

Allmännyttan och bostadsbyggandet

Marknadsrapport 2022

Byggtakt • Efterfrågan • Prisutveckling



Stoppa byggprisrallyt!

Att bygga eller inte bygga – det är just nu en brännande fråga som många bostadsföretag grubblar över. Skriva avtal nu eller vänta och hoppas att byggpriserna sjunker? Och vad händer med hyresgästernas efterfrågan, köpkraft och betalningsvilja?

Det är frågor som många medlemsföretag hör av sig till Sveriges Allmännyttas om. I den här marknadsrapporten vill vi därför ge en bred analys av de många påverkansfaktorer och indikatorer som summerar läget på bostadsmarknaden – och med det ge ett underlag inför beslut om det nu verkligen är läge att sätta spaden i marken.

Detta är Sveriges Allmännyttas andra marknadsrapport om byggandet och bostadsmarknaden. Den är indelad i fyra ämnesområden: byggtakt, efterfrågeläget, prisutveckling och trender i allmännyttans upphandlingar inklusive Kombohusen. Syftet med rapporten är att identifiera strukturella hinder på bostadsmarknaden och ge relevant kunskap till medlemsföretagen. Vi riktar även förslag på åtgärder till bransch, kommuner, riksdag och regering för att det ska vara möjligt att fortsätta bygga hyresrätter som fler har råd att bo i.

Rapporten bygger på statistiskt underlag som har bearbetats och analyserats av teknikonsultföretaget Tyréns. Sveriges Allmännyttas har utifrån det materialet, tillsammans med aktuella omvärldsfaktorer, sammanfattat och dragit slutsatser om allmännyttans och hyresrättens förutsättningar för ett fortsatt byggande.

Vårens enkät till Sveriges Allmännyttas medlemsföretag om anbudspriser och rapporten om skenande byggmaterialpriser gav en ny alarmerande bild av vad det kostar att bygga. Att bygga med rätt förutsättningar har aldrig varit viktigare. En avmattning av byggandet har redan rapporterats från medlemsföretag, Boverket och organisationer i branschen.

Det finns flera företag, myndigheter och organisationer som analyserar bostadsbehovet – med olika perspektiv och ingångsvärden för hur efterfrågan på hyresrätter ska mätas. Tillsammans med Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät landar svaret i att det fortfarande finns ett underskott på hyresrätter i många kommuner.

Slutsatsen är att fler hyresrätter behövs – men de måste kunna byggas till priser som hyresgästerna kan och vill betala. Här går utvecklingen just nu åt helt fel håll med dramatiska öknings av byggkostnaderna. Därför behöver nu alla goda krafter samlas för att hitta lösningar som kan vända den rusande prisutvecklingen. Och det är bråttom! Annars riskerar Sverige att fastna i ett byggstoppsläge som åter för landet till bostadsbrist. Med resultat att bostadspriserna drivs upp ännu mer. Vi manar därför regeringen att samla byggföretag, byggherrar och kommuner för att ta fram en gemensam handlingsplan som löser byggknutarna och gör det möjligt att bygga bostäder som de boende har råd att betala!

Anders Nordstrand
vd Sveriges Allmännytta
Stockholm, juli 2022

Innehåll

Stoppa byggprisrallyt!	2
Faktorerna som styr mot dyrare byggande	4
Byggprisrallyt som aldrig tar slut	5
Högsta byggkostnaden sedan 1980.....	7
Risk för byggstopp!	8
Stora prisskillnader mellan stad och land	10
Fortfarande lägre priser i Kombohus.....	11
Allt fler vill bygga hyresrätter	13
Bygger vi för många hyresrätter? Svar: nej	14
Fördel Hyresrätten – men åtgärder behövs	15
Gemensam upphandling av Kombohus pressar pris och höjer kvaliteten	16
Sex beslut som ger bättre förutsättningar för hållbart byggande	18
Analys av byggande, pris och marknadsläge	21
Produktionspriserna galopperar – men stabilare för hyresrätter	22
Upphandlingar: stigande priser – men lägre prisnivå för Kombohus	29
Fortsatt hög byggtakt – hyresrättens andel ökar.....	33
Efterfrågeläget: Är marknaden mättad nu?.....	48
Om rapporten.....	65
Källförteckning.....	67

Faktorerna som styr mot dyrare byggande

Vad händer med byggpriserna inom allmännyttan? Hur hög är byggtakten just nu? Hur stor blir efterfrågan på hyresrätter de närmsta åren? Varför är det så dyrt att bygga – och hur kan det bli billigare och bättre?

Det är några av frågorna som ska besvaras i denna marknadsrapport.

Efter finanskrisen 2008 har Sverige haft en expansiv penningpolitik. Låga räntor och Riksbankens köp av bostadsobligationer har gett goda ekonomiska förutsättningar för att bygga bostäder. Och det har verkligen byggts mycket – men till allt högre priser.

Debatten om varför det är så dyrt att bygga flerbostadshus har under många år dominerats av diskussioner om ineffektiviteten på byggmarknaden. I dag är fokus i stället på oron i omvärlden, som sätter hård press på byggmarknaden. Den kraftiga prisutvecklingen på råvaror och byggmaterial driver byggandet mot en tydlig inbromsning. Till och med i storstäderna syns nu en vikande trend i byggandet.

De ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter har givetvis även påverkats av det förändrade världsläget efter krigsutbrottet i Ukraina. Pendeln riskerar att slå hårt tillbaka hårt när inflationen och räntorna stiger och byggkostnadsindex går i taket.



Fyra faktorer som sammanlagt leder till höga kostnader i byggprojekten.

