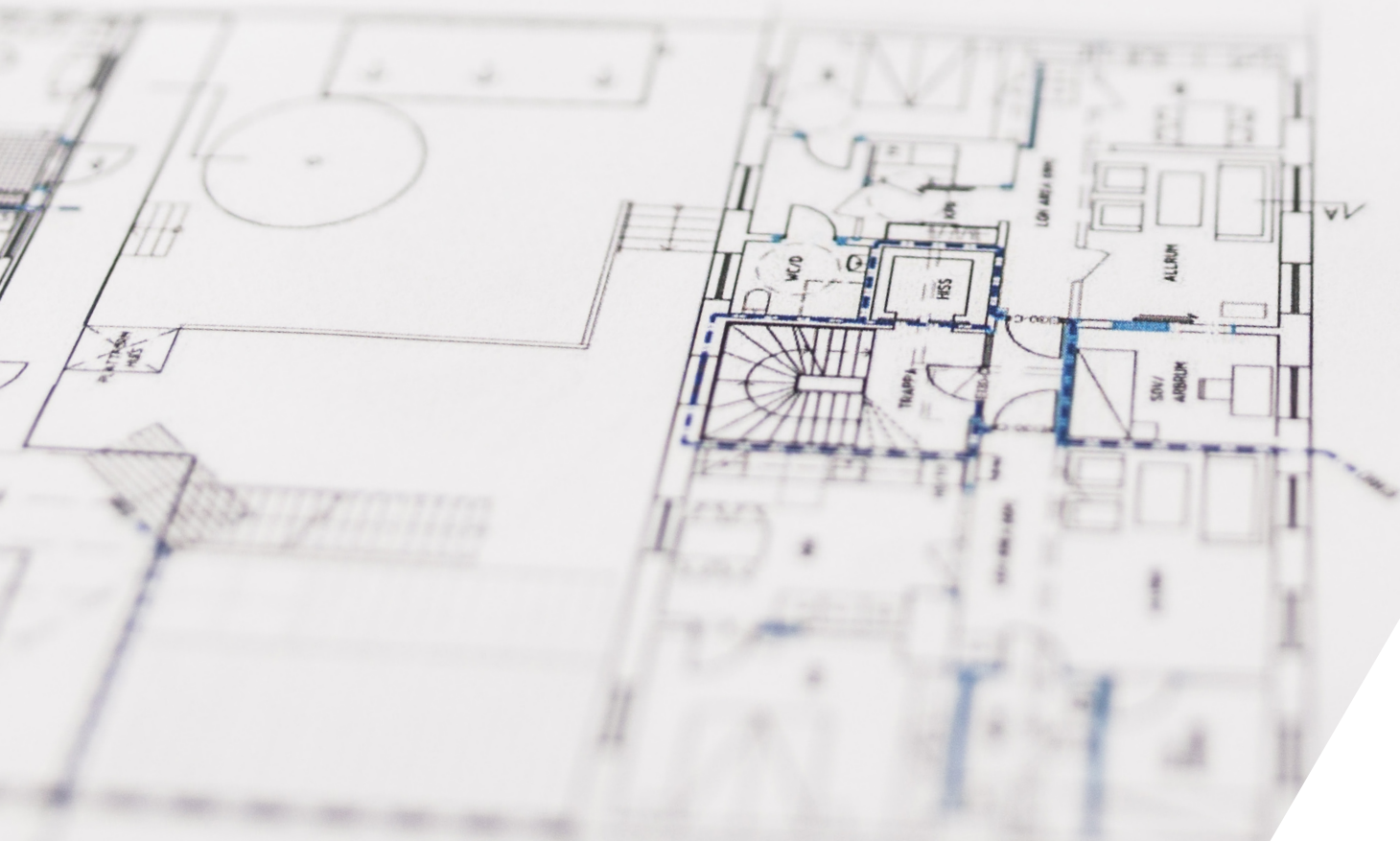
SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Allmännyttan och bostadsbyggandet

En marknadsrapport
från Sveriges Allmännytta



Förord

Sverige har under en lång period haft en positiv befolkningstillväxt, stark urbanisering och en åldrande befolkning. Behovet av nya bostäder varierar i landet, men på många orter behövs fler nya bostäder. Behovet är störst i storstadsregionerna och i större städer, men även på mindre orter kan det finnas behov av nya bostäder. Allmännyttan har en viktig roll som en av de aktörer som kan bidra till att öka byggandet och arbetar därför enträget och systematiskt med att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostäder som fler har råd att efterfråga. Fler ska kunna bo i nyproducerad allmännytta.

Sveriges Allmännyttas första marknadsrapport om bostadsbyggandet i Sverige djupdyker i en rad aktuella frågor. Hur påverkar bostadsrätters höga bostadspriser byggandet av hyresrätter? Hur påverkar mängden anbudsgivare byggpriserna? Vad är det som gör att det byggs olika mycket i olika kommuner? Med hjälp av fakta, statistik och analys bidrar rapporten till att öka kunskapen om hur bostadsbyggandet runt om i landet idag ser ut och fungerar – och lyfta förutsättningarna för allmännyttans byggande framåt.

Utifrån den statistik och analys som presenteras i rapporten diskuteras också Kombohusens roll som möjliggörare för ett ökat bostadsbyggande, vilken roll de fyllt hittills och kan ta framöver. Att lagen om offentlig upphandling snedvrider konkurrensen på marknaden till nackdel för allmännyttans bostadsbolag och vad som bör göras för att allmännyttan ska få samma förutsättningar som privata fastighetsägare och byggherrar är en annan fråga som lyfts. Sveriges Allmännytta ger även förslag på åtgärder för att sänka byggpriserna och öka byggtakten.

Tyréns har på uppdrag av Sveriges Allmännytta tagit fram underlag, statistik och analys som presenteras i kapitel ett till fyra. Sveriges Allmännytta har utifrån det materialet dragit slutsatser om allmännyttans förutsättningar för ett ökat byggande och vad som krävs för att det ska uppnås.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med fastighetsekonomi, bostadsbyggande och nyproduktion. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor. Sveriges Allmännytta kommer att ge ut en marknadsrapport om allmännyttans byggande en gång om året.

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord 2

Slutsatser och åtgärdsförslag från Sveriges Allmännytta
Höga byggpriser riskerar att hämma nyproduktionen 4
Åtgärder för att sänka byggpriserna och öka byggtakten 10
Vad tycker politiker och allmänhet om åtgärder för att öka byggandet? 11

Statistik och analys från Tyréns
1 Marknadsläget för hyresrätter 15
2 Allmännyttans upphandlingar 21
3 Produktionspriser, markpriser och byggpriser 24
4 Byggandet 34
5 Om rapporten 45
6 Källförteckning 49
Bilaga 1 Drivkrafter till byggandet 51

Slutsatser och åtgärdsförslag från Sveriges Allmännytta

Höga byggpriser riskerar att hämma nyproduktionen

Byggandet i Sveriges kommuner har sjunkit sedan 2017, men är utifrån ett historiskt perspektiv fortfarande högt. Det behöver dock öka mer. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2021 så har 207 kommuner bostadsbrist. De allmännyttiga bostadsföretagen bygger nya bostäder i majoriteten av dessa kommuner. Men allmännyttan bygger också på marknader med bostadsöverskott för att tillgodose de behov av nyproduktion som ändå kan finnas.

Kort kötid i nyproduktion

Det kan gå relativt snabbt att få ett hyreskontrakt för en nyproducerad hyreslägenhet – till skillnad från det befintliga beståndet där kötiderna oftast är långa. Men många bostadsföretag upplever att det tar längre tid att få de nyproducerade lägenheterna uthyrda jämfört med tidigare – en utveckling som hållit i sig de senaste åren. Det beror sannolikt på att hyresnivån är avsevärt högre för nyproducerade lägenheter och att det därför är många som inte har råd att efterfråga dessa.

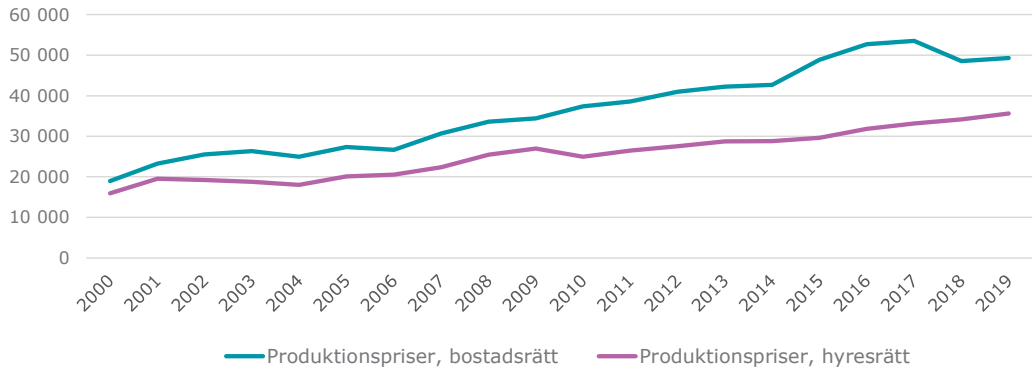
Att bygga fler bostäder som fler kan efterfråga är därmed av yttersta vikt för att uppnå en mer balanserad bostadsmarknad. Men för att ett ökat byggande ska bli verklighet behöver prisutvecklingen hejdas. Idag ökar produktionspriset i alla led – såväl mark- som byggpriser har gått upp.

Ökat produktionspris hämmar byggandet av hyresrätter

Mellan 2000 och 2019 har produktionspriserna för såväl bostadsrätter som hyresrätter ökat. För en genomsnittlig bostadsrätt med 160 procent och för en hyresrätt med 123 procent. Att produktionspriserna för bostadsrätter har ökat beror på att marknaden, det vill säga slutkonsumenten, varit villig att betala mer för att köpa en bostadsrätt – bostadsrättspriset har ökat med 300 procent under samma period.



Produktionspriser per kvm bostadsarea för bostadsrätt och hyresrätt under perioden 2000-2019.



För hyresrätter utgör markpriset en lägre andel av produktionspriset jämfört med för bostadsrätter, vilket främst beror på att många kommuner säljer marken billigare eller upplåter marken som tomträtt till hyresrättsprojekt. Detta för att minska det totala produktionspriset och möjliggöra lägre hyror.

Men, medan produktionspriser på bostadsrätter får täckning tack vare de höga bostadspriserna på marknaden, har de stigande produktionspriserna hos hyresrätter inte följts av en motsvarande ökning av betalningsvilja för hyran. Många har helt enkelt inte råd att lägga en så stor andel av sin inkomst på boendet.

De stigande produktionspriserna är med andra ord en faktor som bidragit till att byggandet av hyresrätter står för en allt mindre del av det totala byggandet. Sedan 2010 utgör allmännyttans andel cirka 10 procent av det totala byggandet per år. Andelen privata och övriga hyresrätter är cirka 20 procent.

Produktionspris, markpris, byggpris och produktionskostnad

Produktionspriset delas upp på **markpris** och **byggpris** och inkluderar byggherrens avkastning. Byggpris utgör den stora delen. Ett sänkt byggpris får därmed stor effekt på produktionspriset.
Med **produktionskostnad** menar man vad det kostar att uppföra en byggnad utan att räkna med vinst och den kan fördelas mellan kostnader för mark och bygg. Produktionskostnaderna är det som styr hyresnivån vid presumtionshyressättning.

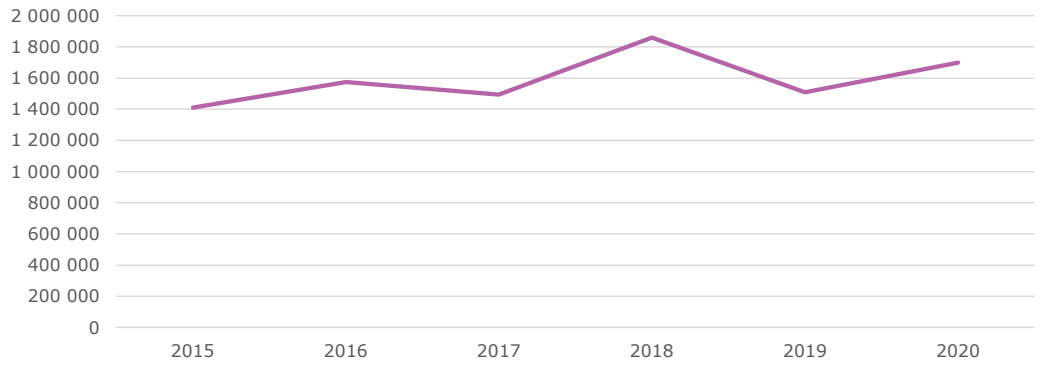
Hyresrätten ekonomiskt missgynnad

Idag är hyresrätten ekonomiskt missgynnad, och det är flera tusen kronor dyrare per månad att bo i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en bostadsrätt[1]. Regelverket på skatteområdet – med avdragsrätt för skuldräntor och ROT-åtgärder för de som bor i ägda bostäder – innebär omfattande subventioner på bostadsområdet och leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Det är nödvändigt att balansen återställs för att tillräckligt många nya bostäder ska byggas. Det behövs en skattereform som leder till mer balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.

Få anbudsgivare = låg konkurrens = ökade byggpriser

När byggandet var som högst 2016–2017 utnyttjades branschens kapacitet till max. Det ledde till att allmännyttan fick få anbudsgivare per förfrågan, och med få anbudsgivare kunde byggpriserna öka. Antalet upphandlingar sjönk efter toppen 2016, men samtidigt har antalet anbud per upphandling ökat.
Efter att ha legat på topp 2018, så sjönk anbudspriserna mellan 2018 och 2019. Från 2019 syns en uppgång igen. Trots att allmännyttan får fler anbud ökar alltså byggpriserna, tvärtemot den önskvärda utvecklingen, att byggpriserna måste sjunka. Fler anbud borde, om man ser till tidigare trender och samband, pressa byggpriserna, men i stället har de ökat. Detta ger en tydlig bild av att konkurrensen på byggmarknaden fortsatt är eftersatt, trots att anbuden är fler.

Pris per lägenhet utifrån vinnande anbud under perioden 2015-2020.[2]



1. Bostadsbeskattningskommittén, ”Vissa bostadsbeskattningsfrågor” (SOU 2014:1)
2. De 10 procent billigaste och dyraste varje år är trunkerat för att exkludera extremvärden (Visma OPIC).

Kombohus – kortar byggtiden och sänker byggpriset

Sedan det första ramavtalet för Kombohus för drygt tio år sedan så har byggandet av dem stadigt ökat. De finns nu i en tredjedel av landets kommuner. Hittills har det byggts eller beställts 9 500 lägenheter i Kombohus[3]. En utvärdering efter 10 år visar att;

- Kombohus har i genomsnitt fem månader kortare byggtid än allmännyttans övriga byggande och tre månader kortare byggtid än privat byggande.
- Byggpriset för Kombohus är i genomsnitt 20 procent lägre än allmännyttans övriga byggande. Kombohusen är 6 000 kronor billigare per kvadratmeter än annat byggande i allmännyttan.
- Kombohusen har två huvudsakliga prispressande egenskaper: gemensam upphandling för allmännyttan genom ramavtal och en industriell byggprocess. Bägge delarna sänker kvadratmeterpriset med cirka 3 000 kronor vardera.
- Kombohus möjliggör lägre hyror. I större städer är hyran i nybyggda Kombohus 13 procent lägre än i privatvärdarnas nybyggda hus. I mindre städer är hyran sex procent lägre i Kombohusen än hos privata värdar.

Kombohus möjliggör byggande som inte annars skulle ske

2020 skickades en enkät ut till de bostadsbolag som byggt Kombohus. Vart femte bolag uppgav att de inte hade byggt på 20 år innan de byggde sitt första Kombohus och att de lägre byggpriserna gjorde att den årliga hyran per kvadratmeter inte behövde överstiga 1 350–1 550 kronor per kvadratmeter. Två av tre uppgav att de valt Kombohus för att spara tid och förenkla upphandlingen.

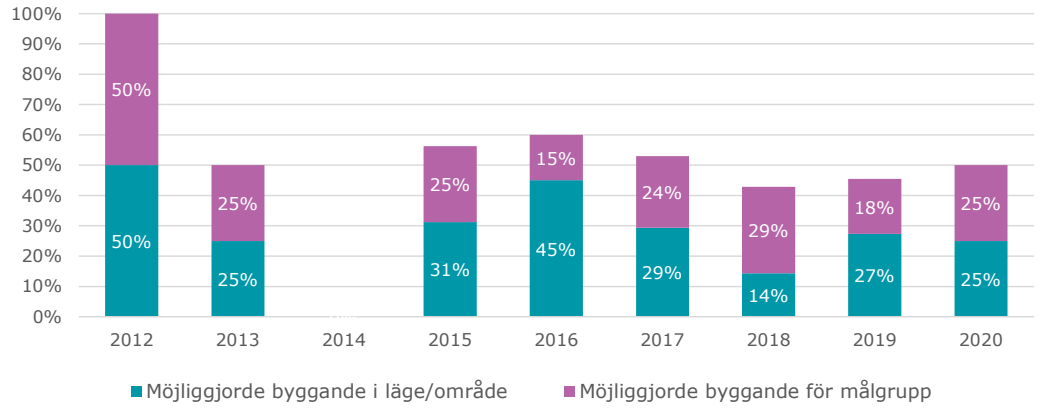
Samtidigt som byggpriset har ökat 4 procent per år hos allmännyttan respektive 5 procent hos övriga fastighetsägare, har byggpriset för Kombohus endast ökat 1 procent per år i snitt sedan 2014. Kombohusen fyller därmed en viktig roll i att pressa priserna.

Mest framgångsrika är Kombohusen utanför storstadsområdena. En anledning är att det är stora prisskillnader mellan allmännyttans byggande kontra privat och övrigt byggande i de mer rurala kommuntyperna. Här fyller Kombohusen störst funktion i och med att de pressar priserna och därmed möjliggör byggande på platser där det annars inte går att bygga.

I de mer urbana kommuntyperna är prisskillnaden mellan privata bolag och allmännyttan mindre. I dessa kommuntyper har det byggts så få Kombohus att det inte går att göra jämförelser.

3. Tio år med Allmännyttans Kombohus. Fördjupad analys av byggpriser och hyror (2020/12).

Andel av Kombohusprojekt som bedömts vara "möjliggörare" (utifrån avtalsår) under perioden 2012–2020.



