulle vara 10 procent lägre innebär det att efterfrågan för nya hyresrätter ökar med 22 procent. Effekten är något större i Stockholm, Solna och Sundbyberg än i övriga länet. Om hyrorna istället skulle vara 10 procent högre minskar efterfrågan med ca 17 procent.

Resultatet visar att hyresmarknaden är känslig för vilka hyresnivåer som används i beräkningen av efterfrågan. Förklaringen ligger till stor del i inkomstfördelningen bland

framförallt ensamstående hushåll. Antalet ensamstående hushåll, som är överrepresenterade i hyresrätt, med höga inkomster är relativt litet och antalet faller snabbt av efter disponibla årsinkomster på ca 200 000 kr. Kombinationen av hög priskänslighet och avsaknad av heltäckande statistik över faktiska hyresnivåer i nya projekt gör beräkningen av efterfrågan mer osäker än beräkningen för övriga upplåtelseformer.

Geografi	Bostadsrätter					Hyresrätter				
	Grund-scenario	Pris + 10%		Pris - 10%		Grund-scenario	Hyra + 10%		Hyra - 10%	
		Antal	Procent	Antal	Procent		Antal	Procent	Antal	Procent
Sthlm, Solna & Sundbyberg	3 500	3 034	-12%	3 954	+ 14%	2 100	1 752	-19%	2 580	+23%
Övriga länet	4 600	3 976	-14%	5 372	+17%	3 200	2 667	-17%	3 863	+21%
<b>Totalt</b>	<b>8 100</b>	<b>7 010</b>	<b>-13%</b>	<b>9 326</b>	<b>+15%</b>	<b>5 300</b>	<b>4 419</b>	<b>-17%</b>	<b>6 443</b>	<b>+22%</b>

Figur 76.

Hyresnivåer kan påverkas exogent genom olika typer av subventioner, som exempelvis investeringsstödet. Prisbildningen på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden påverkas dock främst av att variabler på efterfrågesidan ändras, exempelvis inkomster och räntenivåer. En prissimulering med beräkningsmodellen förutsätter därför att prisförändringen inte beror på förändringar i exempelvis inkomster eller räntor utan beror på andra faktorer, exempelvis ett plötsligt snabbt "överutbud" exempelvis till följd av en mycket hög byggtakt. Prisfall till följd av minskad efterfrågan exempelvis beroende på nya amorteringskrav, innebär av naturliga skäl inte att efterfrågan ökar. Högre amorteringskrav minskar efterfrågan från hushåll som får alltför höga boendeutgifter, vilket i sin tur innebär att bostadspriserna faller. Ett sådant fall i priserna gynnar istället välbeställda hushåll som inte är kreditbegränsade, de kan då öka sin bostadskonsumtion.

Om priserna på bostadsrätter, allt annat lika, stiger med 10 procent minskar efterfrågan i hela länet med i genomsnitt 13 procent. Om priserna faller med 10 procent ökar efterfrågan med 15 procent. Detta förutsätter dock, som påpekats, att fallet beror på utbudsförändringar.



## Äganderätter

Geografi	Grundscenariot	Pris + 10%		Pris - 10%	
		Antal	Procent	Antal	Procent
Sthlm, Solna & Sundbyberg	200				
Övriga länet	1 200 – 1 700	1 109 – 1 594	-8% – -6%	1 434 – 2 302	+20% – +35%
<b>Totalt</b>	<b>1 400 – 1 900</b>				

Figur 77.

Prisförändringar på småhusmarknaden får liknande effekter som för bostadsrätter, se figur 77. Ett prisfall på 10 procent till följd av exempelvis ett utbudsöverskott skulle innebära att efterfrågan på småhus ökar med mellan 20 och 30 procent beroende på småhusens storlek. En prisökning på 10 procent minskar allt annat lika efterfrågan med mellan sex och åtta procent.

Sammantaget visar känslighetsanalyserna att beräkningarna är känsliga för vilka antaganden och alternativa scenarier som görs vid beräkningen av efterfrågan.