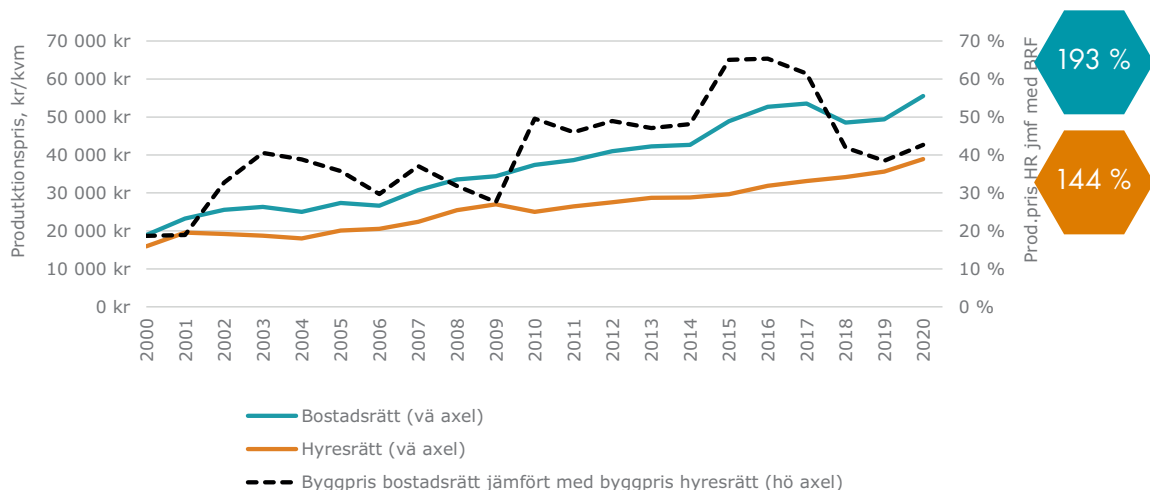
Vårens medlemsenkät visade hur medlemsföretagen i Sveriges Allmännyttas får onormalt höga kostnadsaviseringar både i pågående projekt och projekt i anbudsfas. Flera projekt riskerar nu att läggas på is. Konsekvensen blir en avmattning i byggandet inom allmännyttan.

Byggprisrallyt som aldrig tar slut

Produktionspriset för att bygga bostäder har nått nya toppnivåer. För hyresrätter har priset ökat med 144 procent sedan år 2000 – men för bostadsrätter är stegringen ännu större. Produktionspriset för bostadsrätter har ökat med 193 procent.

Att bygga en bostadsrätt är enligt den senaste statistiken nu 43 procent dyrare än att bygga en hyresrätt. Byggandet av bostadsrätter har fallit kraftigt, medan hyresrättsbyggandet fortsätter att öka.

Produktionspriser för bostadsrätt och hyresrätt



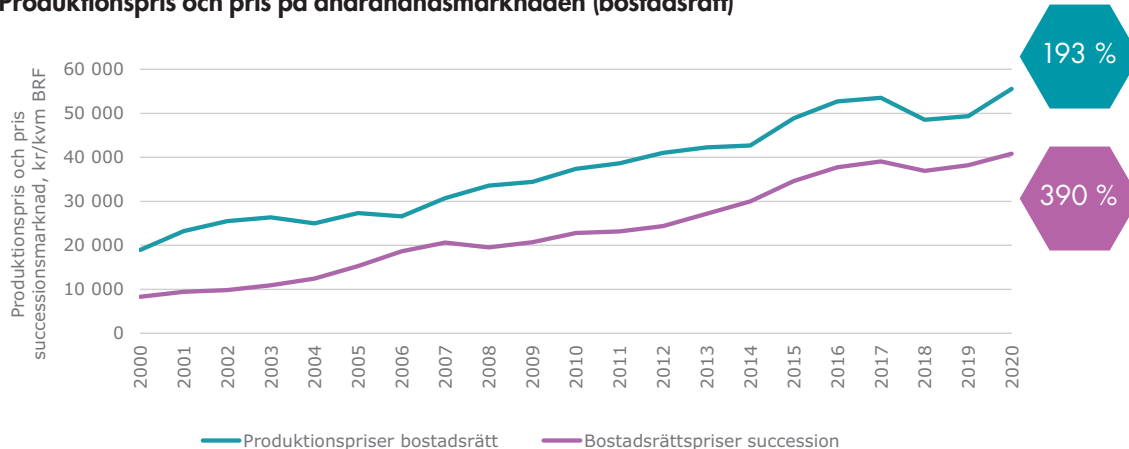
Källa: SCB

Dyrare bostadsrätter drar upp byggpriset för hyresrätter

Även konsumentens pris för att köpa en bostadsrätt har ökat kraftigt – med hela 390 procent sedan år 2000. Stor efterfrågan på bostäder har gett en hög efterfrågan på nya bostäder, som därmed ökat kraftigt i pris.

En stark ekonomisk marknad har i sin tur bidragit till att priset för att bygga nya bostadsrätter har stigit med 193 procent på samma tid. Då dras även kostnaden för att bygga hyresrätter med.

Produktionspris och pris på andrahandsmarknaden (bostadsrätt)



Produktionspriser för bostadsrätt och bostadsrättspriser på andrahandsmarknaden. Källa: SCB, Svensk mäklarstatistik

Stigande markpriser drar upp produktionspriset

Markpriset har ökat starkt i storstadsregionerna och drar därmed upp det totala produktionspriset. Trenden är starkast för bostadsrätter där markprisets andel på tjugo år har gått från 15 procent till 25 procent av produktionskostnaden.

Markprisets andel har ökat även för hyresrätten, men från lägre tal (från 8 till 13 procent av produktionspriset).