Lagen om offentlig upphandling snedvrider konkurrensen

En stor anledning till att Kombohusen ses som en möjliggörare är den förenklade upphandlingen och prispressen som den ger. Statistiken över anbudspriser och antal anbud visar även på svårigheten med den offentliga upphandlingen (LOU) och problemen med konkurrens på byggmarknaden

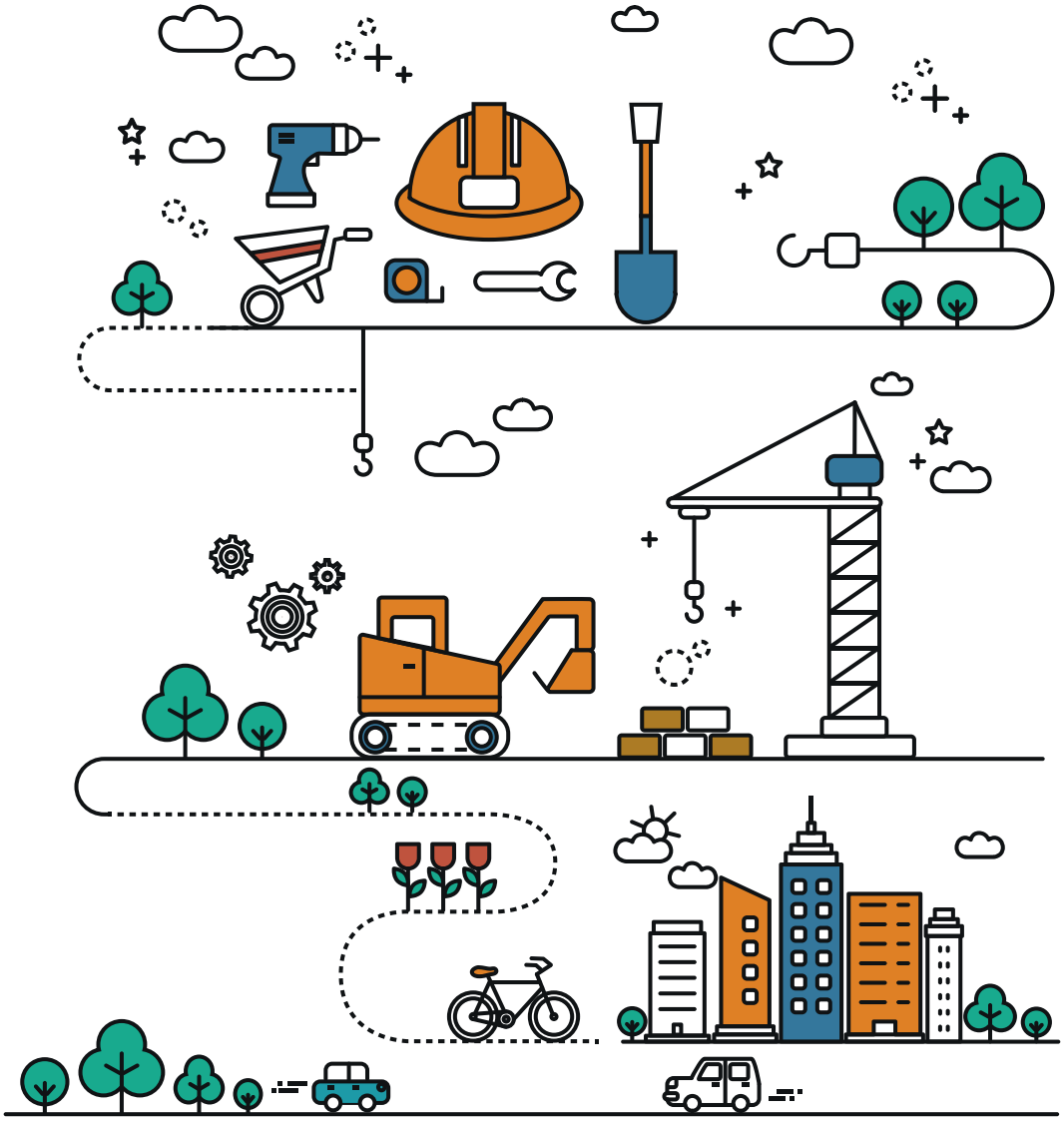
Av utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandets betänkande Bygg och bo till lägre kostnad[4] framgår att allmännyttan har 10 procent högre byggpriser och längre byggtid än privata byggherrar eftersom de måste tillämpa LOU. Det råder med andra ord inte konkurrens på lika villkor på marknaden. I korthet innebär det att kravet på allmännyttan att tillämpa LOU försämrar deras förutsättningar att bygga nytt.

Allmännyttans byggande – förutsättningar nu och framåt

Det finns ännu inga starka tecken på att rådande pandemi eller lågkonjunktur kommer påverka bostadsbyggandets uppgång. Med tanke på att Sveriges BNP minskade med omkring 3 procent under 2019, konstateras att bostadsbyggandet har stått emot förhållandevis väl. Det är en positiv signal inför den förväntade ekonomiska återhämtningen.

Men, under våren 2021 har byggmaterialkostnaderna ökat markant. Mellan maj 2020 och maj 2021 ökade byggmaterialkostnaderna med 6,5 procent[5]. Mest steg kostnaderna för trävaror och armeringsstål – hela 34,3 respektive 23,1 procent. De kraftigt ökade kostnaderna beror på råvarubrist till följd av ökad global efterfrågan. Detta påverkar alla bostadsföretag som planerar eller ska starta nyproduktion eller renovering, och det finns en överhängande risk att det kommer påverka såväl nyproduktion som renovering.

4. SOU 2020:75.
5. SCB, Faktorprisindex 2021.



Allmännyttans andel av byggvolymen visar på en nedåtgående trend sedan 1990-talet. Innan finanskrisen 1990–1994 utgjorde allmännyttans andel av hyresrätterna cirka 15 procent av den totala byggvolymen. Idag är andelen cirka 10 procent av det totala byggandet per år.

Under 2010-talet ökade allmännyttans andel av byggandet i framför allt landsbygds-kommun och pendlingskommun nära mindre stad/tätort. Detta beror på att övriga aktörers byggande har minskat i dessa kommungrupper, medan allmännyttan har fortsatt att bygga. Allmännyttan har helt enkelt varit den aktör som byggt när ingen annan gjort det.

Allmännyttans förutsättningar för en fortsatt hög byggtakt under 2020-talet bedöms vara goda genom investeringsstödet för byggande av hyresrätter samt möjligheten att använda sig av ramupphandlingar för att bygga nyckelfärdiga bostäder. Men det förutsätter också att förenklingar i de regelverk som underlättar för industriella processer kommer på plats och att byggpriserna fortsätter att pressas.

Allmännyttans Kombohus är kanske det tydligaste exemplet på hur industriellt och standardiserat byggande kan bidra till att öka byggtakten utan att priserna drar i väg.

Åtgärder för att sänka byggpriserna och öka byggtakten

Sveriges Allmännytta anser att följande åtgärder krävs för att sänka byggpriserna och öka byggtakten:

- **Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.** Inför en låg mervärdesskatt (moms) på bostadshyra, gör det möjligt för fastighetsägare att göra avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll och slopa fastighetsavgiften för hyreshus.
- **Investeringsstöd för byggande av hyresrätter.** Så länge som det inte är balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.
- **Undanta allmännyttan från LOU.** Sveriges Allmännytta uppmanar regeringen att skyndsamt utreda hur allmännyttan ska få samma förutsättningar som privata fastighetsägare och byggherrar.
- **Underlätta för industrialiserat byggande.** Inrätta ett typgodkännande som möjliggör ett ökat standardiserat och industrialiserat byggande.



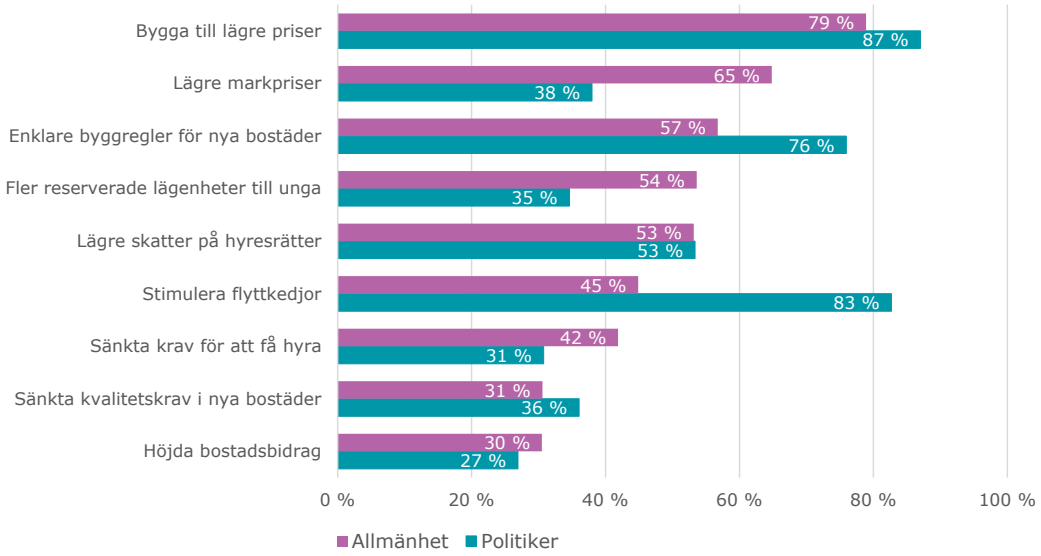
Vad tycker politiker och allmänhet om åtgärder för att öka byggandet?

Det finns ett stöd för flera av de föreslagna åtgärderna både bland allmänheten och bland kommunpolitiker. Demoskop ställde, på uppdrag av Sveriges Allmännytta ett antal frågor till både allmänhet och politiker under mars/april i år[6] och utifrån det har följande resultat framkommit:

Lägre byggkostnader och enklare byggregler efterfrågas för att förbättra ungas möjligheter till eget boende

De viktigaste åtgärderna för politikerna för att förbättra ungas möjligheter till ett eget boende handlar främst om lägre byggpriser, enklare byggregler och att stimulera flyttkedjor. I allmänhetens ögon handlar det också om lägre byggpriser och enklare byggregler, men också om att markpriserna måste bli lägre, något som politikerna inte är lika angelägna om.

Anser du att något/några av följande alternativ är en MYCKET viktig åtgärd för att förbättra ungas möjligheter till ett eget boende? *Svarat ja.*

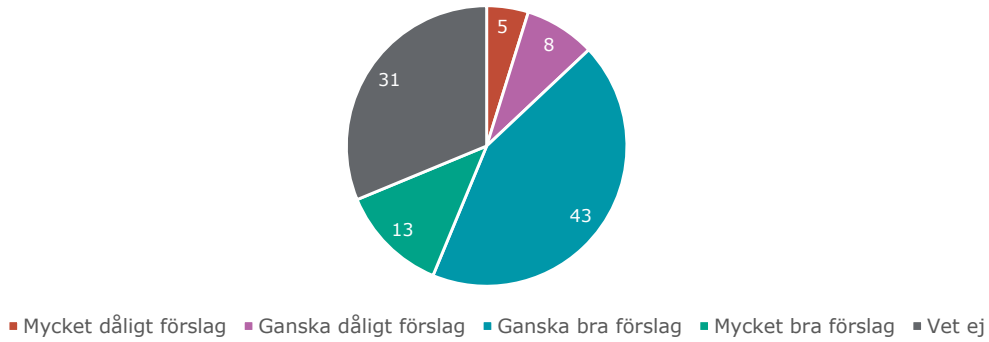


6. Demoskop genomförde 2102 intervjuer bland allmänheten och 208 med politiker.

Det finns ett stöd bland politiker att momsbelägga hyran för att kunna dra av 25 procent på bygg- och renoveringskostnader

Politikerna är i stor utsträckning positiva till att lägga 6 procent moms på bostadshyra för att kunna dra av 25 procent på bygg- och renoveringskostnader till förmån för att hålla nere hyrorna. Drygt hälften svarar att det är ett mycket eller ganska bra förslag.

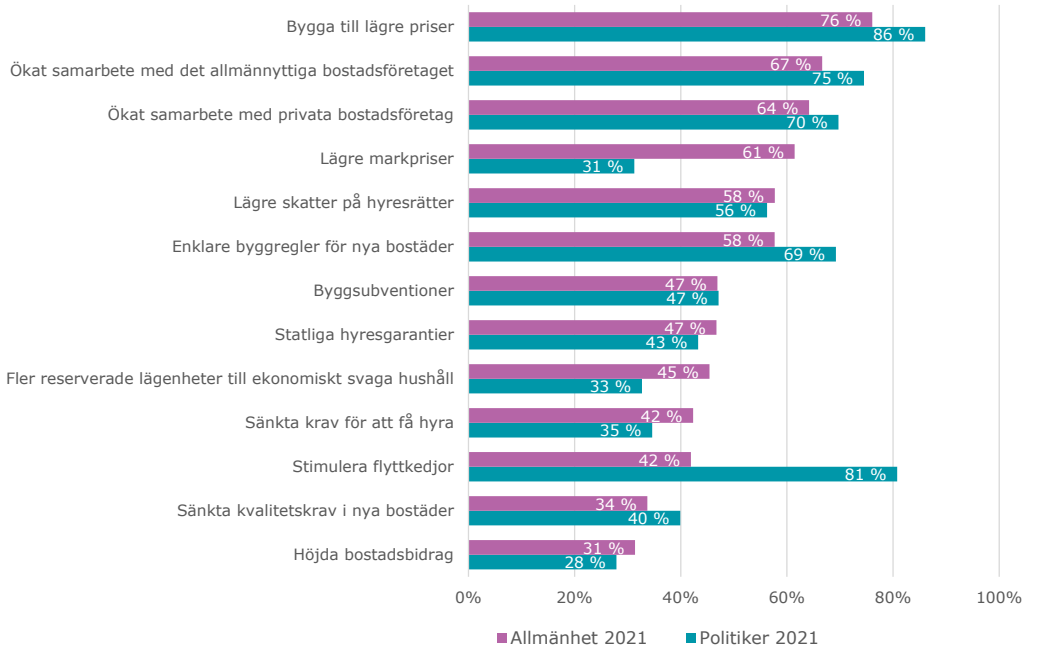
Om bostadsföretag fick lägga 6 % moms på bostadshyra skulle de kunna dra av 25 % på bygg- och renoveringskostnaderna, vilket skulle hålla nere hyrorna. Vad anser du om det?
Bas: Politiker, år 2021, 208 intervjuer.



Att kunna bygga till lägre priser är den viktigaste faktorn för både politiker och allmänhet för att fler ekonomiskt svaga hushåll ska kunna komma in på den ordinarie bostadsmarknaden

De fem åtgärder som politikerna anser är viktigast för att fler ekonomiskt svaga hushåll ska kunna komma in på den ordinarie bostadsmarknaden är att kunna bygga till lägre priser, stimulera flyttkedjor, öka samarbetet med både allmännyttiga bostadsföretaget och med privata bostadsföretag samt att förenkla regler för nybyggnationer. Allmänheten har i princip samma topp fem lista med undantag av stimulans av flyttkedjor till förmån för lägre markpriser.

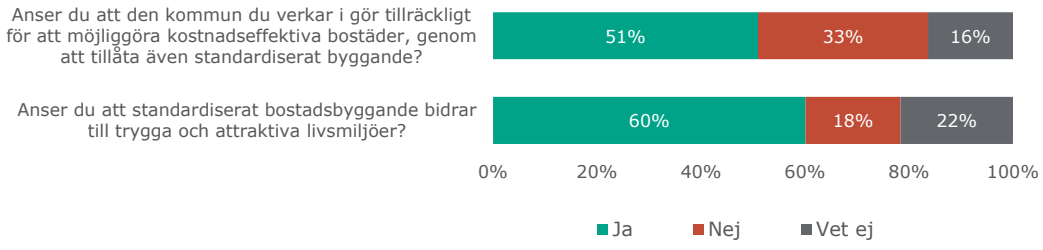
Anser du att något/några av följande alternativ är en MYCKET viktig åtgärd för att fler ekonomiskt svaga hushåll ska kunna komma in på den ordinarie bostadsmarknaden? *Svarat ja.*



Standardiserat bostadsbyggande kan bidra till trygga och attraktiva livsmiljöer

Sex av tio politiker är av uppfattningen att standardiserat bostadsbyggande kan bidra till trygga och attraktiva livsmiljöer. Fem av tio anser att den egna kommunen gör tillräckligt för att möjliggöra kostnadseffektiva bostäder, genom att även tillåta standardiserat byggande. Politiker i de båda blocken är relativt överens om att standardiserat bostadsbyggande bidrar till trygga och attraktiva livsmiljöer. De borgerliga politikerna tycker i något högre grad att den egna kommunen gör tillräckligt för att möjliggöra kostnadseffektiva bostäder, genom att även tillåta standardiserat byggande.

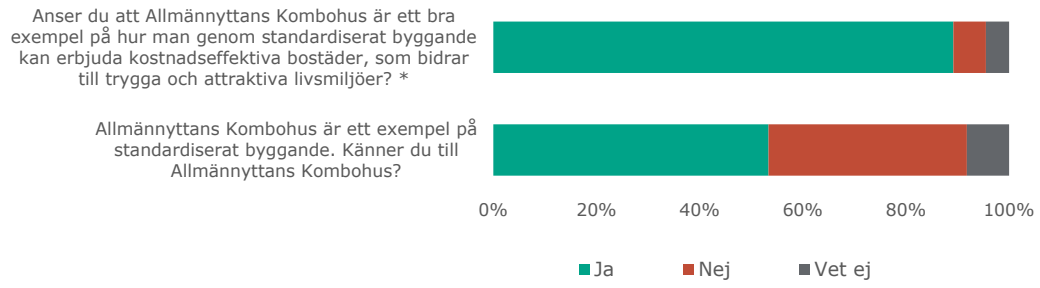
Standardiserat byggande.
Bas: Politiker, år 2021, 208 intervjuer.



Drygt hälften känner till Allmännyttans Kombohus och nästan alla av dem tycker de är ett bra exempel på standardiserat bostadsbyggande som erbjuder kostnadseffektivitet och trygga och attraktiva livsmiljöer

53 procent av de tillfrågade politikerna känner till Allmännyttans Kombohus. 89 procent av dem anser att de är ett bra exempel på hur man genom standardiserat byggande kan erbjuda kostnadseffektiva bostäder, som bidrar till trygga och attraktiva livsmiljöer.

Allmännyttans Kombohus.
Bas: Politiker, år 2021, 208 intervjuer.





Statistik och analys från Tyréns

1 Marknadsläget för hyresrätter

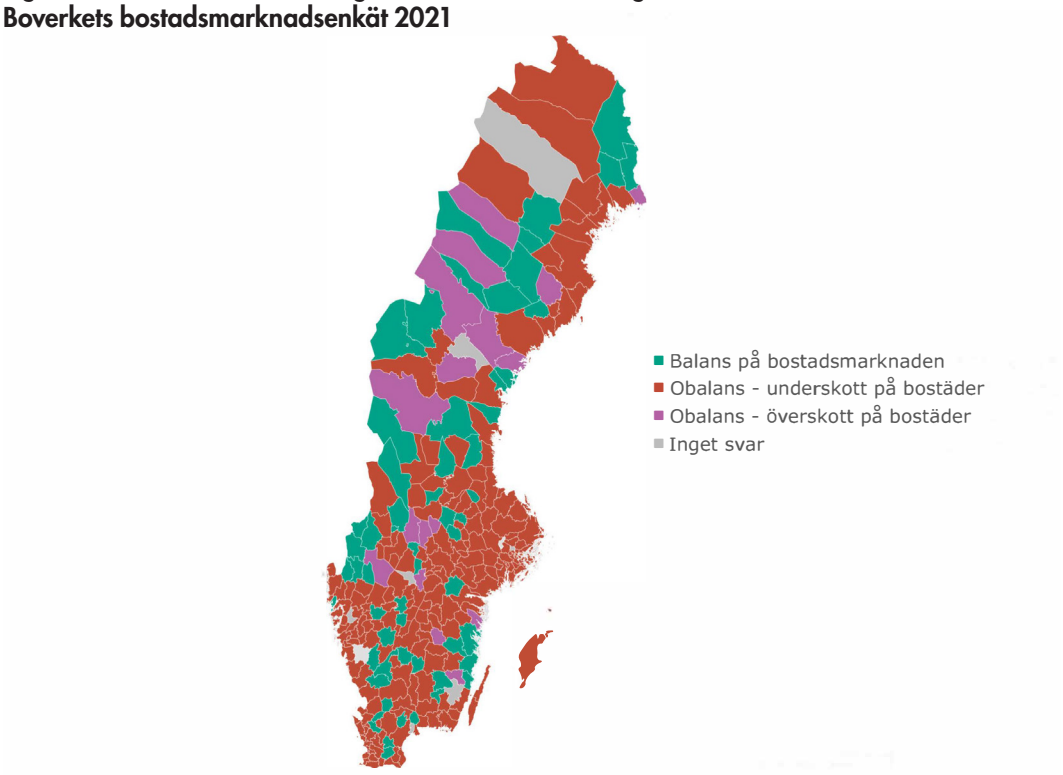
Det är bostadsbrist i 207 av Sveriges kommuner men antalet kommuner som uppger att de har brist minskar. Samtidigt som det är brist på bostäder, kan man få en hyresrätt i nyproduktion utan lång kötid. Det visar statistik från Boverkets bostadsmarknadsenkät och statistik om köläget i nyproduktion från Sveriges Allmännytta.

1.1 Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021

207 av landets 290 kommuner anger att de har bostadsbrist i årets bostadsmarknadsenkät. Sedan 2017 har dock antalet kommuner som saknar bostäder stadigt minskat med nästan 20 procent. Totalt 59 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans.

Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

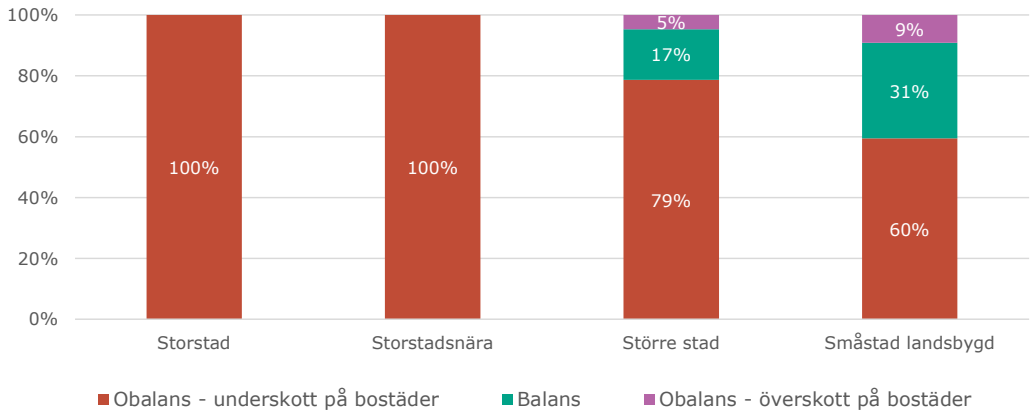
Figur 1: Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021



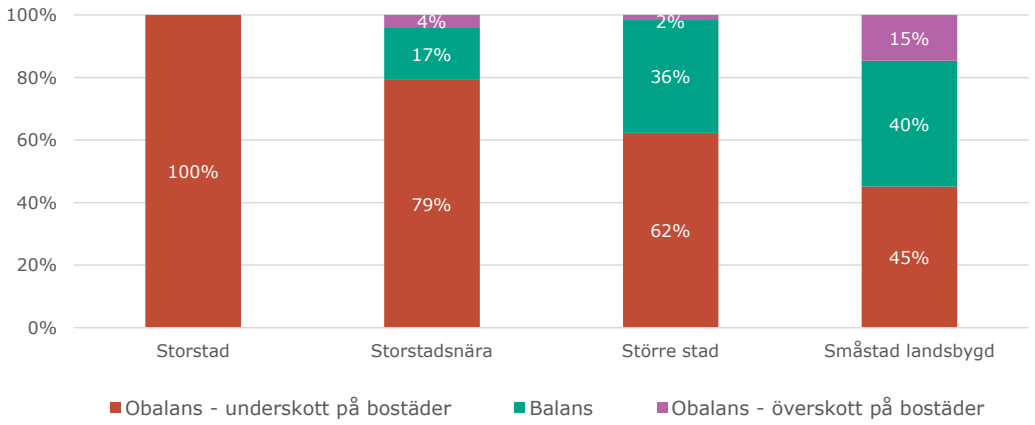
1.2 Olika syn på bostadsmarknaden

Hösten 2020 ställde Sveriges Allmännytta samma frågor om hur man ser på bostadsmarknaden till medlemsbolagen som Boverket gör i sin årliga bostadsmarknadsenkät. I de flesta av Sveriges kommuner råder samsyn mellan kommun och allmännytta avseende bilden av bostadsmarknaden. Det är dock mer frekvent förekommande att kommuner menar att det råder brist på bostäder, medan allmännyttans medlemsbolag oftare anser att balans råder. Det kan bero på att kommunerna svarat för alla upplåtelseformer i kommunen medan allmännyttans vd:ar kan ha sett till hur hyresmarknaden ser ut. Oavsett perspektiv kvarstår det faktum att många kommuner bedöms ha bostadsbrist.

Figur 2: Kommunens bedömning av balansen på den lokala bostadsmarknaden, Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021

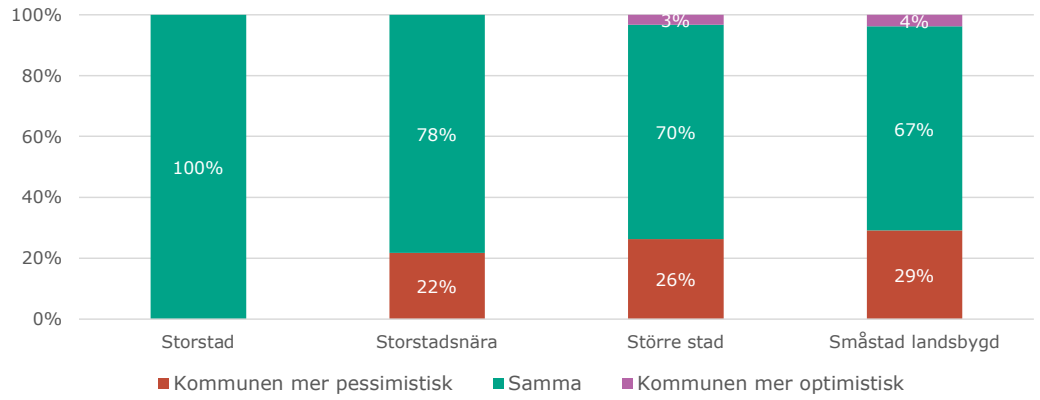


Figur 3: Allmännyttans bedömning av balansen på den lokala bostadsmarknaden



Synen på bostadsbristens omfattning i kommuner är relativt jämn över landets olika geografiska områden. Dock skiljer sig synen på bostadsbristens omfattning åt mellan större och mindre kommuner.

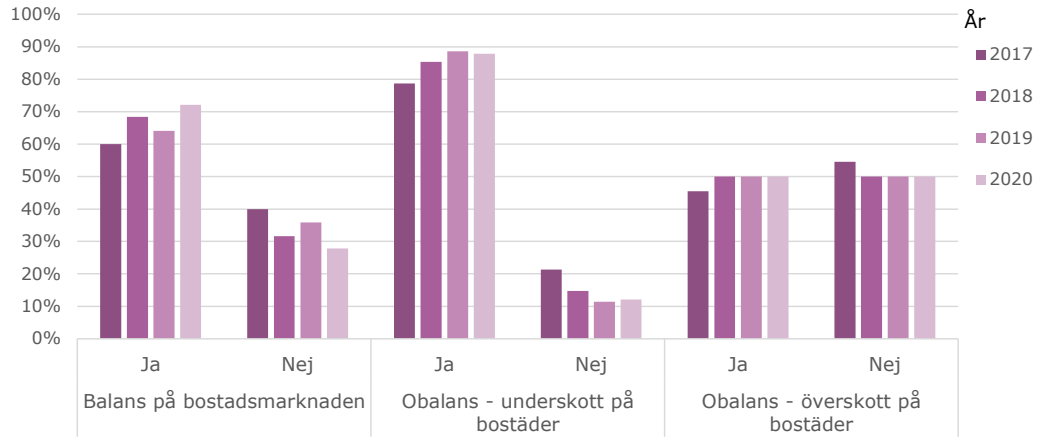
Figur 4: Syn på bostadsmarknaden, en jämförelse mellan Boverkets bostadsmarknadsenkät och Sveriges Allmännyttas medlemsenkät



1.3 Allmännyttan bygger oavsett marknadsläge

Allmännyttan bygger i de flesta kommuner och även på marknader som uppges ha ett överskott av bostäder. Det är dock endast 14 bostadsföretag som uppger att de har överskott på bostadsmarknaden. På marknader med underskott bygger knappt 90 procent av bostadsföretagen, på marknader i balans bygger drygt 70 procent, och på marknader med överskott uppger drygt 50 procent att de bygger nytt. Det är ofta små nyproduktionsprojekt på marknader med överskott. Oftast handlar det om att tillföra marknaden hyresrätter med god tillgänglighet för att äldre ska kunna flytta från småhus till en bostad där de kan bo kvar och klara sig själva.

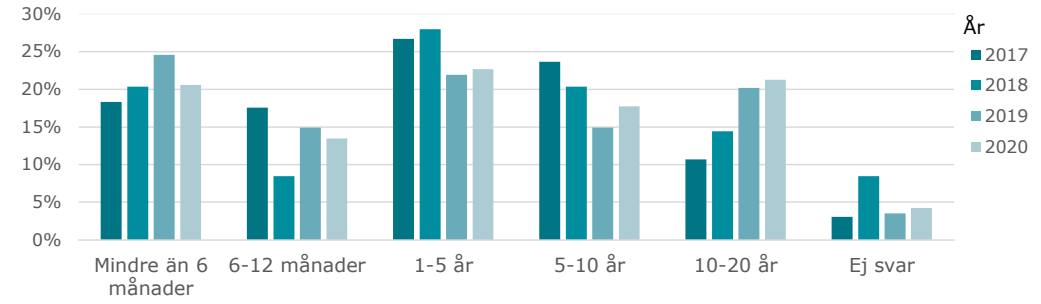
Figur 5: Har ni byggt någon nyproduktion de senaste tre åren? Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge i kommunen som helhet?



1.4 Kötid i nyproduktion

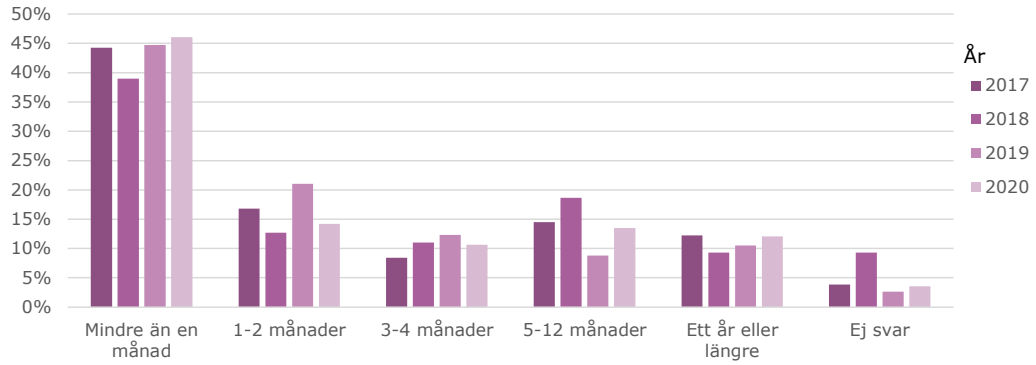
Det kan gå snabbt att få ett hyreskontrakt i nyproduktion. 2020 uppgav en dryg tredjedel av medlemsföretagen att de hyrt ut nyproduktion där den enskilt längsta kötiden var mindre än ett år. 21 procent uppgav att den enskilt längsta kötiden låg i spannet noll till sex månader.

Figur 6: Vad är den enskilt längsta kötiden till nyproduktion som ni har haft de tre senaste åren?



För 46 procent av bolagen var den enskilt kortaste kötiden mindre än en månad och hela 84 procent uppger att deras enskilt kortaste kötid var maximalt ett år.

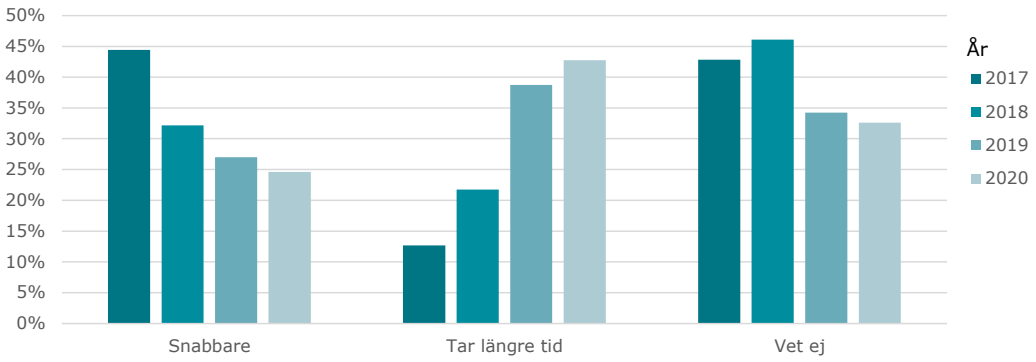
Figur 7: Vad är den enskilt kortaste kötiden till nyproduktion som ni har haft de tre senaste åren?



1.5 Uthyrning i nyproduktion går långsammare

Bostadsföretagen uppger att uthyrningen av nyproduktion tar längre tid idag jämfört med för två år sedan. Det är en stor skillnad från 2017, då svarade 44 procent att de bedömde att uthyrningen gick snabbare jämfört med två år tidigare. 2020 är det 25 procent som anger att det går snabbare. 2017 var det 13 procent som svarade att uthyrningen tar längre tid, 2020 är det 43 procent som uppger att det tar längre tid jämfört med för två år sedan. Detta kan vara signaler på att den grupp som kan efterfråga en nyproducerad bostad minskar. Det är dock en relativt stor grupp av medlemsbolagen som har svårt att göra en bedömning.

Figur 8: Hur går uthyrningen i nyproduktion nu jämfört med för två år sedan?



1.6 Slutsatser marknadsläget

Även om antalet kommuner som uppger att de har en bostadsmarknad med underskott minskat något jämfört med föregående år är det fortfarande runt 70 procent av Sveriges kommuner som har bostadsbrist. Sveriges Allmännyttas medlemsföretag bygger nya bostäder i majoriteten av dessa kommuner. Men allmännyttan bygger också på marknader med bostadsöverskott för att tillgodose de behov av nyproduktion som ändå kan finnas.

Det kan gå relativt snabbt att få ett hyreskontrakt för en nyproducerad hyreslägenhet – till skillnad från det befintliga beståndet där kötiderna oftast är långa. Men bostadsföretagen upplever att det tar längre tid att få dessa lägenheter uthyrda jämfört med tidigare – en utveckling som hållit i sig de senaste åren. Det beror sannolikt på att hyresnivån är avsevärt högre för nyproducerade lägenheter och att det därför är många som inte har råd att efterfråga dessa.

Att bygga fler bostäder som fler kan efterfråga är därmed av yttersta vikt för att uppnå en mer balanserad bostadsmarknad.



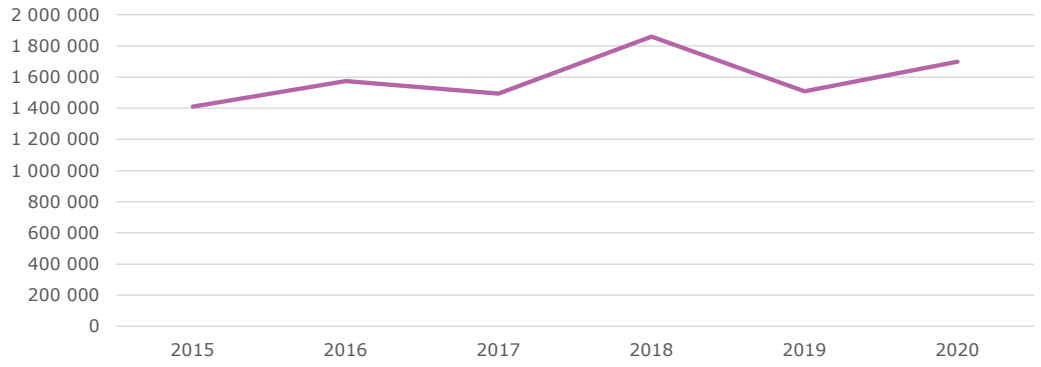
2 Allmännyttans upphandlingar

Få anbudsgivare leder till högre byggpriser och andelen utländska anbud har stabiliserats på en jämn nivå enligt statistik över anbudspriser från allmännyttans upphandlingar som presenteras i detta kapitel. Statistiken är hämtad från Visma OPIC[7].

2.1 Anbudspriser

Anbudspriserna ökade mellan 2015 och 2018, under den period då byggandet generellt ökade. När byggandet därefter gått ner något förefaller anbudspriserna per lägenhet mattats av något. Från 2019 syns en uppgång av anbudspriserna igen.

Figur 9: Pris per lägenhet utifrån vinnande anbud under perioden 2015–2020[8]



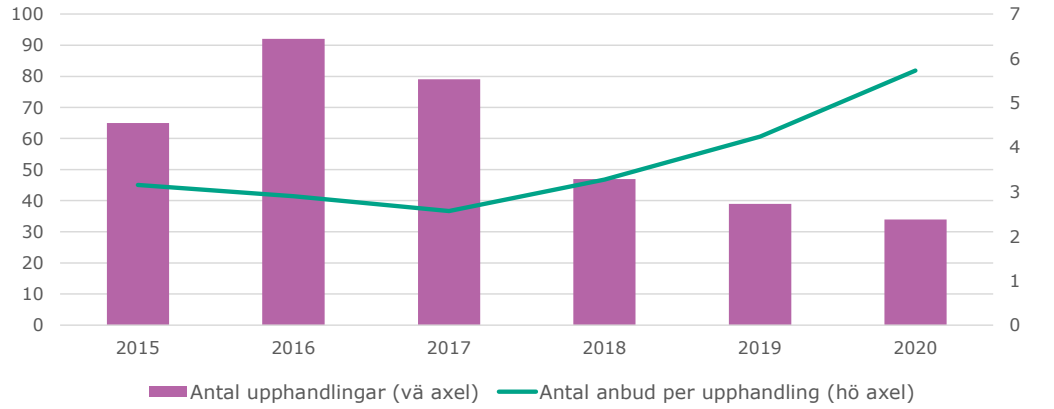
7. Underlaget är framtaget genom sökningar i databasen och är att betrakta som en urvalsundersökning. Av den anledningen är medelvärden och andelar relevanta, medan summeringar inte är det. Samtliga data avser totalentreprenad för nybyggnation av bostäder. Ibland förekommer även annat som avropas inom samma avtal.
När det gäller anbudspriser gäller statistiken alla anbud med både ett angivet pris för vinnande anbud och ett angivet antal lägenheter som avropet avser. Därefter har de anbud med de 10 procent högsta och 10 procent lägsta priserna per lägenhet valts bort, då det förekom många extremvärden i fördelningens svansar.
8. De 10 procent billigaste och dyraste varje år är trunkerat för att exkludera extremvärden (Visma OPIC).

2.2 Upphandlingar

Eftersom det är en urvalsundersökning och inte totalundersökning är antalet upphandlingar en mer osäker variabel att följa. Antalet anbud per upphandlingar är dock en bättre variabel eftersom det är en kvot.

Allmännyttans upphandlingar[9] har sjunkit i antal efter toppen 2016. Under den efterföljande nedgången i antal upphandlingar har antalet anbud per upphandling ökat. Detta skulle kunna förklaras av ett minskande antal upphandlingar och i sin tur förklara att anbudspriserna gått ner något sedan 2018. Från 2019 syns en uppgång av anbudspriserna igen. Trots att allmännyttan får fler anbud ökar alltså byggpriserna, tvärtemot den önskvärda utvecklingen, att byggpriserna måste sjunka.

Figur 10: Antal upphandlingar och antal anbud per upphandling under perioden 2015–2020[10]

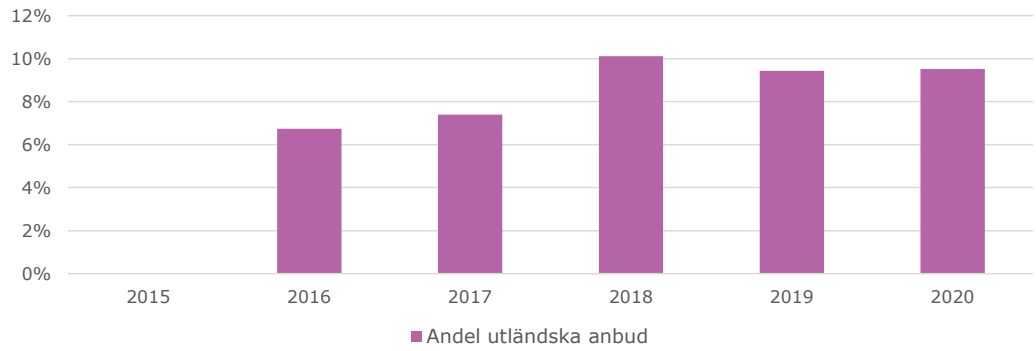


2.3 Utländska anbud

För att öka konkurrensen och få in fler anbud påbörjade Sveriges Allmännytta ett arbete med att få in fler utländska anbudslämnare 2015. De tidigare åren var det många olika företag som lämnade ett fåtal anbud. Mot slutet av analysperioden är det ett fåtal företag som istället lämnar många anbud. Sedan 2018 står utländska bolag för runt 10 procent av anbuden. Detta är en väntad utveckling, att flera företag prövade den svenska marknaden i början, och att de som valde att stanna kvar har etablerat sig.

9. Eftersom det är en urvalsundersökning och inte totalundersökning är antalet upphandlingar en mer osäker variabel att följa. Antalet anbud per upphandlingar är dock en bättre variabel eftersom det är en kvot.
10. Urvalsundersökning (antal upphandlingar) utifrån sökningar på nyckelord i databasen Visma OPIC.

Figur 11: Andel utländska anbud under perioden 2015–2020



2.4 Slutsatser allmännyttans upphandlingar

När byggandet var som högst 2016–2017 utnyttjades branschens kapacitet till max. Det ledde till att allmännyttan fick få anbudsgivare per förfrågan, och med få anbudsgivare kunde byggpriserna öka. Antalet upphandlingar har sjunkit efter toppen 2016, därefter har antalet anbud per upphandling ökat.