## Osäkerheter och felkällor

Som framgått av beskrivningen innehåller en skattning av efterfrågan på bostäder felkällor och förenklingar enligt redovisad metodik. Det finns relativt god tillgång till data som beskriver priser och hyror i nyproduktionen samt inkomstdata för hushåll, även om denna redovisas med eftersläpning. Dessutom kan man med hjälp av flyttstudier baserade på data från folkbokföringen identifiera relevanta rekryteringsområden och flyttfrekvenser för nyproduktionen i olika lägen och med olika upplåtelseformer.

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

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

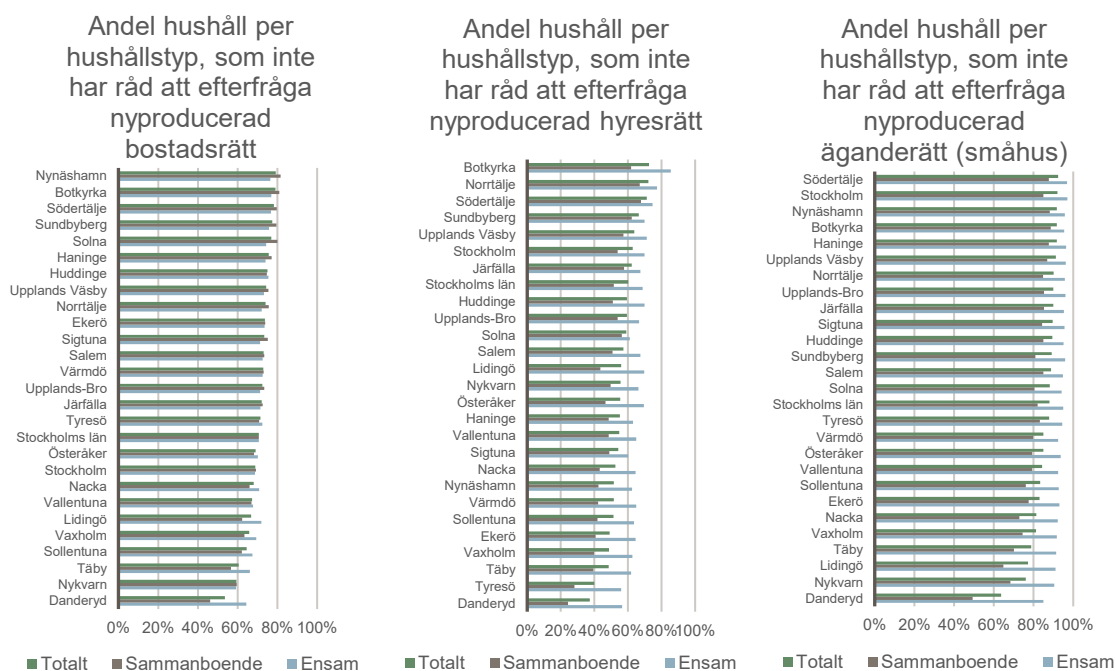
för ensamboende och sammanboende, för olika inkomstgrupper och för yngre respektive äldre hushåll.

Den kanske största osäkerheten gäller boendepreferenser i form av andelen hushåll med flyttplaner som föredrar respektive upplåtelseform samt som föredrar nyproduktion före successionsbostäder. I beräkningarna har data från en enkätundersökning till ca 2 000 hushåll i Stockholms län använts. Denna ger någorlunda statistiskt tillförlitliga resultat på aggregerad nivå men för att felmarginalerna ska vara små på kommunnivå krävs mer omfattande datainsamling för respektive kommun för att beräkningarnas precision ska vara större. Det krävs dessutom kontinuerlig insamling av denna typ av data eftersom det är troligt att preferenser förändras över tid och med konjunkturen.

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

## Appendix

Andel hushåll som inte beräknas kunna efterfråga nyproducerade bostäder redovisas per kommun i figurerna 78 till 80. Genomgående redovisar sammanboende hushåll större möjligheter att efterfråga nyproduktion än ensamboende. I genomsnitt beräknas 71 procent av det totala antalet hushåll sakna möjligheter att efterfråga nybyggda bostadsrätter i Stockholms län, 60 procent nya hyresrätter och 88 procent nybyggda småhus.



Figur 78.

Figur 79.

Figur 80.