Längst ut på kajen i ett nyexploateringsområde i Hudiksvall byggs bostadsrätter med havsutsikt. Foto: Helene Ahlberg

Högsta byggkostnaden sedan 1980

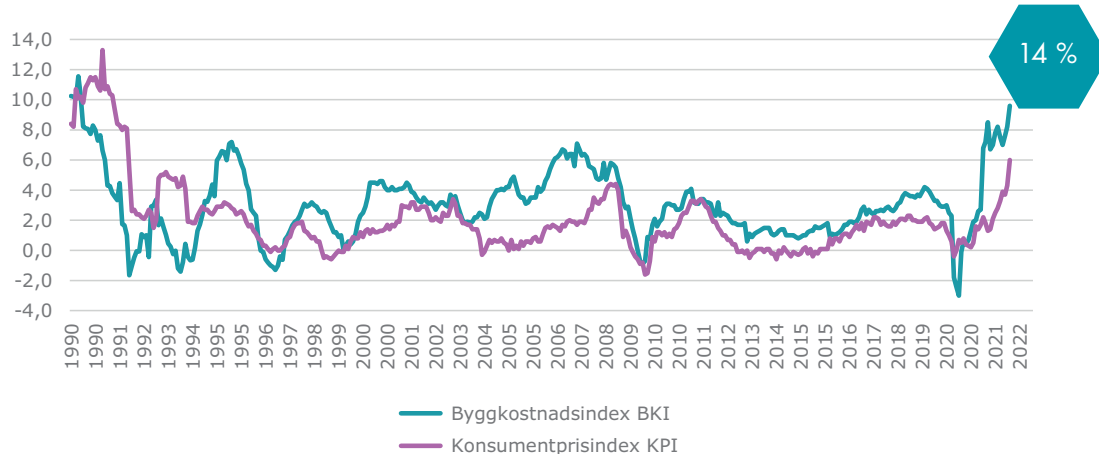
Priset på byggmaterial stiger i rekordfart. På bara ett år har kostnaden för byggmaterial ökat med 25 procent – och enskilda material som armeringsstål har ökat med över 100 procent och trä med 46 procent.

Prisrallyt och det oroliga världsläget ger tydliga signaler: byggandet riskerar att bli så dyrt att byggkalkylerna inte längre går ihop.

Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med 14 procent mellan maj 2021 och maj 2022. Den ökningstakten har inte varit så hög sedan 1980. Likhetererna med 1980-talet är även i övrigt slående; med högt inflationstryck, energikris och höga räntor.

De ökade ränteutgifterna i kombination med ökade materialkostnader kommer i hög grad att påverka bostadsföretagens byggprojekt.

Utveckling av byggkostnad i förhållande till konsumentpriser



Byggkostnadsindex och KPI 1990–2022. Källa: SCB

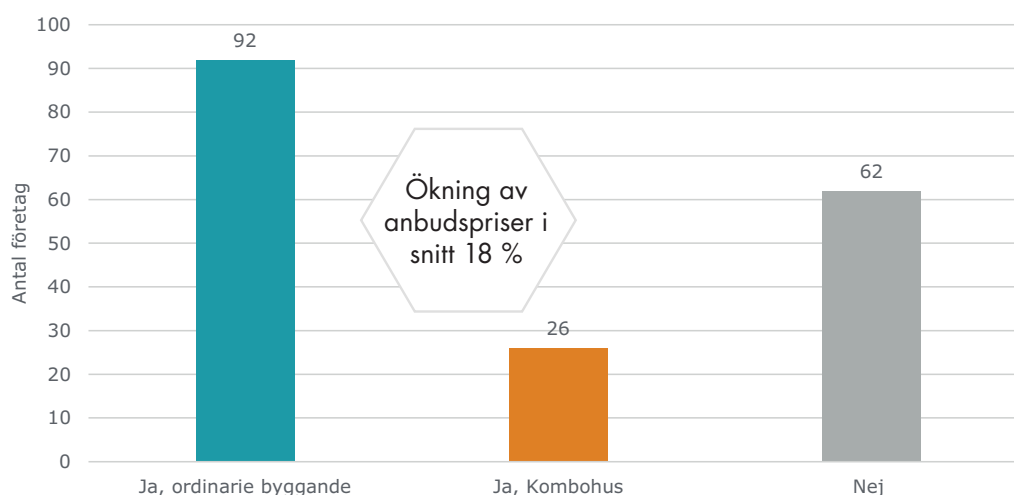
Risk för byggstopp!

Priserna i de anbud som nu kommer in till bostadsföretag som vill bygga nytt rusar i höjden. Anbudspriserna har ökat med upp till 50 procent – ovanpå redan rekordhöga byggpriser. Därmed ökar risken för att allt fler bostadsföretag drar i nödbromsen och slutar bygga nya bostäder.

Under två veckor i april frågade Sveriges Allmännyttas de 315 medlemsföretagen hur ökade kostnader påverkar planerad och pågående nyproduktion.¹

Priserna i anbuden har ökat med mellan 15 och 50 procent, i förhållande till de förväntade priserna i bostadsföretagens byggkalkyler. Den genomsnittliga prisökningen i anbuden är 18 procent.

Har ni pågående nyproduktion av bostäder?



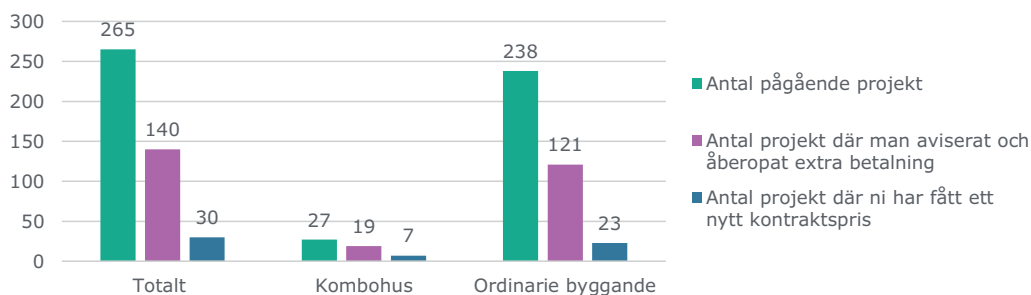
Antal bostadsföretag som svarat att de har pågående nyproduktion, enligt statistik från Sveriges Allmännyttas enkät om prisförändringar i byggprojekt (april 2022).

1. Cirka hälften av medlemsföretagen svarade på Sveriges Allmännyttas enkät om prisförändringar i byggprojekt.

Även för pågående byggprojekt syns påtagligt ökade byggmaterialpriser. I en majoritet av projekten har entreprenören aviserat om extra betalning med hänvisning till onormalt höga materialpriser.