3 Produktionspriser, markpriser och byggpriser

Produktionspriserna har ökat under perioden 2000–2019, till följd av stigande bostadspriser. När bostadspriserna ökat har priserna på både bygg och mark följt med. Produktionspriset har ökat mest för bostadsrätter men även produktionspriset för hyresrätter har följt med, om än i mindre grad. De stigande produktionspriserna påverkar både vad och var man byggt. Det visar statistik från Statistikmyndighetens (SCB:s) enkät till bostadsbyggare samt Sveriges Allmännyttas egen statistik på byggprojekt av Kombohus.

3.1 Markpriserna har stadigt ökat

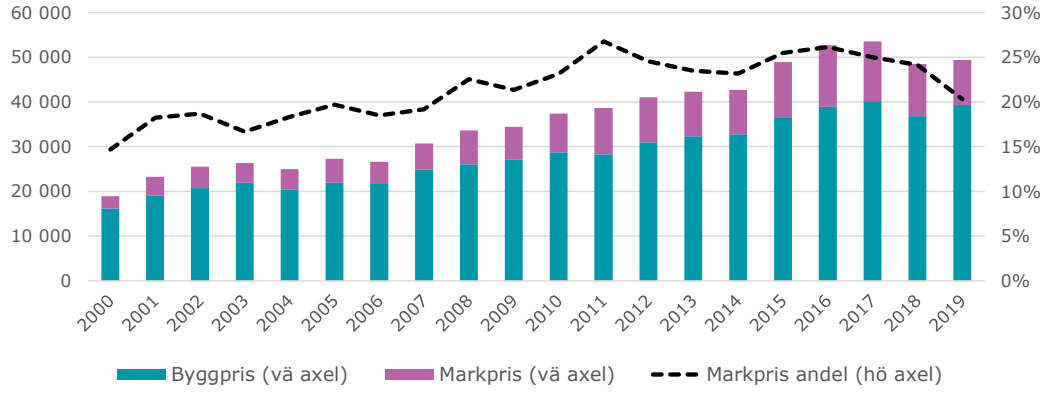
Produktionspriset består av två delar, byggpris och markpris. Sedan 2000 har både bygg- och markpris stigit. Markpriset har dock stigit mer och utgör därmed en ökande andel av det totala produktionspriset sedan mitten av 2000-talet.

Kommunerna har en viktig roll när det kommer till att ta fram mark som det är möjligt att bygga på. Kommunernas främsta verktyg för att uppnå detta är genom planmonopolet, vilket innebär att kommunerna har monopol på planeringen av den bebyggelse som sker inom kommunens gränser.

Att priset på mark ökat är en konsekvens av ökade bostadspriser. Ökade bostadspriser kan samtidigt vara en konsekvens av att inte tillräckligt med mark planeras för bostäder.

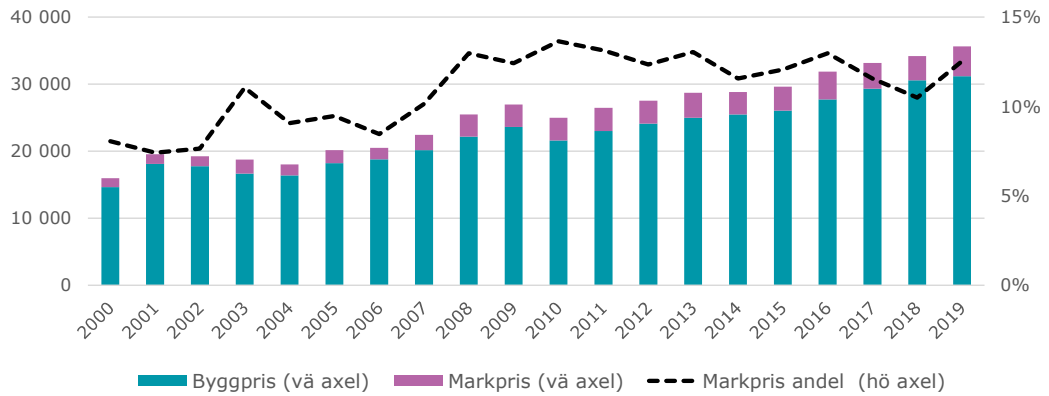
En förklaring till att markpriserna ökat kan vara att samtliga aktörer på bostadsmarknaden, inklusive kommuner, vill vara med och ta del av den vinst som de stigande bostadspriserna för med sig. Via försäljning av mark kan kommunen finansiera byggandet av infrastruktur och mellanrummen mellan husen. Högre bostadspriser kan även ha möjliggjort byggande i lägen där det krävts stora markarbeten vilket också påverkar markpriset. Figuren nedan visar hur byggpris och markpris för bostadsrätt har varierat över tid (2000–2019).

Figur 12: Byggpris per kvm boarea och markpris per kvm för bostadsrätt under perioden 2000–2019



Hyresrätten har haft samma utveckling för markpriserna som bostadsrätten med skillnaden att markpriset här utgör en mindre del. Många kommuner säljer marken billigare, eller upplåter marken som tomträtt, till hyresrättsprojekt för att minska produktionskostnaderna och få lägre hyror. Detta framgår i tidigare analyser av byggpriser, där kommunal mark visat sig betydligt billigare än privat. Figuren nedan visar hur byggpris och markpris för hyresrätt har varierat över tid (2000–2019).

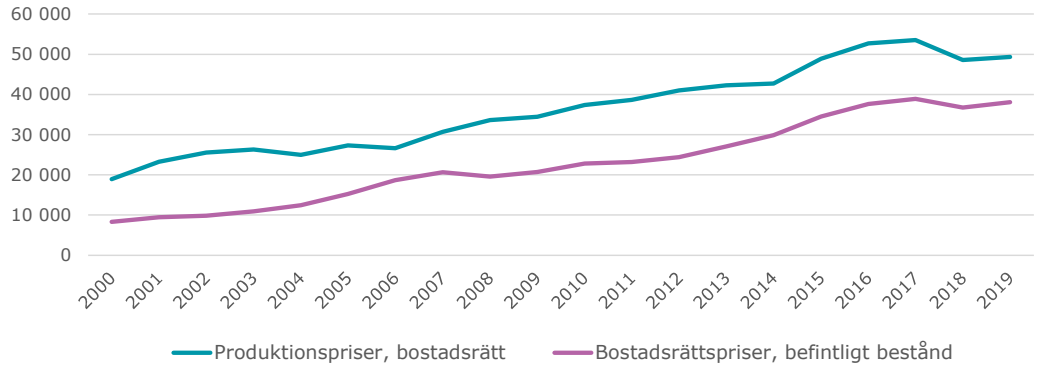
Figur 13: Byggpris per kvm bostadsarea och markpris per kvm för hyresrätt under perioden 2000–2019



3.2 Produktionspriset korrelerar med bostadsrättspriset

Priset för en genomsnittlig bostadsrätt har ökat med 300 procent sedan 2000. Under samma period har produktionspriset för en bostadsrätt ökat med 160 procent. Det som slutligen avgör priset på en nybyggd bostad är inte kostnaden att uppföra den utan vad marknaden är villig att betala för den. Det är därför inte förvånande att produktionspriset så väl följer det allmänna prisläget på bostadsrättsmarknaden. Figuren nedan visar hur produktionspriser på bostadsrätt har varierat över tid (2000–2019) och att produktionspriset följer bostadspriserna med hög korrelation. Både bostadspriser och byggpriser toppade 2017 för att falla till en något lägre nivå 2018 och 2019.

Figur 14: Produktionspriser per kvm bostadsarea för bostadsrätt och bostadsrättspriser för befintligt bestånd under perioden 2000–2019

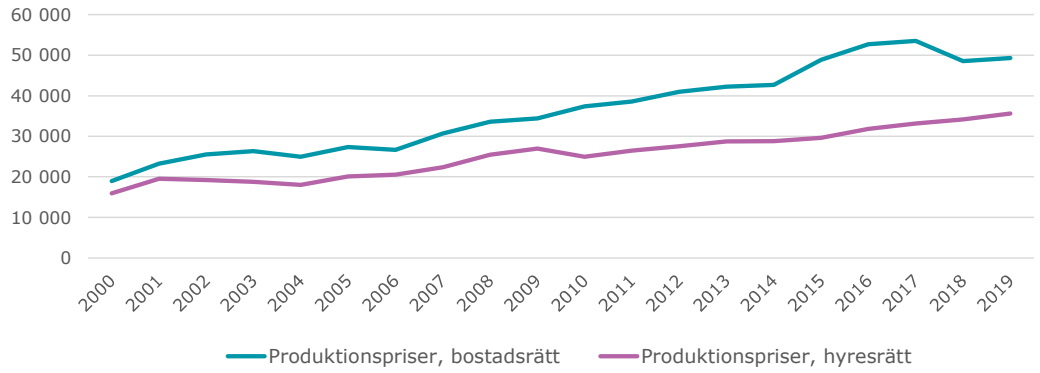


3.3 Prisutvecklingen på bostadsrätter spiller över på produktionspriset för hyresrätter

Priset för att bygga en hyresrätt har ökat med 123 procent sedan 2000. Att produktionspriset för hyresbostäder har ökat beror också till stor del på bostadsrättpriserna. När en byggherre betalar ett visst pris för att uppföra bostadsrätter, förväntar sig entreprenörer att få lika mycket betalt av en byggherre som uppför hyresrätter. Detta framgår i Figur 15 där produktionspriset på hyresrätter följer priset på bostadsrätter över tiden. Glappet ökar dock något, särskilt under rekordåren 2016–2017.

Stigande produktionspriser för hyresrätter har tvingat upp hyrorna. Sedan 2006 är det möjligt för en hyresvärd att sätta en sådan hyra i nyproduktion att kostnaderna täcks av produktionskalkylen. Utan denna möjlighet skulle det förmodligen varit svårt att överhuvudtaget bygga hyresrätter då produktionspriset stigit mer än vad bruksvärdeshyran ökat. Figuren nedan visar hur produktionspriser har varierat över tid (2000–2019).

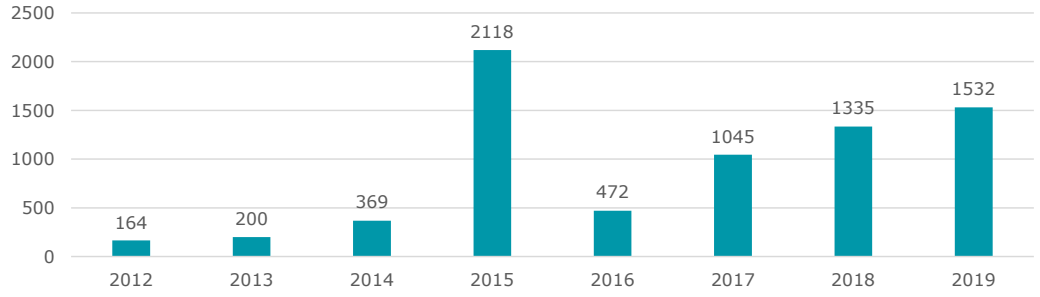
Figur 15: Produktionspriser per kvm bostadsarea för bostadsrätt och hyresrätt under perioden 2000–2019



3.4 Byggande av lägenheter i Kombohus

Sedan 2010 har Sveriges Allmännytta genomfört ramupphandlingar för att pris-pressa medlemsföretagens nyproduktion av flerfamiljshus och småhus. De fyra upphandlingarna Kombohus Bas, Plus, Mini och Småhus har fram till maj 2020 lett till att Sveriges Allmännyttas medlemmar medlemmar byggt, eller är i process att bygga, uppåt 9 500 bostäder. Sedan det första ramavtalet av Kombohus 2010 har det skett en stadig ökning av byggande i Kombohus[11]. Byggandet visar på en oregelbundenhet. Det beror sannolikt på att olika ramavtal varit på väg att börja eller sluta gälla.

Figur 16: Antal byggda lägenheter i Kombohus under perioden 2012–2019



11. Allmännyttans Kombohus är ramupphandlade flerbostadshus med syfte att pressa de höga svenska byggpriserna. Nu finns ramavtal för upp till 25 000 nya bostäder i en ny generation Kombohus: punkthus och lamellhus som kan beställas från tre olika leverantörer. Husen kan sättas ihop som ett legosystem med stor variation i höjd, bredd, färg och form (Sveriges Allmännytta, 2020b).

Figuren ovan visar hur antal lägenheter i Kombohus har varierat över tid (2012–2019). Antal lägenheter i Kombohus var som lägst 2012 (164) och som högst 2015 (2 118), följt av en kraftig nedgång 2016 (472). Kombohus har hittills byggts i över en tredjedel av landets kommuner. Två av tre, av allmännyttans bostadsbolag, uppger att de valt Kombohus för att spara tid och förenkla upphandlingen. Vart femte bostadsbolag uppger att de inte hade byggt på 20 år innan de byggde sitt första Kombohus och 20 procent lägre byggkostnader har gjort att den årliga hyran per kvadratmeter inte behöver överstiga 1 350–1 550 kronor/kvm. Mest framgångsrikt är Kombohusen utanför Sveriges storstadsområden.[12]

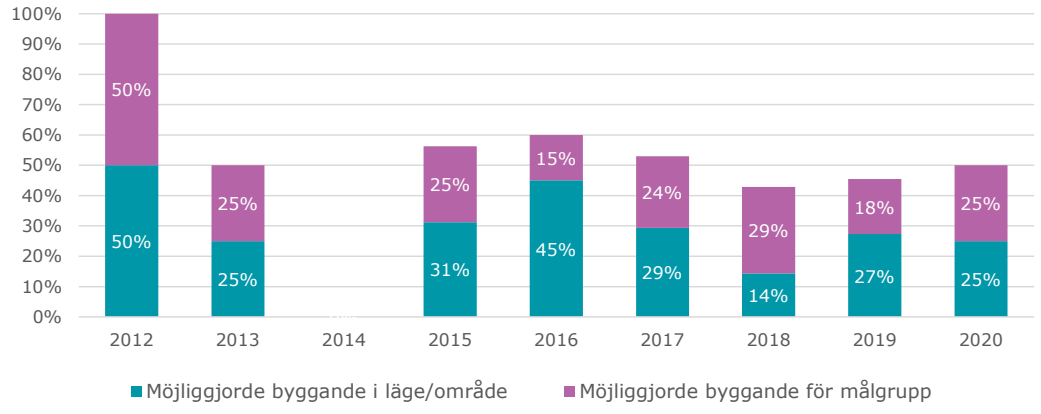
3.5 Kombohus till låga kostnader alltjämt relevant

I Sveriges Allmännyttas enkät till bolag som byggt Kombohus, beskrivs Kombohus som en möjliggörare för ökat bostadsbyggande. Med det menas att ungefär hälften av bolagen som byggt Kombohus uppger att byggandet av Kombohus

- möjliggjort byggande i ett läge (eller i ett område) som annars vore svårt att bygga i eller
- möjliggjort byggande till en målgrupp som annars vore svår att bygga för.

Figuren nedan visar hur andelen Kombohusprojekt som bedömts som ”möjliggörare” har varierat över tid (2012–2020). Andelen Kombohusprojekt som ”möjliggjorde” var som högst 2012 och som lägst 2014, två år med extremvärden i statistiken. Utöver dessa år visar statistiken att andelen Kombohus som möjliggör byggande är på en jämn nivå över tiden.

Figur 17: Andel av Kombohusprojekt som bedömts vara ”möjliggörare” (utifrån avtalsår) under perioden 2012–2020



12. Innehållet i detta kapitel baseras delvis på Tyréns enkät som gjordes tillsammans med Sveriges Allmännytta (2020c). Rapporten bygger på statistik, analyser och en stor enkätundersökning som besvarats av 64 bostadsföretag som själva har byggt med hjälp av konceptet Kombohus.

3.6 Byggpriser i mindre städer

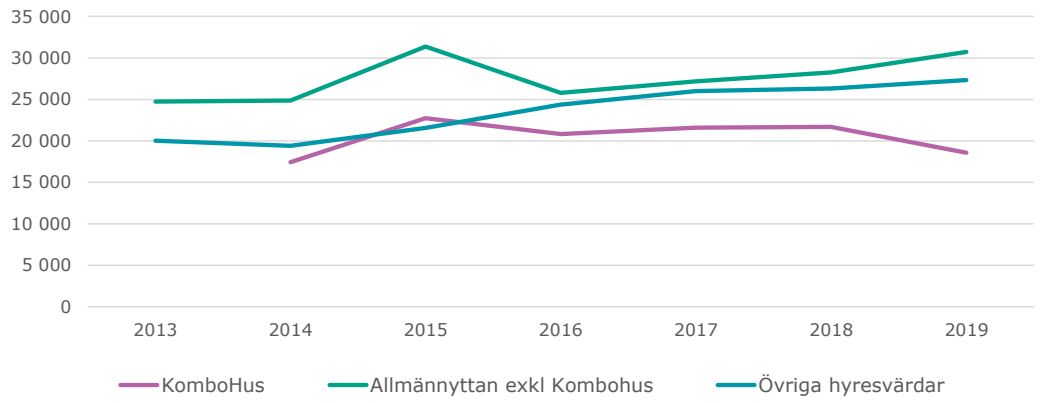
I mindre städer, tätorter och i landsbygdskommuner finns det gott om statistik för Kombohus, om byggande av Kombohus bryts ut ur allmännyttans övriga byggande. Allmännyttans byggpriser exklusive Kombohus ligger trendmässigt högre än det övriga byggandet, även om skillnaden i pris varierar mellan åren.

I snitt är det privata/övriga byggandet 10 procent billigare än allmännyttans byggande. Kombohusen ligger i snitt 22 procent lägre än allmännyttans övriga byggande. Skillnaden är som störst under sent 2010-tal. Tidigare studier[13] framhåller att det framförallt är upphandlingsförfarandet som driver prisskillnaden.

Samtidigt som byggpriset har ökat 4 procent per år hos allmännyttan respektive 5 procent hos övriga fastighetsägare, har byggpriset för Kombohus endast ökat 1 procent per år i snitt sedan 2014.

Figuren nedan visar hur byggpris på hyresrätt i mindre stad/tätort och landsbygdskommun har varierat över tid (2013–2019). Figur 19–21 visar hur byggpris på hyresrätt har varierat i ytterligare kommungrupper under samma period.

Figur 18: Byggpriser per kvm bostadsarea på hyresrätter i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner under perioden 2013–2019



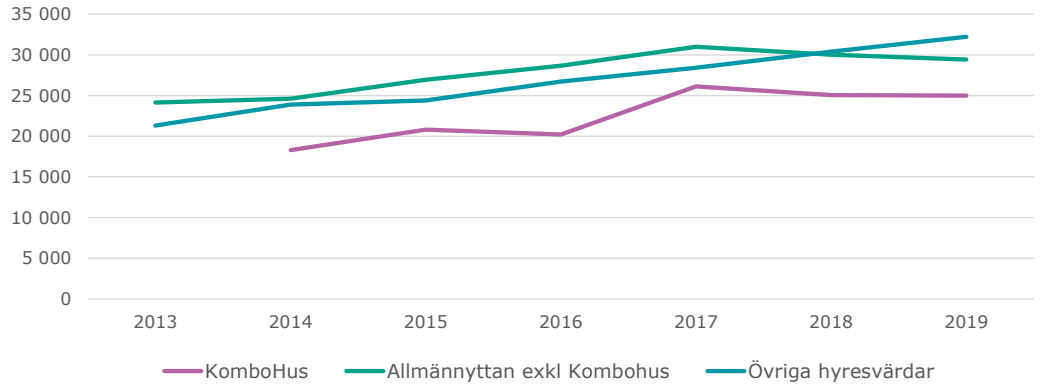
3.7 Byggpriser i större städer

I Sveriges större städer samt kommuner nära större städer har allmännyttan och övrigt byggande haft mer lika byggpriser. Å ena sidan har allmännyttans byggande haft högre priser fram till 2019. Å andra sidan har Kombohusen haft lägre byggpriser.

I större städer har prisuppgången varit unison: allmännyttans byggpriser exklusive Kombohus har ökat 3 procent per år, övrigt byggande har ökat med 7 procent per år, Kombohus har ökat med 6 procent per år. Allmännyttans byggpriser var som högst under 2017, då även det generella byggandet var högt.

13. Rapporten "Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan" bygger på statistik, analyser och en stor enkätundersökning som besvarats av 64 bostadsföretag som själva har byggt med hjälp av konceptet Kombohus. (Sveriges Allmännytta, 2020c).

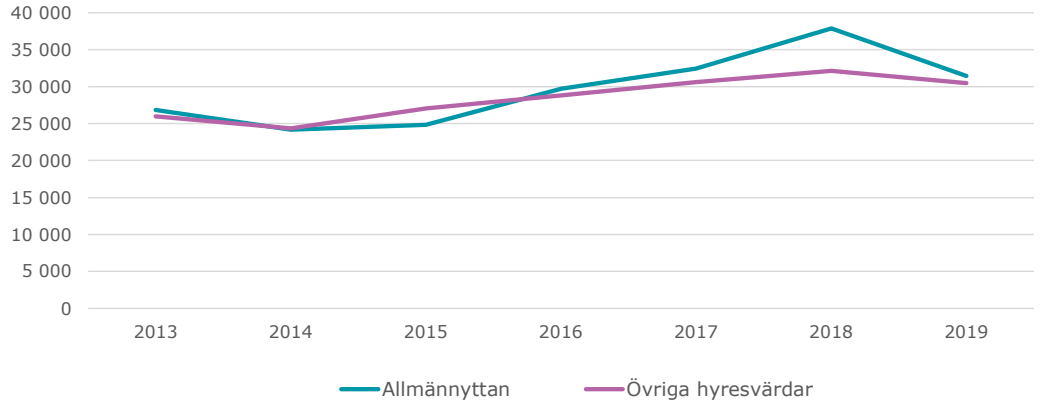
Figur 19: Byggpriser per kvm bostadsarea på hyresrätter i större städer och kommuner nära större stad under perioden 2013–2019



3.8 Byggpriser i Sveriges tre storstäder och storstadsnära kommuner

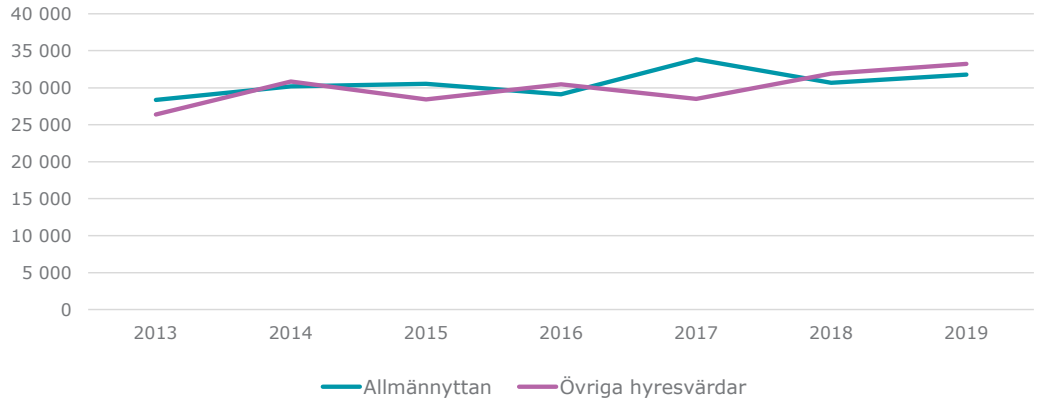
Även i storstäder är byggpriset hos allmännyttan och övriga byggherrar på ungefär samma nivå, endast 3 procent skillnad. Allmännyttans byggpriser i storstadsnära kommuner var som högst under 2018.

Figur 20: Byggpris per kvm bostadsarea på hyresrätter i storstadsnära kommuner under perioden 2013–2019



I storstadsnära kommuner har det inte byggts nog med Kombohus för att särredovisa dem, Kombohusen utgör endast 3 procent. Dessutom har allmännyttan ungefär samma byggpriser som privat och övrigt byggande. Allmännyttans byggpriser i storstadsnära kommuner var som högst under 2017.

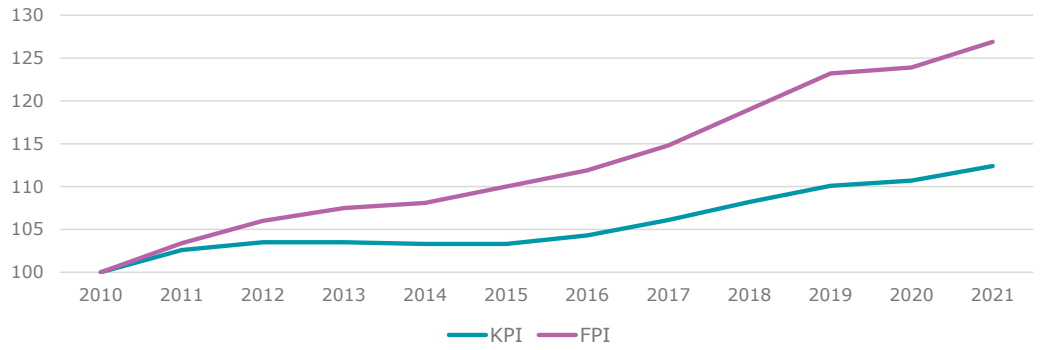
Figur 21: Byggpriser kvm bostadsarea på hyresrätter i storstäder under perioden 2013–2019



3.9 Faktorprisindex och byggmaterialpriser

Mellan 2010 och 2021 har faktorprisindex ökat 26 procent samtidigt som konsumentprisindex har ökat 12,4 procent.

Figur 22: Konsumentprisindex (KPI) och Faktorprisindex (FPI) procentuell utveckling från 2010 till första kvartalet 2021

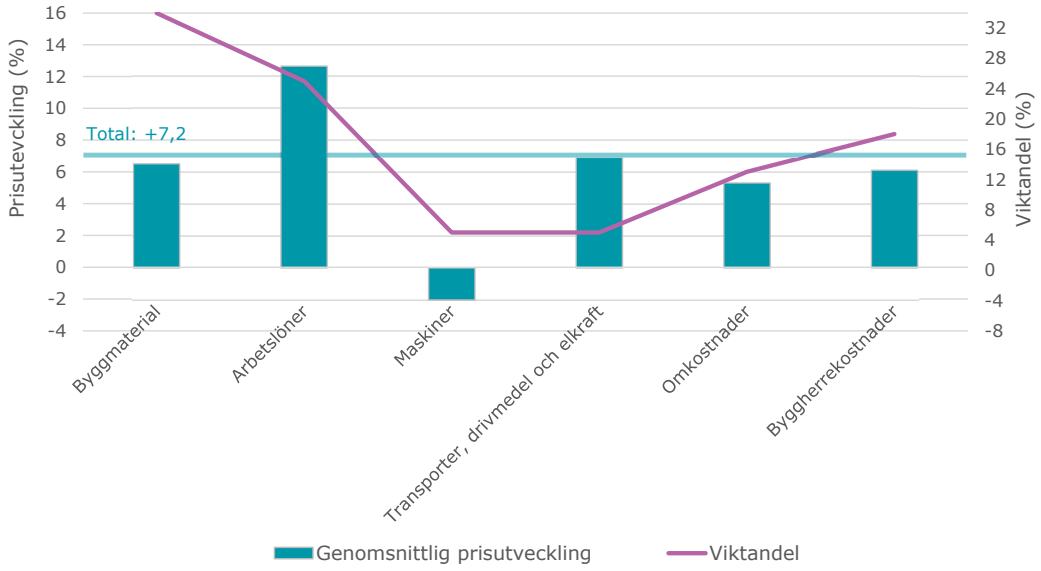


Faktorprisindex

Faktorprisindex visar hur kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande varierar över tid. Inräknat är material av olika slag, utrustning, löner, transporter med mera. Indexet tar inte hänsyn till marknadssituationen utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner.

Faktorprisindex totala årsökning bara det sista året, maj 2020–maj 2021, är 7,2 procent[14]. Den stora bidragande orsaken till den förändringen är byggmaterialpriserna som står för 6,5 procent. Byggmaterial står för cirka en tredjedel av produktionspriset för ett byggprojekt.

Figur 23: Utveckling för olika produktionsfaktorer maj 2020–maj 2021
Faktorprisindex för flerbostadshus exklusive moms

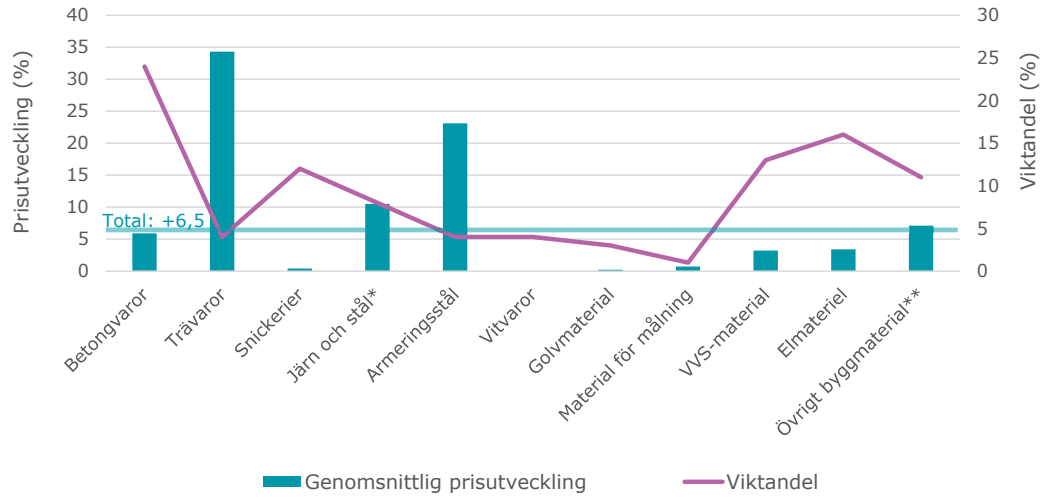


Staplarna motsvarar den genomsnittliga prisutvecklingen för respektive produktionsfaktor. Linjen motsvarar produktionsfaktorns viktandel i procent vid beräkning av Faktorprisindex för flerbostadshus.

14. SCB, Faktorprisindex 2021.

Bryts byggmaterialpriserna ner på sina beståndsdelar är det trävaror och armeringsstål som orsakar störst del i prisuppgången det senaste året, de har ökat 34,3 respektive 23,1 procent.

Figur 24: Utveckling för olika byggvaror maj 2020–maj 2021
Faktorprisindex för flerbostadshus exklusive moms



Staplarna motsvarar den genomsnittliga prisutvecklingen för respektive varugrupp. Linjen motsvarar byggvarugruppens viktandel i procent av allt byggmaterial vid beräkning av Faktorprisindex för flerbostadshus.
*Exklusive armeringsstål. **Här ingår bland annat material till värmeisolering, soprumsutrustning, gips och träbaserade skivor, papp med mera.

3.10 Slutsatser, produktionspriser, markpriser och byggpriser

Produktionspriserna har ökat under perioden 2000–2019, till följd av stigande bostadspriser.

Medan produktionspriser på bostadsrätter får täckning av de höga bostadspriserna har de stigande produktionspriser hos hyresrätter inte följts av en motsvarande ökning av betalningsvilja för hyran. Som framgår av kapitel 1 Marknadsläget för hyresrätter är efterfrågan på hyresrätter med sådan hög hyra inte lika stor som för det befintliga beståndet.

Analysen visar på stora prisskillnader mellan allmännyttans byggande kontra privat och övrigt byggande i de mer rurala kommuntyperna. Här fyller Kombohusen störst funktion i och med att de möjliggör byggande som annars inte går att räkna hem. I de mer urbana kommuntyperna är prisskillnaden mellan privat och allmännyttan mindre.

De stigande produktionspriserna har troligen ytterligare bidragit till att byggandet av hyresrätter står för en allt mindre del av det totala byggandet.

4 Byggandet

I Sverige har bostadsbyggandet legat på en jämförelsevis låg nivå i relation till befolkningstillväxten ända sedan 90-talet. Däremot har byggtakten ökat stadigt sedan 2010. Allmännyttans andel av byggvolymen visar på en nedåtgående trend sedan 1990-talet. Emellertid har allmännyttans andel av byggandet ökat i framför allt landsbygdskommun och pendlingskommun nära mindre stad/tätort under 2010-talet jämfört med 2000-talet.

I detta kapitel presenteras en sammanställning av officiell byggstatistik över Sveriges bostadsbestånd uppdelat på upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt), hustyp (småhus[15] och flerbostadshus), och ägarkategori (privat och allmännytta). Byggandet redovisas omväxlande som påbörjade respektive färdigställda bostäder.

4.1 Hög byggtakt under 2010-talet

I Sverige har bostadsbyggandet legat på en jämförelsevis låg nivå i relation till befolkningstillväxten ända sedan 90-talet. Efter en längre period av ”överskott” på byggande under 70- och 80-talen har Sverige under 2000-talet hamnat i ett läge av underskott på bostäder genom en låg takt i nyproduktion.

Byggtakten minskade kraftigt under 1990- och 2000-talen till följd av bank-, finans- och fastighetskrisen 1990–1994, IT-kraschen 2001 samt den globala finanskrisen 2008–2009. Byggtakten har över tid återupptagits och ökat stadigt sedan 2010.

Allmännyttans andel av byggandet i Sverige visar dock på en nedåtgående trend sedan 1990-talet. Innan finanskrisen utgjorde allmännyttans andel av hyresrätter cirka 15 procent av den totala byggvolymen. Sedan 2010 utgör allmännyttans andel cirka 10 procent av det totala byggandet per år.

Allmännyttans förutsättningar för en fortsatt hög byggtakt under 2020-talet bedöms vara goda. Framförallt beror det på förenklingar i regelverk som underlättar för industriella processer, investeringsstöd för byggande av hyresrätter samt på den ökade möjligheten för kommuner och Sveriges Allmännyttas medlemmar att använda sig av ramupphandlingar för att bygga nyckelfärdiga bostäder.

4.2 Allmännyttans andel av byggandet minskar

Fördelningen av byggande per upplåtelseform tydliggör en nedåtgående trend för allmännyttans byggande av hyresrätter i landet. Under 2010-talet är det framförallt byggandet av bostadsrätter som har ökat den totala byggvolymen.

Byggandet av bostadsrätter visar på en uppåtgående trend sedan 1990-talet. Under 2010-talet ökade byggandet av bostadsrätter kraftigt.

Byggandet av äganderätter och hyresrätter visar på nedåtgående trend under samma 30 års-period.

15. Det finns olika typer av småhus. Fristående villor, radhus, kedjehus och parhus räknas alla som småhus. En småhusenhet är en byggnad med en eller två bostäder. En småhusenhet kan även vara obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med småhus (Skatteverket, 2021).

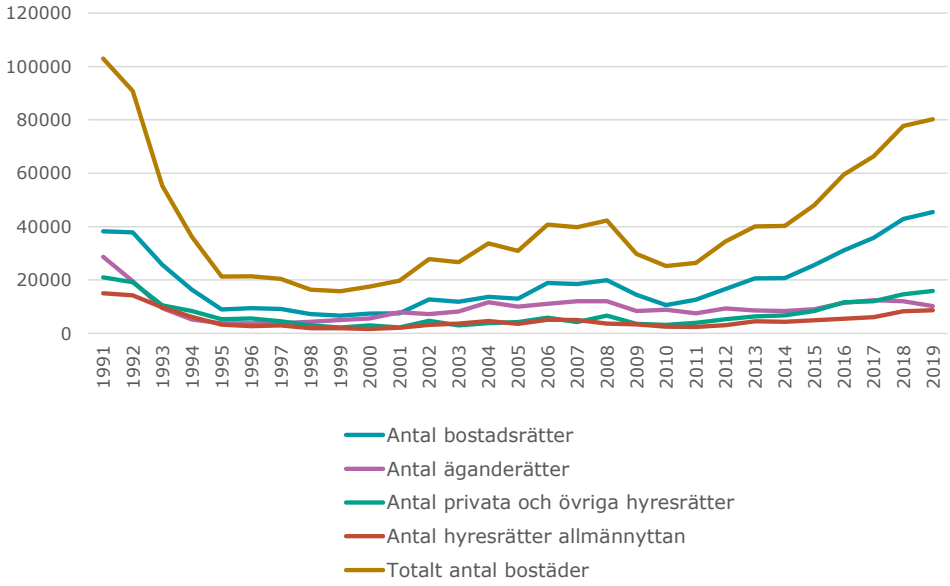


Under 2010-talet ökade dock byggandet av hyresrätter, vilket till stor del beror på ökat antal privata hyresrätter då allmännyttans bostäder har tillkommit i lägre takt.

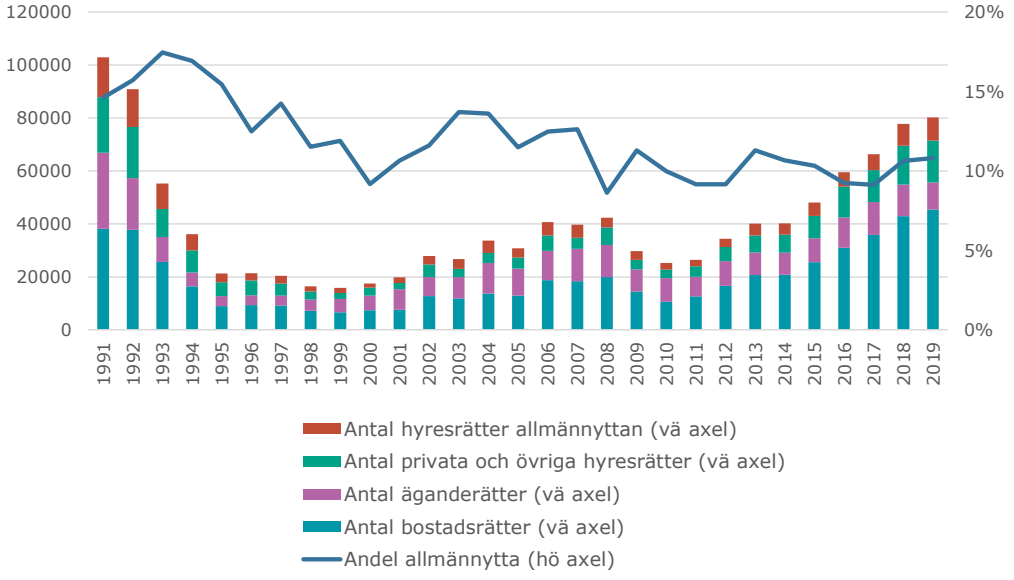
Trots en svag uppåtgående trend under 2010-talet har färre äganderätter byggts sedan 2017/2018.

Figurerna nedan visar hur byggandet av bostadsrätter, privata och övriga hyresrätter, äganderätter samt allmännyttans hyresrätter har varierat över tid (1991–2019). Figur 25 visar hur andelen allmännytta har ökat och minskat under perioden medan Figur 26 visar hur byggandet (totalt antal bostäder) har varierat under samma tid.

Figur 25: Färdigställda bostäder per upplåtelseform och ägarkategori under perioden 1991–2019



Figur 26: Byggande per upplåtelseform och ägarkategori under perioden 1991–2019.



Det må vara positivt att bostadsbyggandet har ökat rejält under föregående decennium, men det är stora skillnader mellan upplåtelseformer och ägarkategorier på det som byggs. Om byggandet av bostadsrätter börjar minska är det därför viktigt att byggandet av andra upplåtelseformer och ägarkategorier har goda förutsättningar att väga upp.

4.3 Allt mindre andel småhus

Byggandet av småhus visar på en nedåtgående trend.

Bostäder i småhus byggdes i stor omfattning under tidigt 1990-tal följt av en drastisk minskning mellan 1993–2000.

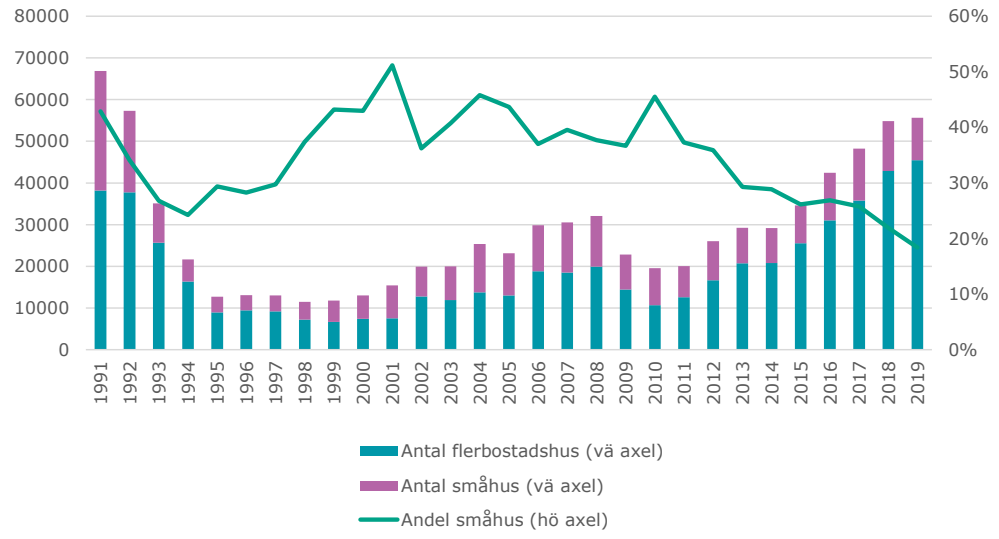
Under 2000-talet ökade åter byggandet av småhus följt av en minskning i antal under 2010-talet. Cirka 19 procent av den totala byggvolymen för bostadslägenheter[16] under 2019 var småhus.