Det gäller både byggande genom ramavtalsupphandlingar av Allmännyttans Kombohus och bostadsbyggande genom vanliga upphandlingar.

Har ni fått ökade kostnader i pågående produktion?



Antal projekt som fått avisering om ökade kostnader i pågående produktion, enligt statistik från Sveriges Allmännyttas enkät om onormala prisförändringar i byggprojekt (april 2022).

Dessa prisjusteringar gör att bostadsföretagens ekonomiska kalkyler inte längre håller. Många projekt riskerar nu att läggas på is. Flera bostadsföretag har redan aviserat att de pausar planerad nyproduktion. Risker är överhängande att de blir allt fler.

Följden kan bli ökad bostadsbrist och allt färre som har råd att bo i en nyproducerad lägenhet.



Foto: Mostphotos

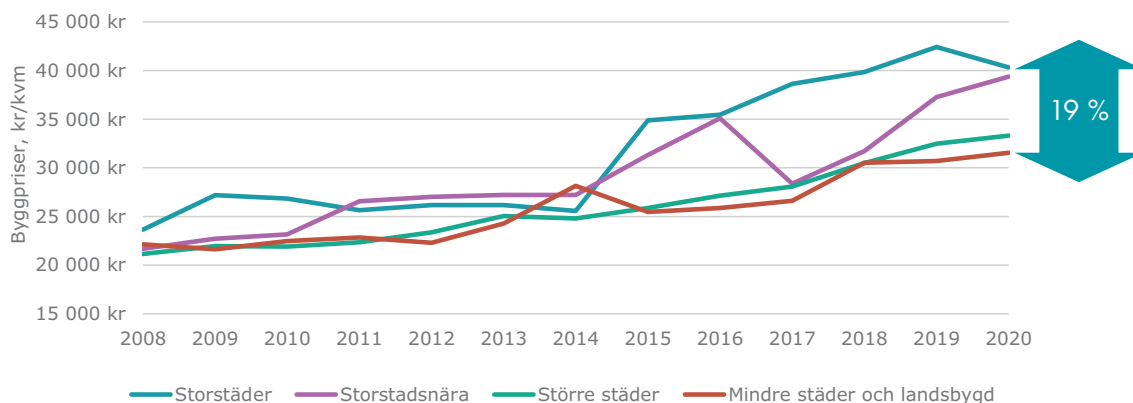
Stora prisskillnader mellan stad och land

Byggpriserna skiljer sig åt beroende på var i landet det byggs. Det är 19 procent dyrare för allmännyttan att bygga i storstäder än i mindre städer och landsbygd.

Det är tydligt att starka marknader är drivande i kostnadsutvecklingen för flerbostads-husbyggande. I storstäderna har allmännyttans byggpriser stigit med 58 procent sedan 2014. I större städer är ökningen 34 procent – och på landsbygden och i mindre städer endast 12 procent.

En orsak till prisskillnaden är det statliga investeringsstödet. De flesta byggprojekt som fått del av stödet finns utanför storstäderna. Det framgår att investeringsstödet har varit ett viktigt verktyg för att kunna fortsätta bygga på svagare marknader, liksom att det haft betydelse för möjligheten att bygga lägenheter som kan få en lägre hyra.

Byggpriser inom allmännyttan – utveckling sedan 2008



Byggpriser inom allmännyttan 2008–2020 (brutto per kvadratmeter och region). Källa: Sveriges Allmännytta

Fortfarande lägre priser i Kombohus

Även priset för att bygga Kombohus ökar – men både i lägre takt och från lägre nivåer än annat byggande inom allmännyttan.

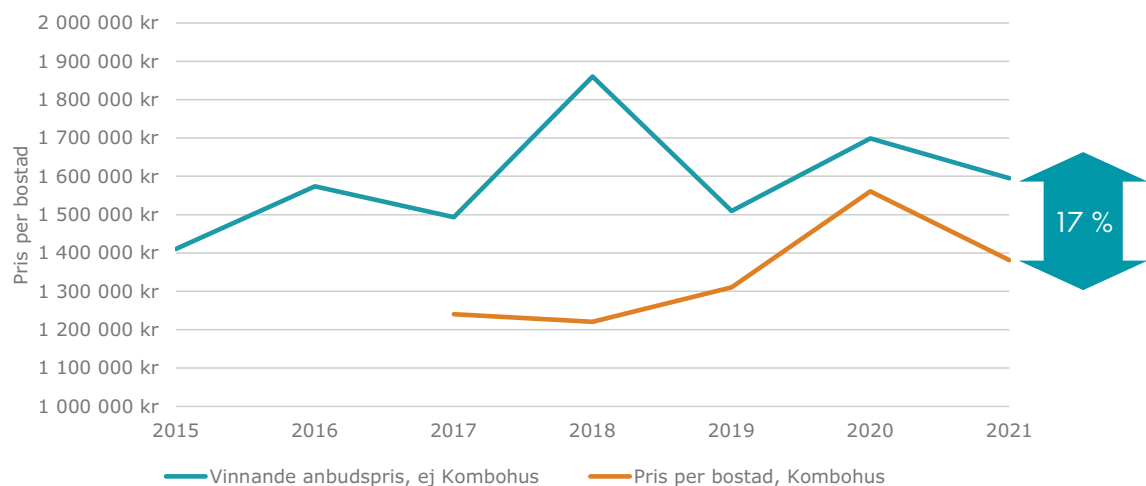
Snittpriset för att bygga Kombohus har de senaste åren varit 17 procent lägre än övrigt allmännyttigt byggande.

Allmännyttans koncepthus visar därmed att det går att bygga bostäder som ligger en bra bit under marknadspris.

Genom att jämföra anbudspriser för Kombohus med allmännyttans övriga nyproduktion kan vi följa prisutvecklingen. Genomsnittspriset för en lägenhet i Kombohus var förra året 1,4 miljoner kronor. Motsvarande lägenhet i allmännyttans övriga byggande kostade 1,6 miljoner kronor.