Även byggandet av bostäder i flerbostadshus minskade under 1990-talet men har under 2010-talet ökat i antal. Jämfört med tidigt 1990-tal byggs det idag fler flerbostadshus. Även andelen färdigställda bostäder i småhus har trendmässigt minskat i relation till motsvarande i flerbostadshus.

En viktig orsak till att fler småhus inte har byggts är begränsningar i kommunernas kapacitet för att snabbt få fram planer och samtidigt säkerställa att olika värden i stadsbyggnaden värnas. Det finns ett stort intresse hos kommunerna för att undersöka nya former av urbant småhusbyggande med hög exploateringsgrad,[17] men det har ännu inte hunnit slå igenom i form av större volymer.

Figuren nedan visar hur byggandet av bostäder i flerbostadshus respektive småhus har varierat över tid (1991–2019). Figur 27 visar även hur andelen småhus har ökat och minskat under samma period.

Figur 27: Byggande per hustyp under perioden 1991–2019



16. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet (SFS 1970:994).
17. Boverket (2014)

4.4 Färre påbörjade bostäder sedan 2017

I statistiken syns en nedåtgående trend avseende antalet påbörjade bostäder i Sverige. Sedan 2017 har färre bostäder påbörjats. Det indikerar en nedgång i byggkonjunkturen då beslut om att bygga inte gått igenom eller av olika anledningar uteblivit.[18] Enligt preliminära siffror påbörjades cirka 8 procent fler bostadsbyggen under 2020 jämfört med 2019.

Under 2010-talet har antalet påbörjade bostäder legat på en förhållandevis hög nivå. Årliga förändringar av antal påbörjade bostäder mellan 1991–2020 visar på omfattande minskning under ett flertal perioder under samtliga årtionden[19]. Statistiken visar även på perioder av ökat antal påbörjade bostäder under 2000- och 2010-talen[20]. Sedan slutet av 2010-talet har cirka 50 000 bostäder byggts per år.

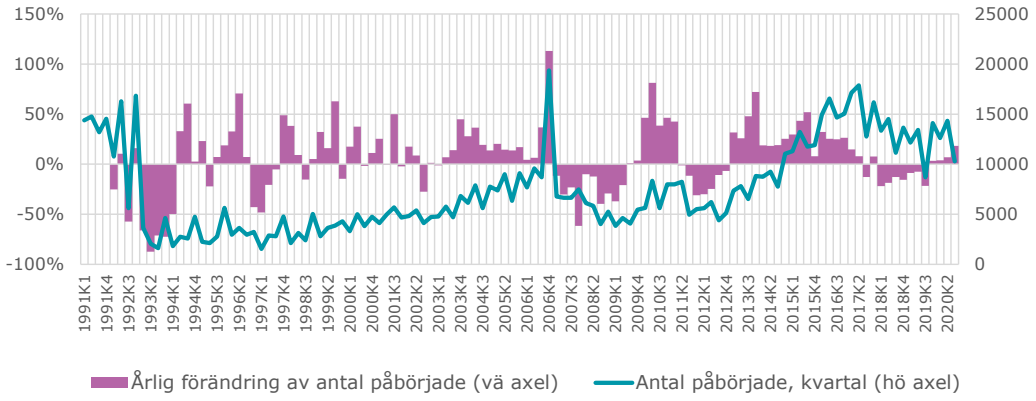
I statistiken (Figur 28) syns just nu (fram till kvartal 3) inga starka tecken på att rådande pandemi eller lågkonjunktur kommer påverka bostadsbyggandets uppgång. Under 2020 har det snarare skett en stabilisering av byggandet efter nedgången sedan 2017. Förändringen kan beskrivas som säsongsvariation. Efter nedgången av antal påbörjade bostäder mellan 2017 och 2019 indikerar 2020 års data en svag ökning.

Med tanke på att Sveriges BNP minskade med omkring 3 procent under 2019, går det att konstatera att bostadsbyggandet har stått emot förhållandevis väl, vilket sänder ytterligare positiva signaler inför den förväntade ekonomiska återhämtningen.

Figuren nedan visar hur antalet påbörjade bostäder har minskat och ökat varje år under perioden 1991–2020 (1991K1–2020K3). Respektive stapel representerar ett kvartal (K). Varje stapel visar årlig förändring av antal påbörjade bostäder i förhållande till föregående år och kvartal. Exempelvis påbörjades

- 19 347 bostäder 2006K4, vilket var 113 procent fler jämfört med föregående år samma kvartal (2005K4) då 9 082 bostäder påbörjades.

Figur 28: Påbörjade bostäder per kvartal (K) under perioden 1991K1–2020K3



18. Byggande mätt som påbörjade bostäder är en tillförlitlig indikator på byggkonjunkturen eftersom statistiken mäter beslutet att bygga.
19. Specifikt 1993–1994, 2007–2009, 2011–2013, 2018–2019.
20. Specifikt 2006–2007, 2010–2011, 2013–2016.

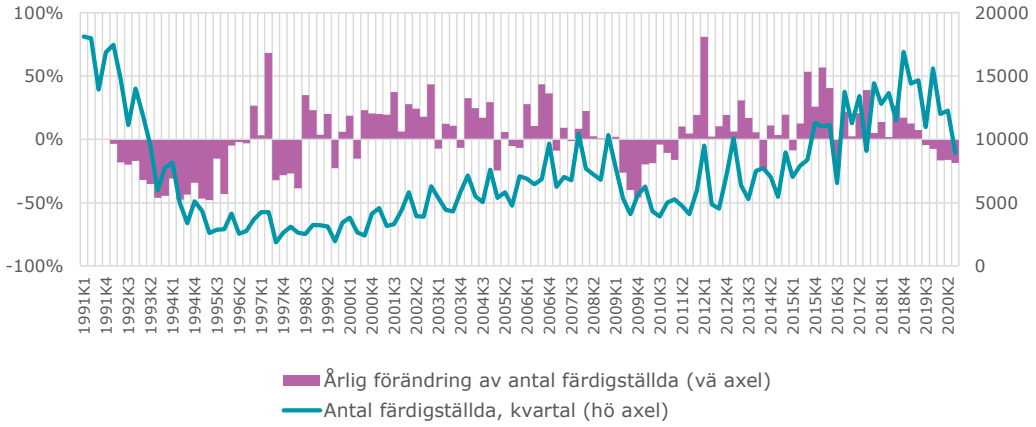
4.5 Ökning av färdigställda bostäder under 2019

I statistiken syns en nedåtgående trend avseende antalet färdigställda bostäder i Sverige. Många bostäder färdigställdes 2019 vilket indikerar en uppgång på bostadsmarknaden.[21] Till följd av minskat antal påbörjade bostäder under 2018–2019 färdigställdes färre bostäder under 2020. Under 2010-talet har antalet färdigställda bostäder legat på en förhållandevis låg nivå. Årliga förändringar av antal färdigställda bostäder mellan 1991–2020 visar på omfattande minskning under samtliga årtionden[22]. Statistiken visar även på perioder av ökat antal färdigställda bostäder under 2000- och 2010-talen[23]. Flest bostäder färdigställdes 2019. Därefter har antal färdigställda bostäder minskat, till följt av minskat antal påbörjade 2017–2019.

Figuren nedan visar hur antalet färdigställda bostäder har minskat och ökat varje år under perioden 1991–2020 (1991K1–2020K3). Respektive stapel representerar ett kvartal (K). Varje stapel visar årlig förändring av antal färdigställda bostäder i förhållande till föregående år och kvartal. Exempelvis färdigställdes

- 9 506 bostäder 2012K1, vilket var 81 procent fler jämfört med föregående år samma kvartal (2011K1) då 5 253 bostäder färdigställdes.

Figur 29: Färdigställda bostäder per kvartal under perioden 1991K1–2020K3



21. Byggande mätt som färdigställda bostäder är en tillförlitlig indikator på outputen på bygg- och bostadsmarknaden, och visar hur byggandet påverkar bostadsmarknaden och bostadsbehoven. Jämfört med statistik om byggandet mätt som påbörjade bostäder släpar statistik avseende färdigställda bostäder efter. Detta beror på varierande långa ledtider från att en bostad har påbörjats till att en bostad är färdigställd. Rådande byggkonjunktur påverkar antal färdigställda bostäder eftersom påbörjade bostäder av olika anledningar exempelvis kan pausas eller avbrytas under projektets gång.
22. Specifikt 1992–1995, 2009–2011, 2019–2020.
23. Specifikt 2001–2003, 2011–2014, 2016–2017.

4.6 Byggandet mer centrerat till stora städer

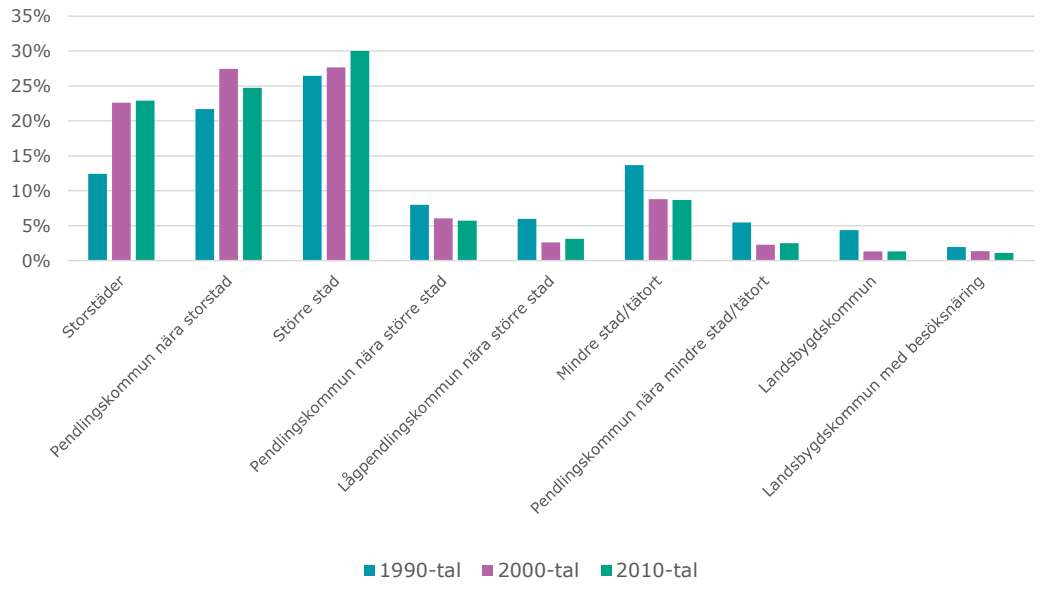
Rapportunderlaget utgår från Sveriges kommuners och regions kommungrupps-indelning: storstäder, pendlingskommun nära storstad, större stad, pendlingskommun nära större stad, lågpendlingskommun nära större stad, mindre stad/tätort, pendlings-kommun nära mindre stad/tätort, landsbygdskommun respektive landsbygdskommun med besöksnäring (se avsnitt 5.2).

En stor del av byggandet i Sverige under 1990-talet skedde i kommungrupperna större stad, pendlingskommun nära storstad samt mindre stad/tätort följt av stor-städer. Under 2000-talet skedde en stor del av byggandet i kommungrupperna pendlingskommun nära storstad, större stad och storstäder. Under 2010-talet har en stor del av byggandet skett i kommungrupperna större stad, pendlingskommun nära storstad och storstäder.

Under 1990-, 2000- och 2010-talen har det byggts minst i kommungrupperna landsbygdskommun med besöksnäring, landsbygdskommun, pendlingskommun nära mindre stad/tätort, lågpendlingskommun nära större stad samt pendlingskommun nära större stad.

Sedan 1990-talet har byggandet dels ökat, dels alltmer koncentrerats till kommun-grupperna större stad, pendlingskommun nära storstad samt storstäder. Ökat antal småhus under 2000-talet kan exempelvis kopplas till ökat byggande i pendlings-kommun nära storstad under samma årtionde. Givet att stora infrastruktursatsningar så som Sverige- och Stockholmsförhandlingarna fortgår, höjs potentialen för ett utökat byggande i pendlingskommuner nära större städer under kommande år.

Figur 30: Färdigställda bostäder fördelat på kommungrupp, uppdelat på årtionden



Figuren ovan visar hur andelen färdigställda bostäder har minskat och ökat i respektive kommungrupp under 1990-, 2000- och 2010-talen. Exempelvis, i kommungruppen

- pendlingskommun nära storstad var andelen som lägst på 1990-talet (22 procent) och som högst på 2000-talet (27 procent)
- större stad var andelen som lägst på 1990-talet (26 procent) och som högst på 2010-talet (30 procent)



4.7 Ökat byggande i storstäder under 2010-talet

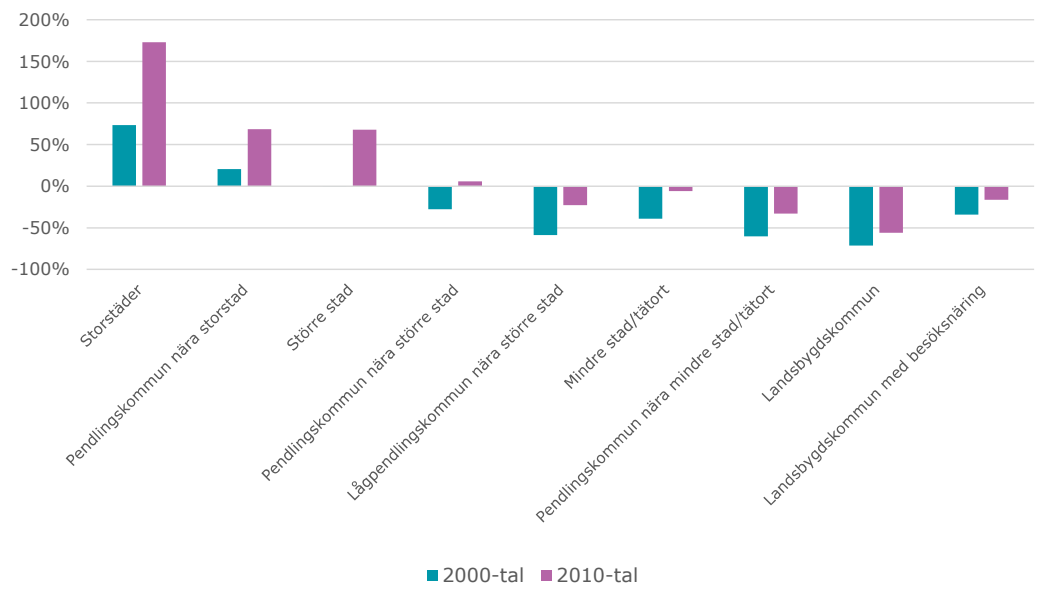
Totalt har antalet färdigställda bostäder ökat från 1990-talet till 2000-talet, samt från 2000-talet till 2010-talet. Det är dock stor skillnad mellan olika delar av landet.

Vid en jämförelse av byggandet under 2010-tal och 1990-tal (se staplar 2010-tal i Figur 31) framgår det att byggandet har ökat i störst utsträckning i storstäder. Här har det färdigställts 173 procent mer bostäder under 2010-tal än under 1990-tal. Även i pendlingskommuner till storstäder och i större städer har byggandet ökat.

Byggandet i kommuner utanför storstadsområden och större städer har dock sjunkit när 2000-talet jämförs med 1990-talet. I kommungruppen landsbygdskommun har det byggts 56 procent mindre när 2010-tal jämförs med 1990-tal. Även i pendlingskommuner till mindre stad och i landsbygdskommun med besöksnäring är byggandet markant lägre än under 1990-talet.

Trenden såg dock ännu tydligare ut när 2000-talet jämförs med 1990-talet (turkosa staplar i Figur 31). Då ökade byggandet endast i storstad och pendlingskommun till storstad, medan alla andra kommuntyper hade samma eller lägre byggande, jämfört med 1990-talet. Vad som har skett är alltså att byggandet till viss del kommit igång i stora delar av landet under 2010-talet. Just nu pågår en allmän diskussion om huruvida urbaninseringstrenden är över. Hur normaltillståndet ser ut efter pandemin återstår så klart att se, men utökade möjligheter till hemarbete kan tänkas ha en viss effekt på vilka miljöer människor väljer att bosätta sig i.

Figur 31: Utveckling av byggandet sedan 1990-talet, uppdelat på årtionden och kommungrupp.[24]



24. I Figur 31 presenteras en graf utan stapel som representerar 1990-talet. Grafen visar huruvida byggandet sedan 1990-talet har minskat eller ökat i olika kommungrupper under 2000- och 2010-talen. I storstäder byggdes det exempelvis 74 procent mer under 2000-talet än under 1990-talet. Under 2010-talet byggdes det 173 procent mer än under 1990-talet.

Figuren ovan visar hur byggandet under 2000- och 2010-talen skiljer sig från byggandet under 1990-talet. Exempelvis, i kommungruppen

- storstäder byggdes det 173 procent mer på 2010-talet än på 1990-talet
- pendlingskommun nära storstad byggdes det 21 procent mer på 2000-talet jämfört med 1990-talet
- större stad byggdes det lika mycket under 1990- och 2000-talen
- pendlingskommun nära större stad byggdes det 28 procent mindre på 2000-talet och 6 procent mer på 2010-talet jämfört med byggandet på 1990-talet
- lågpendlingskommun nära större stad samt mindre stad/tätort, pendlingskommun nära mindre stad/tätort, landsbygdskommun och landsbygdskommun med besöksnäring byggdes det mellan 6 till 71 procent mindre under 2000- och 2010-talen jämfört med 1990-talet.

4.8 Allmännyttans andel ökar i landsbygdskommuner

Under 1990-talet stod allmännyttan för en relativt stor andel av byggandet i samtliga kommungrupper.

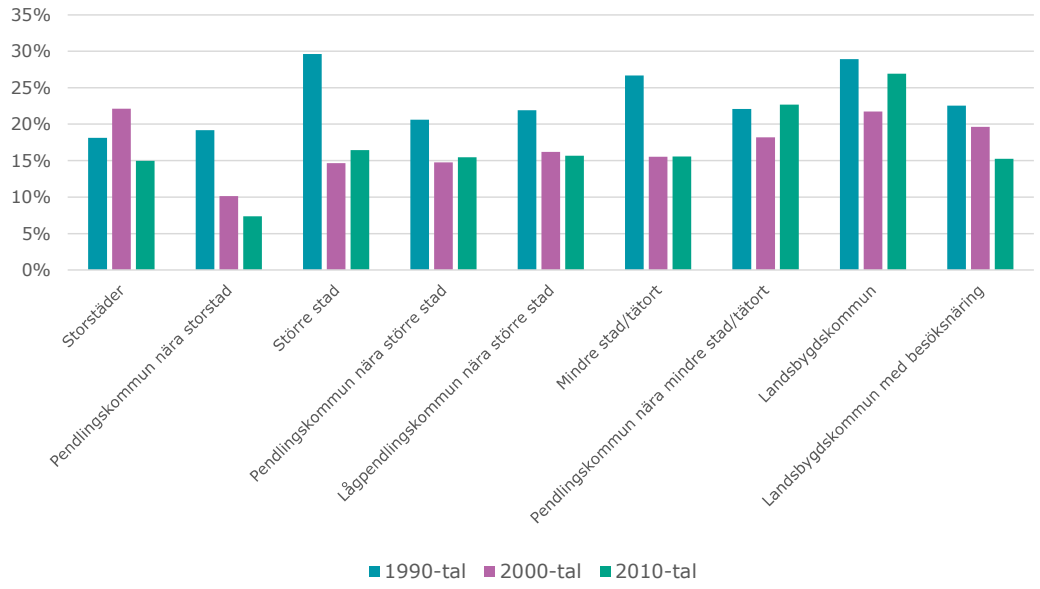
Under 2000- respektive 2010-talen stod allmännyttan för en mindre andel av byggandet med undantag för storstäder. Allmännyttans andel av byggandet i storstäder ökade kraftigt under 2000-talet och överstiger därmed både 1990- och 2010-talets andel av bostäder byggda av allmännyttan.