Detta visar att strategin bakom ramavtalen fungerar. Standardisering och kontinuerligt lärande är ett vinnande koncept för att möta framtidens krav på bostäder, tillsammans med flexibilitet i arkitektur och boendemiljöer i harmoni.

Snittpriser per lägenhet



Pris per lägenhet utifrån vinnande anbud samt pris per lägenhet i Kombohus enligt avrop från ramavtalet. Källor: Opic samt Sveriges Allmännytta



Kombohus i bostadsområdet Odlaren i Eskilstuna. Foto: Helene Ahlberg

Tiotusen bostäder i Kombohus

Kombohusen är Sveriges Allmännyttas koncepthus som handlas upp i ett gemensamt ramavtal med olika byggföretag. Detta ramavtal kan medlemsföretagen sedan utnyttja och göra beställning på valfritt antal lägenheter.

Hittills har sex olika ramupphandlingar för Kombohus genomförts: Kombohus Bas, Plus, Mini och Småhus, och nuvarande Punkt och Lamell.

Syftet med Kombohusen har ända sedan starten varit att:

- Sänka den generella prisnivån för att bygga nya bostäder med bibehållen kvalitet
- Göra det enklare att bygga nya bostäder genom en gemensam upphandling och handla upp bostäder med ramavtal
- Få fler att arbeta med standardiserade hus och industriella processer

Drygt 10 000 lägenheter i Kombohus har byggts och eller är i produktion sedan starten 2011. Kombohusen har genom åren legat 20–25 procent under marknadspris.

Det senaste avtalet har en möjlighet att bygga upp till 5 000 lägenheter till och med 2026.

Allt fler vill bygga hyresrätter

Hyresrättens andel av byggandet fortsätter att öka. Nästan hälften av alla bostäder som byggs är nu hyresrätter.

Kurvan för antalet färdigställda bostadsrätter vände tvärt nedåt 2020 och villa-byggandet har ännu inte helt hämtat sig efter finanskrisen 2008.

Trenden är tydlig: Hyresrättens andel – både allmännyttans och privata fastighets-ägares – av färdigställda bostäder har ökat sedan 2010, från 30 procent till 48 procent. Andelen hyresrätter har stigit stadigt sedan 2018 samtidigt som andelen bostadsrätter sjunker. Det tyder på generellt goda förutsättningar för att äga och förvalta hyresrätter.

Andelen allmännytta och privata hyresrätter följdes åt fram till kring 2010. Sedan dess har det byggts allt fler privata hyresrätter. 2020 stod privata fastighetsägare för 36 procent av det totala byggandet.

Privata hyresrätter byggs i högre utsträckning på attraktiva marknader. Vid en djupare analys framgår att det privata hyresrättbyggandet sker efter samma principer som byggandet av bostadsrätter, alltså i kommuner med hög betalningsvilja och goda marknadsförutsättningar.

Det är allmännyttan som står för byggandet i bredare regionala segment, i fler typer av orter. Allmännyttan möter därför olika marknadsförutsättningar – och tar ett stort samhällsansvar i att bygga även där det inte är lika lönsamt.



Stadsutvecklingsprojekt i Göteborg: Framtiden Byggutveckling/Poseidon omvandlar en parkeringsyta till ett kvarter med 565 hyresrätter. Ett av de nominerade bidragen till Årets Nyproduktion 2022. Foto Magnus Brink

Bygger vi för många hyresrätter? Svar: nej

Byggandet av hyresrätter står för en allt större del samtidigt som det blir allt dyrare att bygga. Hur påverkas efterfrågan när byggkostnader – och i nästa led hyran – trappas upp? Har vi en överproduktion av hyresrätter i dag? Svaret lutar fortfarande åt nej i de flesta av landets kommuner.

Marknadsrapportens analys av både breda enkäter till kommuner och bostadsbolag samt fristående marknadsindex är sammantaget att det ändå fortfarande råder bostadsbrist, med behov av nya hyresrätter i flertalet kommuner.

Boverkets Bostadsmarknadsenkät

En majoritet av kommunerna anser att det finns ett underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. En granskning av de senaste sex årens bedömningar visar ett växande antal kommuner med marknadsbalans och överskott men även starka marknader med underskott av bostäder.

Sveriges Allmännyttas Hyresmarknadsenkät

Enkäten är indelad i tre delar: bolagens egen bedömning av bostadsmarknadsläget, andel vakanser och orsaker samt kötid i nyproduktion. Det råder stor samstämmighet mellan bostadsföretagens och kommunernas bedömning av marknadsläget – även allmännyttan bedömer att det råder brist på bostäder i en majoritet av kommunerna. Vakanser finns främst på mindre orter och bostadsföretagen anger ofta höga hyror som orsak. Kötiderna för nybyggda bostäder varierar stort, från 5–6 år i storstaden till under ett år på mindre orter. En kort kötid indikerar att det kan vara svårt att få allt uthyrt.

Ekonomisk statistik från Sveriges Allmännyttas statistikdatabas

De senaste tjugo åren har präglats av kraftiga prisutvecklingar på bostadsmarknaden. Hyresnivåerna i allmännyttans nyproducerade hyresrätter har följt med, även om prisutvecklingen inte alls har varit lika kraftig som för bostadsrätterna.

SBAB:s Hyresmarknadsindex

Den SBAB-ägda bostadssajten Booli undersöker efterfrågan på nyproducerade bostäder baserat på ett indexerat mått som ska spegla balansen mellan utbud och efterfrågan av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. För hyresrätter baseras indexet dock på ett smalt urval och tillmäts därför minst tyngd i marknadsrapportens slutsatser. Indexet visar på marknadsmättnad i två av de tre län som undersöks.

Boverkets byggindikatorer

Strax före midsommar skrev Boverket upp sin bedömning av bostadsbehovet. Nu anser verket att det bör byggas 63 400 bostäder om året fram till 2030 (en ökning med 3–400 bostäder om året jämfört med ett halvår tidigare). Skälet är den beräknade befolkningstillväxten och behovet av att bygga ifatt underskottet som funnits sedan 2006.

Slutsats 1:

Fördel Hyresrätten – men åtgärder behövs

Hyresrätten växer både i andel och betydelse. Trenden är tydlig: hyresrätten står stark och stabil medan marknaden för bostadsrätten svänger kraftigt, med dramatiska fluktuationer i pris och byggtakt.

Samtidigt blir det nu allt svårare att bygga hyresrätter som bostadskonsumenter har råd med.

Hyresrätten har växt sig mycket stark senaste åren. I alla delar av rapportens indikatorer ser vi hur hyresrätten är den upplåtelseform som byggs mest.

Det framgår också hur byggandet av bostadsrätter tenderar att driva upp byggpriserna. Priset för att bygga hyresrätter har ökat kraftigt, men priset för att bygga bostadsrätter har ökat i ännu högre trakt – med 193 procent på tjugo år.

Prisgapet mellan att bygga bostadsrätter och hyresrätter har mer än fördubblats under samma tid. Det är nu 43 procent dyrare att bygga en bostadsrätt än en hyresrätt.

Stabilare priskurva

Hyresrätten har också haft ett stabilare produktionspris över tid, medan produktionspriset för bostadsrätter varierat med drastiska fluktuationer. Detsamma gäller byggtakten: antalet färdigställda bostadsrätter uppvisar stora variationer över tid medan hyresrätten håller en jämnare kurva.

Hyresrätten kan därmed tolkas ha en stabiliserande funktion på marknaden, både för pris och byggtakt. I synnerhet det allmännyttiga byggandet, som inte följer marknadssvängningar i lika hög grad som det privata byggandet.

Risk för ökande bostadsbrist

Trots hyresrättens starka frammarsch finns många orosmoln. I skenet av den senaste tidens stigande inflation och krympande utrymme i hyresgästernas plånböcker blir det allt tydligare att behoven av nya bostäder med rimliga hyror kommer att öka framöver.

Och om branschen inte lyckas skapa fler bostäder är risken att Sverige åter går mot ökande bostadsbrist – som i sin tur snabbt kan driva upp priserna igen.

Därför krävs nu politiska åtgärder. Men det finns också sådant som byggbranschen och bostadsföretagen kan göra själva.

Slutsats 2: Detta kan allmännyttan göra

Gemensam upphandling av Kombohus pressar pris och höjer kvaliteten

Allmännyttan kan göra skillnad genom att använda sig av kraften i en gemensam upphandling. Bakom Sveriges Allmännytta står 318 medlemsföretag med över 945 000 lägenheter.

Genom att gå samman kan vi ställa skarpare krav på byggleverantörerna och få hus med bättre prestanda och lägre klimatpåverkan. Och genom att ta vara på erfarenheterna kan husen bli bättre och bättre för varje bygge.

Även om marknad och omvärldsfaktorer har en kraftig påverkan på byggpriset finns det även beslut som enskilda bostadsföretag kan fatta för att sänka kostnaden. Ett exempel är att dra nytta av den gemensamma upphandlingen av Allmännyttans Kombohus.

Kombohusen är ett bevis på att det går att bygga bostäder som fler kan efterfråga. Om bostäder kan byggas till 20 procent under marknadspris betyder det en extra bostad för varje fem som byggs. Kombohusen byggs dessutom till en mycket hög förvaltningskvalitet och med tuffa krav på klimat- och energiprestanda, samtidigt som byggherren kan anpassa sitt hus mot omkringliggande bebyggelse och skapa den goda hållbara livsmiljö som behövs.

Strategier i byggandet – Kombohusens framgångsfaktorer

1. Gemensam upphandling inom allmännyttan

Tillsammans kan allmännyttan skapa stor volym i avtalet och på så sätt ställa höga krav och driva innovation. Genom ramavtalet samverkar allmännyttan med leverantörerna och kan kontinuerligt följa upp och förbättra byggprocesserna.

2. Standardiserade och industrialiserade byggsystem

Effektiva byggsystem sparar pengar genom optimerad byggteknik som minimerar risken för byggfel. Detta blir därför de mest hållbara husen som kan byggas. Grunden i ett industriellt byggsystem är att systemen även är upprepningsbara och kan därmed fortlöpande förbättras på ett optimalt sätt.

3. Kontinuerligt lärande och bevarande av kunskap

Att återupprepa kunskapen i byggandet är en viktig del av Kombohusmodellen. Att dela kunskap och återupprepa husens byggsystem möjliggör ständig förbättring. Lärandet mellan leverantörer och byggherrar genom ramavtalet är unikt.



Här målas fasaden i det nya Kombohuskvarteret på Kattvikskajen i Hudiksvall. Foto: Helene Ahlberg

Slutsats 3: Detta måste politiken göra

Sex beslut som ger bättre förutsättningar för hållbart byggande

Byggandet ska skapa hållbara bostäder som så många som möjligt har råd att bo i, och dessutom ge oss goda livsmiljöer. Men skenande byggkostnader, inflation och stigande räntor gör det allt svårare att våga bygga. Därför måste branschen ges bättre förutsättningar för att bygga dessa goda bostäder.

Bättre ekonomiska villkor: tre beslut behövs

Åtgärder som ger mer rättvisa ekonomiska villkor för hyresrätten behövs även för att underlätta byggandet. Här är besluten som krävs för att ge förutsättningar för ett hållbart byggande framåt:

- **Regeringen: Ta fram en handlingsplan**

Sveriges Allmännyttas uppmärksamhet på regeringens att samla byggföretag, byggherrar och kommuner för att ta fram en gemensam handlingsplan för att lindra effekterna av kostnadsutvecklingen i byggsektorn. Detta för att säkerställa att nya hyresbostäder, som boende har råd att betala, verkligen kan bli byggda.

- **Riksdag & regering: Undanta allmännyttan från LOU**

Tio procent extra kostnad kan elimineras och bolagen kan då fokusera på att upphandla rätt produkt i stället för att som i dag lägga tid och kraft på att undvika överprövning. Utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* menar att LOU gör det svårare för allmännyttan att bidra till bostadsförsörjningen och har därför föreslagit att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU.