Under 2010-talet ökade allmännyttans andel av byggandet i framför allt landsbygdskommun och pendlingskommun nära mindre stad/tätort. Detta beror på att allt annat, icke allmännyttigt, byggande minskat i dessa kommungrupper, medan allmännyttan har fortsatt att bygga. Detta visar fortsatt på allmännyttans viktiga roll när det kommer till att bygga oavsett konjunkturläge.



Figuren nedan visar hur andelen allmännytta har ökat och minskat under 1990-, 2000- och 2010-talen. Andelen allmännytta har sedan 1990-talet minskat i alla kommungrupper förutom pendlingskommuner nära mindre stad/tätort. Exempelvis var andelen allmännytta i pendlingskommun nära storstad 18 procent på 1990-talet. Under 2000- och 2010-talen sjönk andelen allmännytta till 22 procent respektive 15 procent.

Figur 32: Andel allmännytta, uppdelat på årtionden och kommungrupp.



5 Om rapporten

Tyréns har tagit fram underlaget till marknadsrapporten. Följande personer från Tyréns har varit med i uppdraget: Robin Svensén, analytiker och redaktör; Sofie Rådestad, redaktör; Simon Imner, analytiker; Johanna Hellsten, insamling data; Ylva Preutz, uppdragsansvarig.

Fakta och statistik är hämtad från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, Sveriges Allmännytta enkät till allmännyttans medlemsbolag 2020, Visma OPIC, Statistikmyndighetens (SCB:s) enkät till bostadsbyggare samt Sveriges Allmännyttas egen statistik för byggprojekt av Kombohus.

Rapportunderlaget utgår från Tyréns prognosmodell för byggandet (för fördjupning se Bilaga 1) som analyserar lokala drivkrafter, behov och förutsättningar för byggande i Sveriges kommuner.

Slutsatser och åtgärdsförslag från Sveriges Allmännytta har utarbetats av Hanna Larsson, bostadspolitisk expert, Sofia Heintz, expert fastighetsutveckling, Ulrika Lamberth, pressansvarig och Victoria Sundgren, opinionskommunikatör på Sveriges Allmännytta.

5.1 Metod

Tyréns prognosmodell baseras på tre olika dimensioner för byggande som samtliga påverkas av politiska beslut, ekonomi/konjunktur och demografisk utveckling:

- Den kommunala viljan att bygga, vilket avser framtagande av detaljplanerad mark, vilket påverkas av bostadsbehov, politiska incitament och befolkningstillväxt. Följande drivkrafter ligger till grund för den kommunala viljan:
  - Förnyelse av beståndet
  - Förväntad befolkningstillväxt
  - Historiskt underskott
  - Incitament – hyresrättseffekten
  - Statliga avtal

- Marknadens/den kommersiella viljan att bygga, vilket avser byggande utifrån marknadsvillkoren, vilket påverkas av konjunktur, byggkostnader och bostadspriser. Följande drivkrafter ligger till grund för marknadens/den kommersiella viljan att bygga:
  - Bostadspriser
  - Ekonomisk tillväxt
  - Ränta
  - Ändrad lagstiftning

- Lokala fysiska förutsättningar att bygga, vilket avser ledig mark att bebygga. Följande drivkrafter ligger till grund för lokala fysiska förutsättningar att bygga:
  - Täthet
  - Markrestriktioner

Modellen utgår ifrån temporala förutsättningar såsom konjunktur och ränta, samt lokala förutsättningar såsom tillgång till mark och befolkningstillväxt. Modellen modellerar på ett framgångsrikt sätt konceptet om byggandeunderskott kontra byggandeöverskott samt de lokala marknadsförutsättningarna.[25]

Varje påverkansfaktor kan ha positiv eller negativ inverkan på byggandet. En reglering kan exempelvis minska byggandet. Följande identifierade parametrar driver byggandet i Sveriges kommuner:

Tabell 1: Tyréns prognosmodell för byggandet utgår från följande sju parametrar

Parameter	Beskrivning
Grund	Lokala förutsättningar, restriktioner och förnyelse av beståndet
Underskott	Behov att bygga mer pga. tidigare underskott eller (omvänt) överskott på bostäder
Byggreformer	Odellplattorna 2005–2006, Bolånetaket 2010-, Stockholmsförhandlingen 2016
Ekonomin	Tillväxt i BNP och ränteläget
Bostadspriserna	Genomsnittligt pris för ett småhus
Befolkningstillväxt	Förväntad befolkningstillväxt
Kommunala incitament att bygga	Minst en tredjedel av hushållen bor i hyresrätt

Tyréns har riggat prognosmodellen med indata för att se vad det ger för byggande och jämför med det faktiska utfallet. Jämförelsen syftar till att se vad som går att förklara utifrån fundamenta och vilken fundamenta det då är som drivit byggandet. Diskrepansen i jämförelsen utgör underlag för analys av vilka övriga drivkrafter som har påverkat byggandet. Tyréns har analyserat byggstatistik, statistik om Kombohus samt statistik från Visma OPIC. Samtliga grafer och tabeller utgör underlag för analys.

För att skapa ett tillförlitligt underlag till framtagande av marknadsrapport har Sveriges Allmännytta och Tyréns köpt specialbeställda data (officiell statistik) på byggpriser från SCB uppdelat på allmännyttans och övriga hyresvärdar per år och kommungrupp enligt en grov indelning utifrån kommungrupper i enlighet med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Kompletterande information har samlats in från enkätdata från Allmännyttans enkät. Tyréns har genomfört en årlig sammanställning av upphandlingar som finns i Visma OPIC. Samtliga data har Tyréns samlat in digitalt.

Sveriges Allmännytta och Tyréns har hämtat in information från de medlemsbolag som byggt Kombohus. Med hjälp av specifika data har Kombohusens del av allmännyttans byggande kunnat brytas ut och särredovisas. Tyréns har god kunskap om vilken information som finns att tillgå via SCB och övriga källor samt vilken typ av information som behöver samlas in via enkät. Den offentliga statistiken från SCB

25. Hyresgästföreningen (2018)

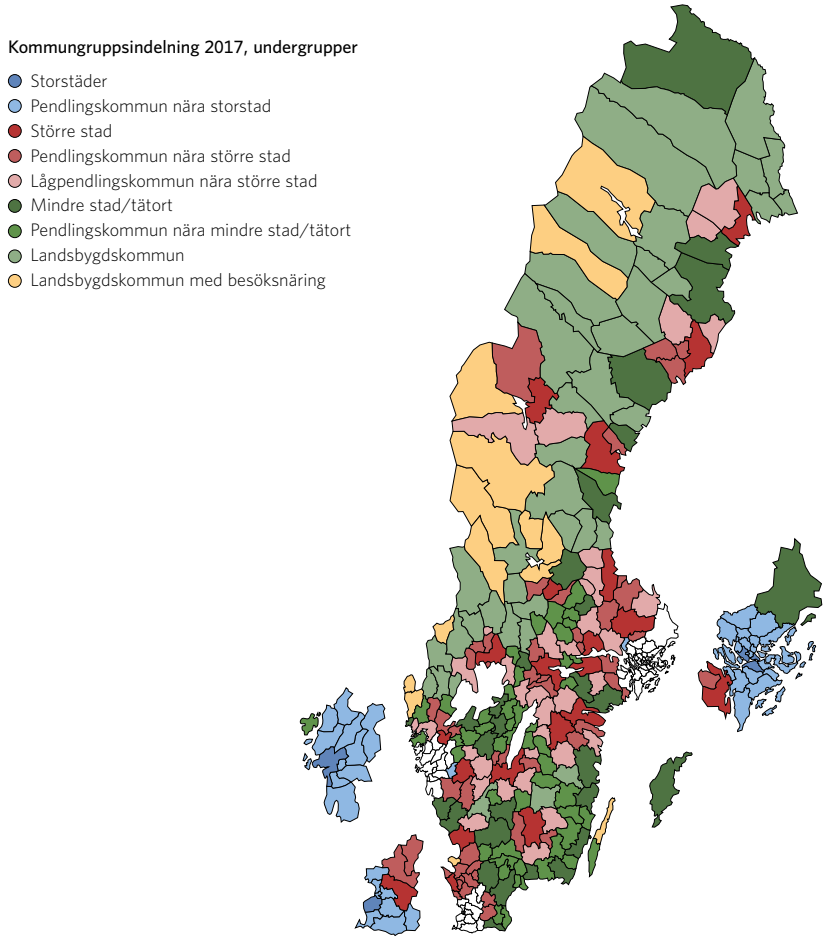
har kompletterats med egen-insamlade siffror i syfte att bidra till djupare och unik kunskap i marknadsrapporten.

Tyréns ser byggandet, byggpriserna och byggtiderna som uppenbara nyckeltal som behöver följas över tid och som kan ställas i relation till den allmänna statistiken. Statistiken delas upp på regional nivå och efter kommungrupper för att förstå hur byggandet fördelar sig mellan olika delar och typologier i landet. Statistiken syftar till att måla upp den stora bilden och ge resterande nyckeltal något att relatera till.

5.2 Kommungruppsindelning

Rapportunderlaget använder kommungruppsindelning från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) som gäller från den 1 januari 2017, vilket används för att underlätta analyser i olika statistiska sammanhang. Indelningen består av nio undergrupper fördelade på tre huvudgrupper. Kommunerna har grupperats utifrån specifika kriterier.[26]

Nedan presenteras fördelningen av undergrupper i Sverige.[27]



26. SKR (2019)
27. SKR (2017)

Nedan presenteras en beskrivning av respektive kommungrupp.[28]

Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal
Storstäder och storstadsnära kommuner	Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3
	Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 % utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43
Större städer och kommuner nära större stad	Större stad	Minst 40 000 invånare och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort	21
	Pendlingskommun nära större stad	Minst 40 % utpendling till större stad	52
	Lågpendlingskommun nära större stad	Mindre än 40 % utpendling till större stad	35
Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	Mindre stad/tätort	Minst 15 000 invånare och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort	29
	Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Minst 30 % ut- eller inpendling till mindre stad/tätort	52
	Landsbygdskommun	Mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster	40
	Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring[29]	15

28. SKR (2019)
29. Dvs. antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/hotell/restaurang i förhållande till invånarantalet.

6 Källförteckning

Boverket. 2020. *Bostadsmarknadsenkäten 2020*.
Hämtad från https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/ 2021-03-01

Boverket. 2014. *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 1*. Rapport 2014:24.
Hämtad från https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/forutsattningar-for-okat-smahusbyggande-i-storstadsregionerna.pdf 2021-04-01

Hyresgästföreningen. 2018. *Hyresrätter som motor för byggande*.
Hämtad från https://www.hyresgastforeningen.se/faktabanken/rapporter/hyresratter-som-motor-for-byggande/ 2021-03-01

Ljung, M. 2010. *Odell var rätt svar på gårdagens fråga*. Göteborgs-Posten.
Hämtad från https://www.gp.se/nyheter/sverige/r%C3%A4tt-svar-p%C3%A5-g%C3%A5rdagens-fr%C3%A5ga-1.1031965
2021-03-10

Regeringen. 2021. *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75*.
Hämtad från https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2020/12/sou-202075/ 2021-03-31.

SCB. 2021a. *Priser för nyproducerade bostäder*.
Hämtat från https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/ 2021-03-12

SCB. 2021b. *Sveriges befolkning*.
Hämtad från https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/ 2021-03-10

SCB. *Faktorprisindex 2021*.
Hämtad från https://scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/faktorprisindex-for-byggnader-fpi/pong/statistiknyhet/faktorprisindex-for-byggnader-maj-2021/

SFS 1970:994. *Jordabalk*.

Skatteverket. 2021. *Olika typer av småhus*.
Hämtad från https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/olikatyperavsmahus.4.3aa8c78a1466c584587385c.html 2021-03-24

Sveriges Allmännytta. 2020a. *Allmännyttans bostadssociala ansvar. En marknadsrapport från Sveriges Allmännytta.*
Hämtad från https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/allmannyttans-bostadssociala-ansvar/ 2021-02-23

Sveriges Allmännytta. 2020b. *Allmännyttans Kombohus.*
Hämtad från https://www.sverigesallmannytta.se/nyproduktion/allmannyttans-kombohus/ 2021-02-23

Sveriges Allmännytta. 2020c. *Ny rapport: Kombohus ger positiv effekt på marknaden.*
Hämtad från https://www.sverigesallmannytta.se/ny-rapport-kombohus-ger-positiv-effekt-pa-bostadsmarknaden/ 2021-03-12

Sveriges Allmännytta. 2020d. *Vad händer med hyrorna – och varför? En marknadsrapport från Sveriges Allmännytta.*
Hämtad från https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/vad-hander-med-hyrorna-och-varfor/ 2021-02-22

Sveriges Kommuner och Regioner, 2019. *Kommungruppsindelning 2017.*
Hämtad från https://skr.se/tjanster/kommunerochregioner/faktakommunerochregioner/kommungruppsindelning.2051.html 2021-03-03

Sveriges Kommuner och Regioner, 2017. *Kommungruppsindelning 2017: omarbetning av Sveriges kommuner och landstings kommungruppsindelning.*
Hämtad från https://webbutik.skr.se/bilder/artiklar/pdf/7585-455-7.pdf?issuusl=ignore 2021-03-03

Bilaga 1
Drivkrafter till byggandet

Vad är det som gör att det byggs olika mycket i olika kommuner? Varför varierar byggandet över tid? Varför ser byggandet ut som det gör? I detta kapitel presenteras en fördjupning av fundamentala drivkrafter (fundamenta) till byggandet i Sveriges kommuner och varför det på olika platser under vissa år har byggts mer (eller mindre).

Tyréns ***prognosmodell för byggandet*** i Sveriges kommuner utgår från sju olika parametrar. Varje påverkansfaktor kan ha positiv eller negativ inverkan på byggandet. En reglering kan exempelvis leda till såväl ökat som minskat byggande, och skiftningar i konjunkturen likaså. Följande identifierade parametrar driver byggandet i Sveriges kommuner.

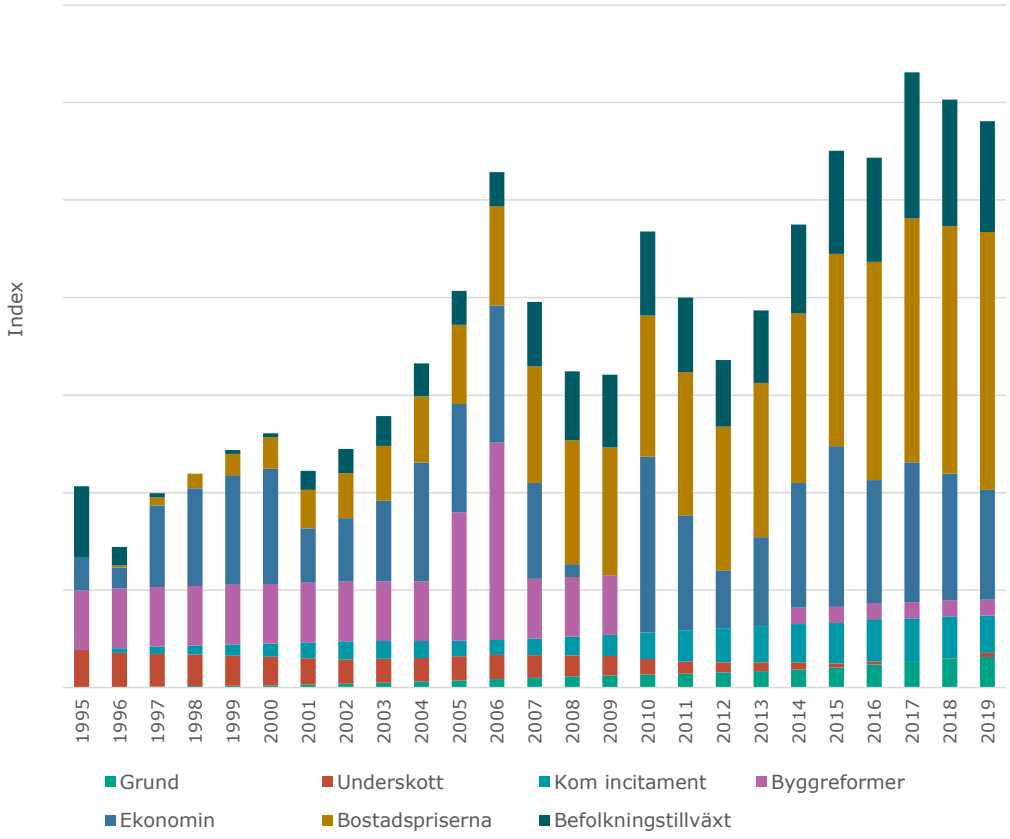
Tabell B-1: Tyréns prognosmodell för byggandet utgår från följande sju parametrar

Parameter	Beskrivning
Grund	Lokala förutsättningar, restriktioner och förnyelse av beståndet
Underskott	Behov att bygga mer pga. tidigare underskott eller (omvänt) överskott på bostäder
Byggreformer	Odellplattorna 2005–2006, Bolånetaket 2010-, Stockholmsförhandlingen 2016
Ekonomin	Tillväxt i BNP och ränteläget
Bostadspriserna	Genomsnittligt pris för ett småhus
Befolkningstillväxt	Förväntad befolkningstillväxt
Kommunala incitament att bygga	Minst en tredjedel av hushållen bor i hyresrätt

I Figur B-1 presenteras hur alla dessa drivkrafter samverkar för att styra hur byggandet varierar över tiden. I diagrammen B-2 till B-6 presenteras varje drivkrafts påverkan för sig.

Den påverkan hos drivkrafter som presenteras där avser drivkraftens direkta effekter på byggandet. Många drivkrafter påverkar dock de andra drivkrafterna. Exempelvis påverkar både bolånetaket och ränteläget bostadspriserna och därmed bostadsbyggandet.

Figur B-1: Drivkrafter till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019.



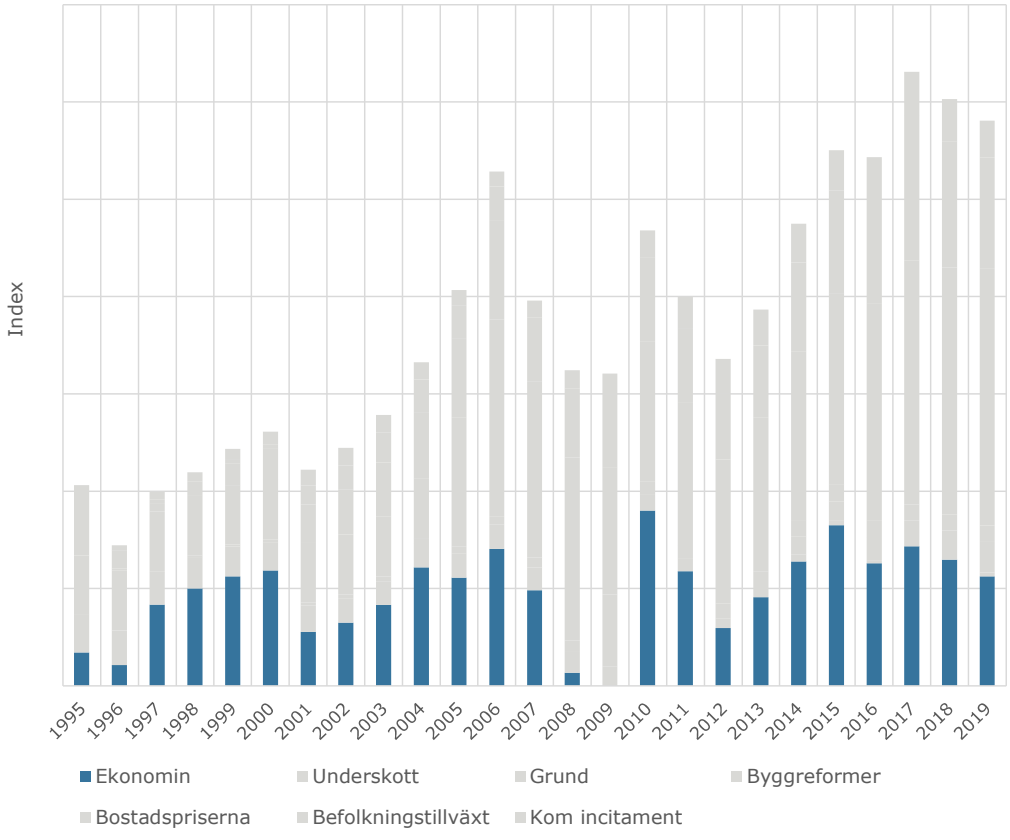
B-1 Ekonomi

Den ekonomiska utvecklingen är en stark drivkraft till byggandet i Sveriges kommuner. Det minskade byggandet under 2008, och den efterföljande ökningen 2010, kan förklaras av enbart ekonomin. Byggandet under 2015 och framåt kan dock enbart delvis förklaras av ekonomisk tillväxt och sjunkande ränta.