- **Riksdag & regering: Inför låg moms på hyran**

Genom att införa låg moms på hyran kan den som bygger hyresbostäder få dra av momsen på byggande och underhåll. Det skapar utrymme att bygga mer och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktionen. Europeiska unionens råd för ekonomiska och finansiella frågor (Ekofinrådet) har beslutat om ändringar i EU:s momsdirektiv. Det innebär att EU-lagstiftningen inte längre sätter stopp för nationella beslut om låg moms på bostadshyra.

Mer industriellt byggande: tre beslut behövs

För att långsiktigt komma till rätta med de höga byggkostnader som i dag riskerar att hindra byggande av bostäder till en rimlig kostnad krävs också ett ökat industriellt byggande. Kommuner, riksdag och regering kan underlätta för bostadsföretag som vill bygga industriellt genom att fatta följande beslut:

- **Riksdag & regering: Inför typgodkännande av standardiserade hus, byggsystem och produkter**

Underlätta och bejaka industriella processer för att bygga bostäder genom att införa ett nationellt typgodkännande av tekniska egenskapskrav. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer anamma industriella processer. Resultatet blir bostäder till högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan. (Mer om detta i Allmännyttans Byggagenda, 2021).

- **Kommunerna: Detaljstyr inte hur husen ska byggas**

Det räcker dock inte att utveckla bättre och mer flexibla lösningar om det inte leder till faktiska byggprojekt. Kommuner har här en central roll. Den handlar om att förstå och omfatta möjligheterna med ett standardiserat och industrialiserat byggande. Kommunerna bör skapa bättre förutsättningar för detta genom att beakta hur krav ställs vid markanvisningar samt sträva efter flexibla detaljplaner.

- **Riksdag & regering: Förbjud kommunala särkrav i alla led**

En byggnad som uppfyller rådande nationella bestämmelser och lagkrav ska gå att bygga i samtliga kommuner i Sverige. Eftersom kommunernas möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplan togs bort 2015 borde problemet vara löst. Så är dock inte fallet. Dels för att detta inte genomförts till fullo, dels för att kommunen kan ställa särkrav i exempelvis exploateringsavtal på specifika material och byggande av anläggningar som inte är kopplade till bostadshuset. Det kan till exempel handla om krav på genomgående trapphus, krav på sockelhöjder i hus där det inte finns någon källare, krav på förhöjda bottenvåningar, krav på lokaler i bottenvåning, krav på särskilda material, krav på upprustning av gång- och cykelbanor i anslutning till fastigheten med mera.





Exempel på industriellt byggande som samtidigt uppvisar många goda kvaliteter: Stockholmskems förtätningsprojekt i Rågsved utsågs till Årets bästa nyproduktion 2022. Juryn imponerades av fin gestaltning, omsorg om detaljerna och de många genomtänkta lösningarna, inte minst ur hållbarhetsperspektiv. Men också just av att detta är ett exempel på industriellt byggande som samtidigt har fin gestaltning och konstnärlig utsmyckning.
Foto: Gustav Kaiser





Analys av byggande, pris och marknadsläge

Statistik från Tyréns

Produktionspriserna galopperar – men stabilare för hyresrätter

På 20 år har produktionspriset för hyresrätter ökat med 144 procent. Men att bygga bostadsrätter är ännu dyrare – och prisgapet växer. Nu är produktionspriset för en bostadsrätt 43 procent högre än för en hyresrätt.

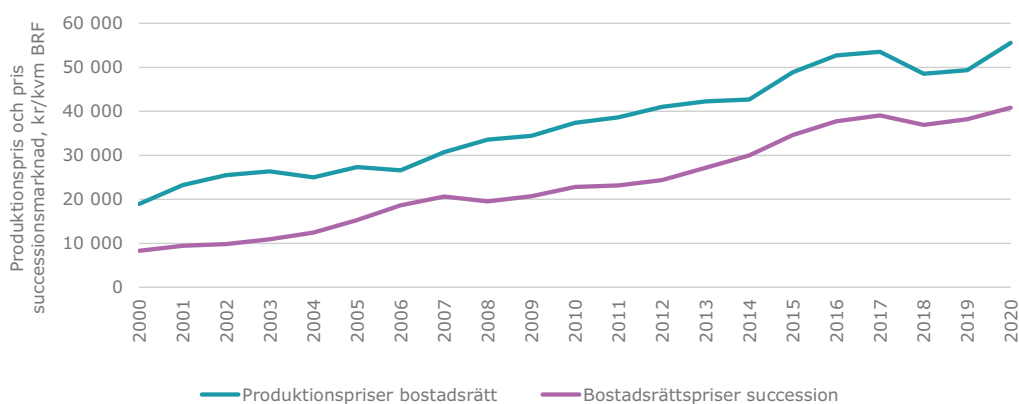
Ytterligare en trend är att markprisets andel ökar.

Efter en lång tids stigande produktionspriser sjönk priserna mellan 2017 och 2018 till följd av en bostadsmarknadsspecifik konjunktursvacka, som vissa härleder till införandet av det andra amorteringskravet. Det kan även ha uppkommit naturligt i och med det stora utbudet av relativt likriktade bostäder för ett relativt smalt segment av köpare. Efter detta har dock produktionspriset på bostadsrätter vänt upp och nådde 2020 ny toppnotering.

Priser på nya och gamla bostadsrätter följer varandra

Det finns ett statistiskt samband mellan produktionspriset för bostadsrätter och bostadsrättspriser på andrahandsmarknaden. Det framgår tydligt i diagrammet nedan (figur 1). Produktionspriset för bostadsrätter bör således inte endast tolkas som summan av priset för mark, nödvändiga insatsvaror och arbetskraft, utan även av vad marknaden är villig att betala för en bostad.