Oförutsedda händelser i världsekonomin kan påverka Sverige i stor omfattning. Ett nutida exempel är finanskrisen 2007–2008, vilken ansetts ha utlösts av en ökning av amerikanska bankers kreditförluster kopplat till fastighetslån med låg säkerhet. Sverige klarade sig förhållandevis lindrigt undan finanskrisen, mycket tack vare mer restriktiva regelverk kring utlåning. Men effekten var ändå stor även i Sverige, där Riksbanken sedan krisen varit nödgad att hålla räntenivån lägre än någonsin tidigare.

En framgångsrik vaccinationsprocess mot covid-19 och fortsatt expansiv ekonomisk politik blir avgörande för ekonomins fortsatta återhämtning. Fortfarande existerar vissa orosmoln gällande smittspridningen i samhället, men på det stora hela står Sverige starkt inför den kommande ekonomiska återhämtningen samt att det nu finns goda förutsättningar för en snabb och effektiv skjuts i ekonomin. I sin tur kan detta tillstånd vara en fortsatt positiv drivkraft för byggandet.

Figur B-2: Ekonomin som drivkraft till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019



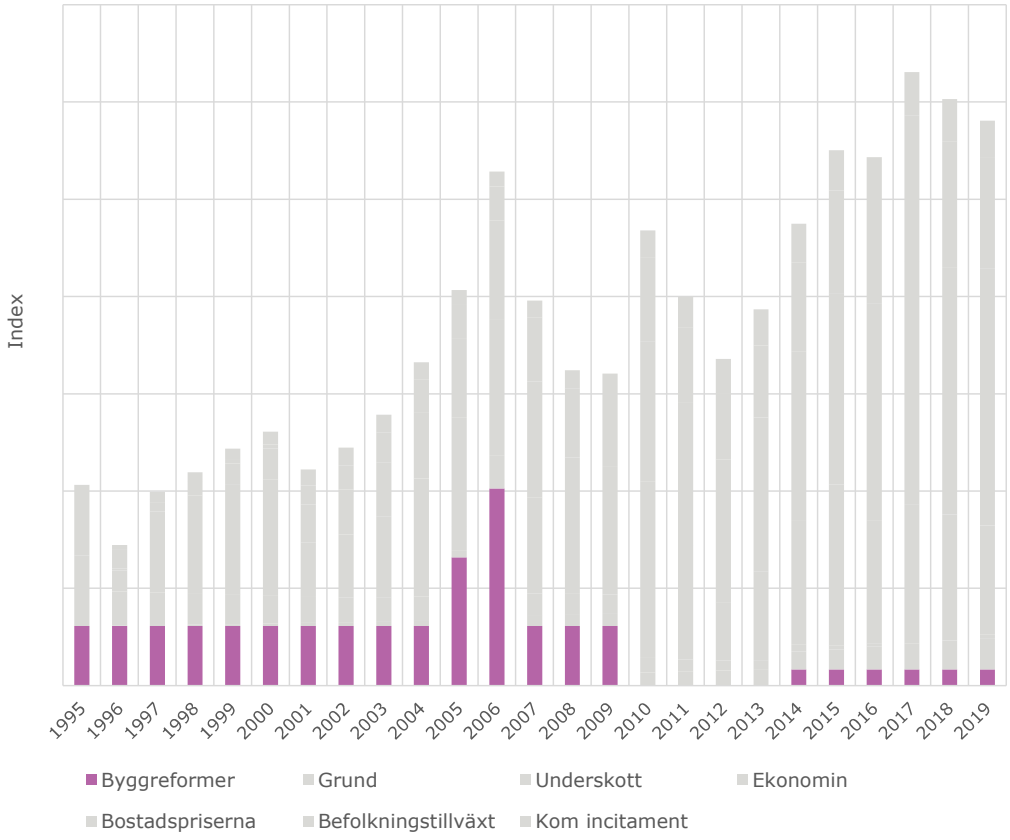
B-2 Byggreformer

Analysperioden inleds med investeringsstöd och räntebidrag. När dessa slopades 2006 skapades stora incitament för att hinna starta projekt för att dra nytta av subventionerna. Av denna anledning sattes bottenplattan till många projekt i Sveriges kommuner under perioden 2005–2006. Denna effekt kom att kallas Odellplattorna efter dåvarande Finansmarknadsministern. Bolånetaket som infördes 2010 drog markant ner byggandet. Byggandet ökade dock ändå på grund av andra drivkrafter under den perioden. Bland senare byggreformer syns en viss ökning av byggandet till följt av Sverige- och Stockholmsförhandlingen 2014. Amorteringskraven (2016 och 2018) samt investeringsstödet för hyresbostäder (2017) hade ingen signifikant effekt i analysen.

Analysen visar på en frånvaro av byggfrämjande politik under 2010-talet och att de reformer som genomförts haft åtstramande eller ringa betydelse för byggtakten.

Att amorteringskraven inte verkar ha påverkat byggandet är att betrakta som positivt, framförallt då det inte var syftet med regleringen, men befarades bli en oönskad effekt. Snarare var målet att stävja prisutvecklingen, vilket kraven dock inte har haft avsedd effekt på.

Figur B-3: Byggreformer som drivkraft till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019



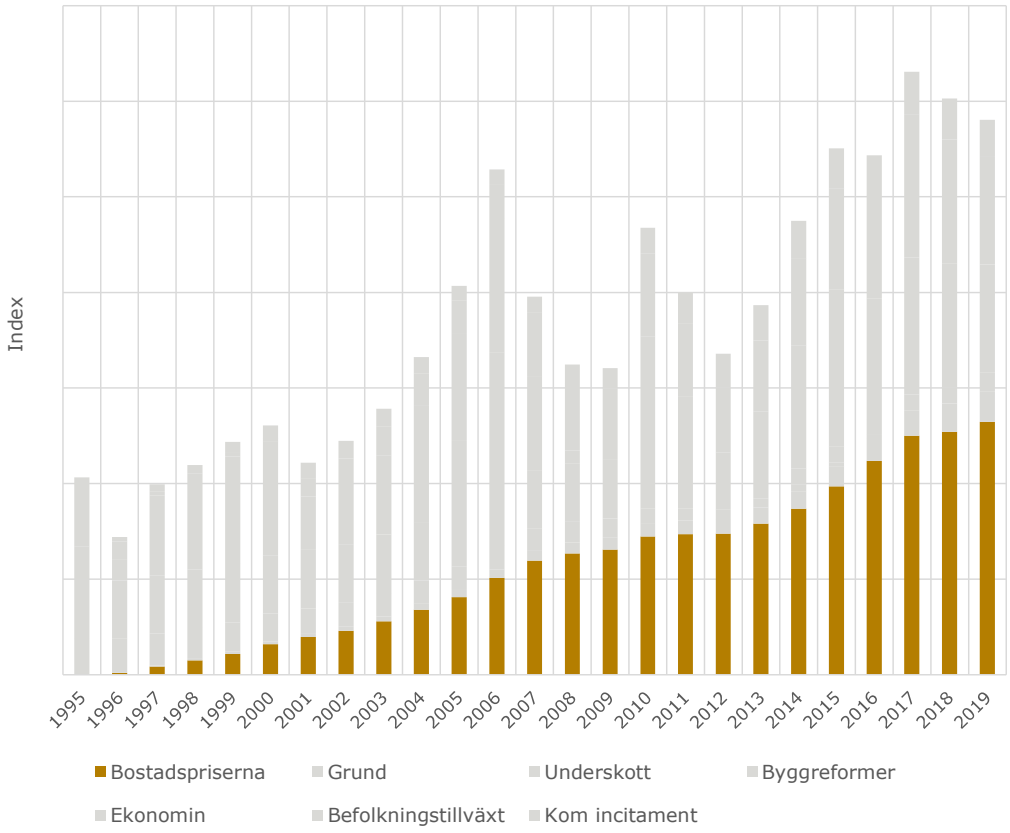
B-3 Bostadspriserna

Bostadspriserna är motorn i det kommersiella byggandet och är en av de starkaste drivkrafterna till nivån på byggande under analysperioden.

Bostadspriserna ökade markant under perioden 2004–2007. Därpå följde en tid av måttligare prisuppgång i kölvattnet av finanskrisen. Under 2014–2017 ökade återigen bostadspriserna i Sveriges kommuner. Som synes i Figur B-4 har bostadspriserna en stor påverkan på byggandet. Den höga byggtakten i Sveriges kommuner under 2010-talet kan till stor del förklaras av en god marknad.

Bostadspriserna hade en mycket stark prisutveckling under 2020. Trots den pågående pandemin präglades året både av prisökningar och stora försäljningsvolymer. Bostadspriserna som drivkraft till byggande har sammantaget stort inflytande, vilket också pekar på vikten av pris- och kostnadsrimligt byggande.

Figur B-4: Bostadspriserna som drivkraft till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019

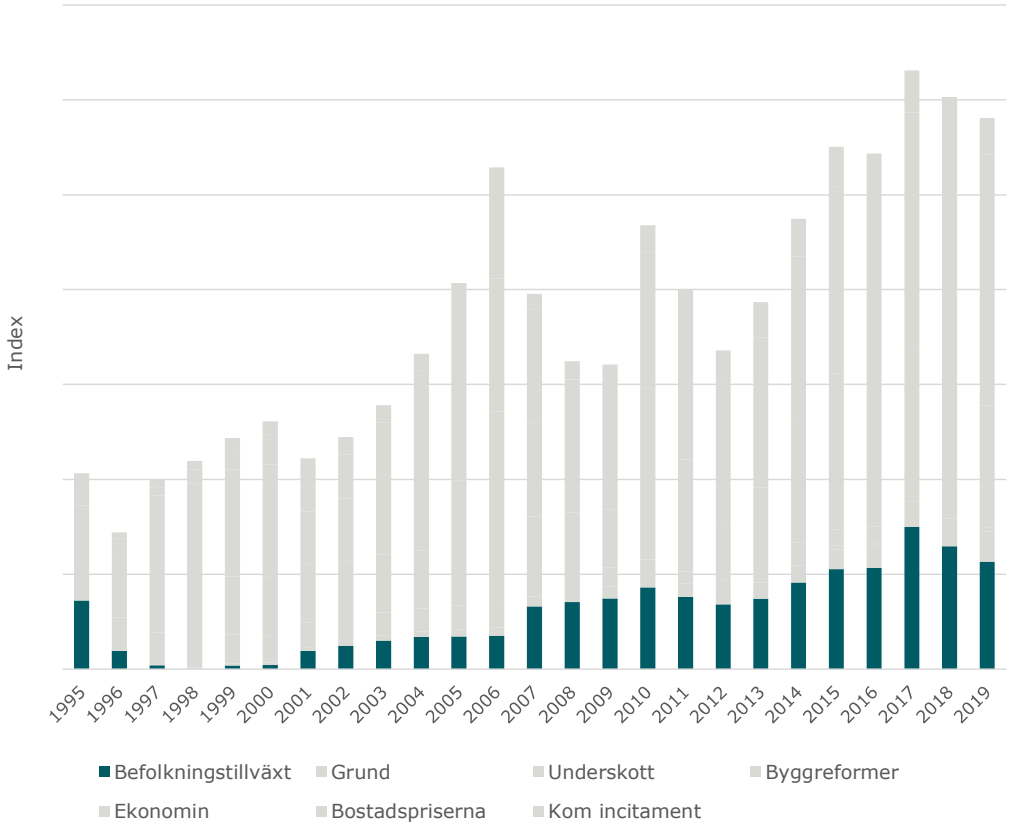


B-4 Ökande befolkning

Mellan 2000–2019 har Sveriges befolkning ökat med drygt 16 procent, det vill säga 1,5 miljoner fler invånare. Folkökningen har bidragit till att Sveriges folkmängd i slutet av 2020 uppgick till 10 379 295 personer. Folkökningen beror framförallt på att fler har invandrat än utvandrat samt att det har fötts fler än det har dött.

Folkökningen har bidragit till ökat byggande under främst 2010-talet. Kulmen nåddes 2017 då det också byggdes som mest i Sveriges kommuner.

Figur B-5: Befolkningstillväxten som drivkraft till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019



B-5 Hyresrätter skapar incitament för byggande

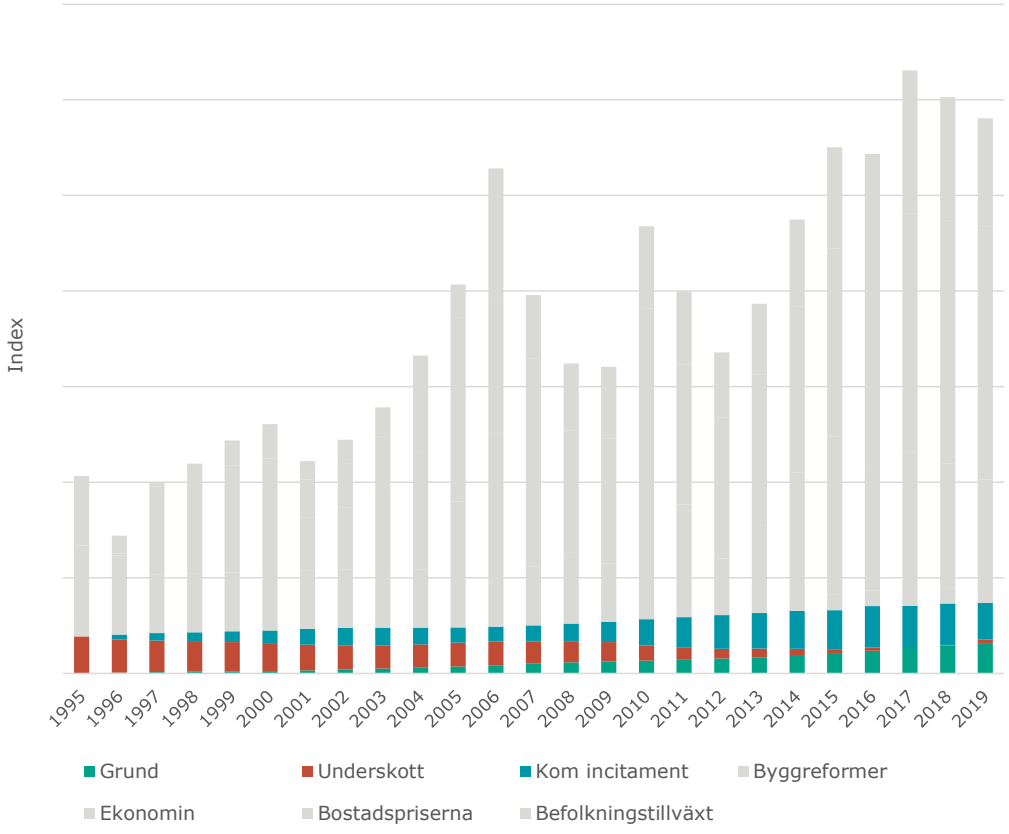
En kommun som under en period har byggt lite i förhållande till befolkningstillväxten kan kompensera detta genom att bygga bort underskottet i ett senare skede. Uppbyggnad av sådant underskott har en påverkan på byggandet.

Trots att det periodvis varit relativt stora byggandeunderskott visar sig påverkan på byggandet vara relativt liten, i jämförelse med de andra drivkrafterna. Byggandeunderskott som dessutom inte understödjs av en stark marknad resulterar sällan i faktiskt byggande. Tyréns ***prognosmodell för byggandet*** (se Kapitel 5 Om rapporten) visar

dock att det är större sannolikhet att ett byggandebehov uppfylls om hyresrätter står för minst en proportionerlig del av bostadsbeståndet, jämte äganderätter och bostadsrätter.[30] Detta kan förklaras av att boende i hyresrätt gynnas av en hög byggtakt. Personer som äger sitt boende kan däremot uppleva en hög byggtakt som negativ, eftersom ett ökat utbud kan påverka den egna bostadens prisutveckling negativt. Det finns alltså större politiska incitament att åtgärda underskottet i sådana kommuner.

I diagrammet framgår att byggandet drivet av bostadsbyggnadsbehov är på ungefär samma nivå under hela analysperioden. Under 1990-talet var det framförallt det generella behovet som drev byggande. Mot slutet av 2010 har det nästan helt bytts ut mot att underskott endast driver byggande om det dessutom finns tydliga politiska incitament.

Figur B-6: Grund, underskott och kommunala incitament att bygga som drivkrafter till byggandet i Sveriges kommuner under perioden 1995–2019



30. En tredjedel hyresrätter, vilket indikerar en jämn fördelning mellan de tre upplåtelseformerna.

B-6 Slutsatser drivkrafter för byggande

Byggandet har ökat trendmässigt från 90-talet fram till nu, framförallt är det bostadsrätter som byggts, och byggandet har koncentrerats till Sveriges storstäder och större städer med omland. Detta är inte förvånande när vi kan slå fast att byggandet mellan 1995 och 2019 till stor del har drivits av

- befolkningsökningar, såväl nationellt i och med hög befolkningstillväxt, som lokalt, i och med urbaniseringen; samt
- höga bostadspriser

En stark konjunktur har givetvis bidragit men fått en allt mindre roll för det generella byggandet. Samtidigt har ekonomin fått en allt större roll genom sin påverkan på hushållens köpkraft och påverkan på bostadspriserna och därmed finansieringen. På ett liknande sätt har behovsmässigt byggande fått en allt mindre betydelse och försvunnit från regioner där det hyrda boendet står för en liten andel.

Till skillnad från många andra varor har bostaden ett eget politikområde, nämligen bostadspolitiken. I Sverige är en stor del av ansvaret och makten fördelad till landets kommuner. Bostadspolitiken påverkas direkt och indirekt av flertalet angränsande politikområden, vilket innebär att många faktorer inte nödvändigtvis bestäms av bostadspolitiken i sig. Den bostadspolitik som förs påverkas även av förändrade förutsättningar som följer av megatrender som globalisering, urbanisering och digitalisering.

Bygg- och bostadsmarknaden har de senaste 30 åren påverkas av ett stort antal styrmedel från många olika politikområden. Många av dessa styrmedel har syftat till att stimulera bostadsbyggande, skapa arbetstillfällen, förbättra konkurrens, underlätta vissa gruppers förutsättningar eller helt enkelt för att få in skatteintäkter.

Byggandet under 1990-, 2000- och 2010-talen har drivits av olika händelser och föränderliga beslut, exempelvis bostadspolitik i form av reglering, stöd och subventioner. Bolånetaket 2010 bidrog till viss åtstramning som resulterade i minskat byggande. Rena byggreformer har dock lyst med sin frånvaro och byggpolitiken är avsevärt mindre expansiv nu än på 1990-talet.

Byggandet i Sveriges kommuner har sedan 2017 sjunkit men är utifrån ett historiskt perspektiv fortfarande högt. Nedgången beror till stor del på att räntan har höjts, att BNP-tillväxten varit förhållandevis låg, att befolkningstillväxten minskat samt att byggandet överstigit det förväntade (se Figur 9) 2015–2017. Den höga nivån byggande beror även på att marknadsförutsättningarna är goda med rekordhöga priser, minusränta och positiv tillväxt.

Byggandet är koncentrerat till urbana miljöer där befolkningstillväxten är stor och bostadspriserna höga. Utifrån ett historiskt perspektiv har inflyttning och bostadspriser varit mer jämnt fördelat över landets kommuner.

Allmännyttan och bostadsbyggandet

Vad är det som gör att det byggs olika mycket i olika kommuner? Varför varierar byggandet över tid? Hur ser byggandet ut? Varför ser byggandet ut som det gör?

I den här rapporten vill vi med hjälp av nya fakta, statistik och analys bidra till att öka kunskaperna om hur bostadsbyggandet runt om i landet idag ser ut och fungerar.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med fastighetsekonomi och bostadsbyggande. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är politiker, kommunal tjänsteman eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Foto: Scandinav, 2021/07, 13895