Produktionspris och pris på andrahandsmarknaden (bostadsrätt)



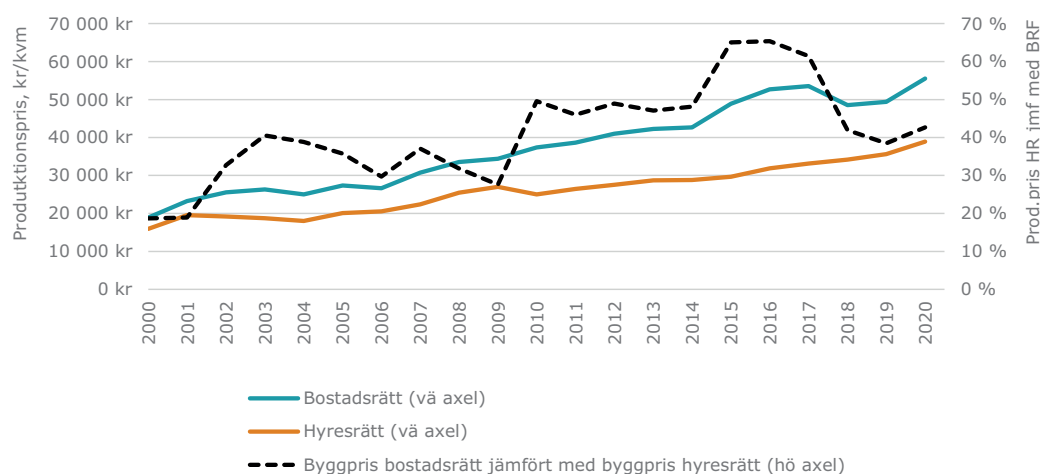
Figur 1. Utveckling av produktionspriser för bostadsrätt och pris på andrahandsmarknaden (den så kallade successionsmarknaden) år 2000–2020. Anges i kronor per kvadratmeter. Källa: SCB, Svensk mäklarstatistik.

Oväntat stor ökning

Utifrån sambandet mellan priset på bostadsrätter på andrahandsmarknaden och priset för att uppföra en bostad på nyproduktionsmarknaden ter sig ökningen mellan 2019 och 2020 som oväntat stor. Detta förefaller dock mest bero på stigande markpriser.

Överlag har produktionspriset för bostadsrätter stigit med totalt 193 procent sedan år 2000, vilket innebär en genomsnittlig ökning om drygt 3 procent per år. Bostadsrättspriserna har samtidigt stigit med drygt 390 procent, ett snitt på drygt 7 procent om året.

Produktionspriser för bostadsrätt och hyresrätt



Figur 2. Produktionspriser (byggbpris och markpris), bostadsrätt jämfört med hyresrätt, år 2000–2020. Anges i kronor per kvadratmeter. Källa: SCB

Högre produktionspris för bostadsrätter

En jämförelse av produktionspriser (byggbpris och markpris) mellan hyresrätter och bostadsrätter under åren 2000–2020 visar att produktionspriserna varit högre för bostadsrätter under hela perioden. Trenden är också ökande skillnader i produktionspris mellan upplåtelseformerna (se figur 2).

Produktionspriset för bostadsrätter och hyresrätter har stigit med 193 respektive 144 procent under perioden 2000–2020.

År 2000 var produktionspriserna för bostadsrätter 19 procent högre än för hyresrätter. 2020 var skillnaden hela 43 procent.

Stabilare prisutveckling för hyresrätter

Produktionspriset för hyresrätter har haft en något stabilare trend över perioden, medan produktionspriset för bostadsrätter har varierat mer över tid. Under perioden 2014–2020 steg produktionspriserna för bostadsrätter drastiskt och kulminerade år 2017.

Då var de var över 60 procent högre än för hyresrätter. Därefter har produktionspriserna för bostadsrätter sjunkit drastiskt, något som inte speglades hos hyresrätten, för att sedan återigen öka de kommande två åren.

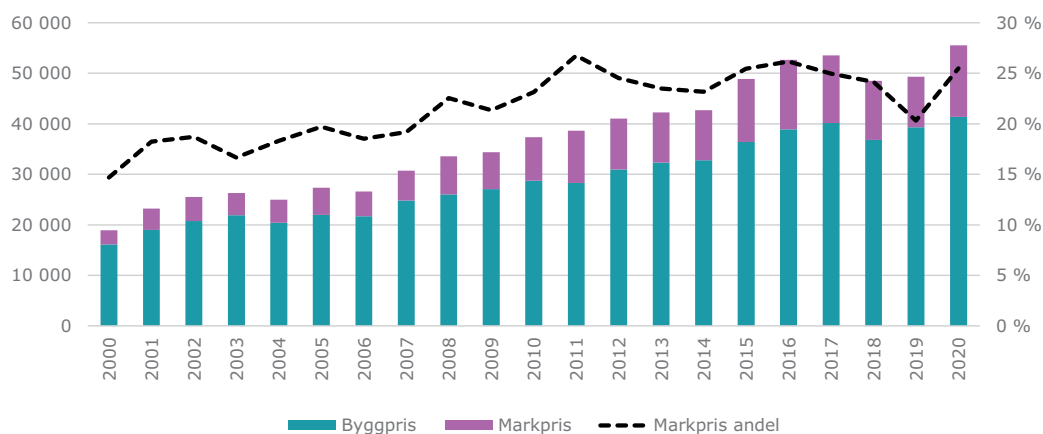
Sedan prisfallet 2018 är skillnaden i produktionspris mellan bostadsrätt och hyresrätt mindre än vad den varit sedan 2010.

Markprisets andel ökar för bostadsrätter

Byggpriset utgör den största delen av produktionspriset och har i absoluta tal bidragit mest till prisutvecklingen sedan millennieskiftet (se figur 3).

I relativa tal kan det däremot argumenteras för att markpriset har bidragit mer till prisutvecklingen, eftersom markpriset under perioden har kommit att utgöra en allt större andel av det totala produktionspriset; från att år 2000 stått för omkring 15 procent av produktionspriset till 25 procent år 2020.

Byggpris och markpris för bostadsrätter



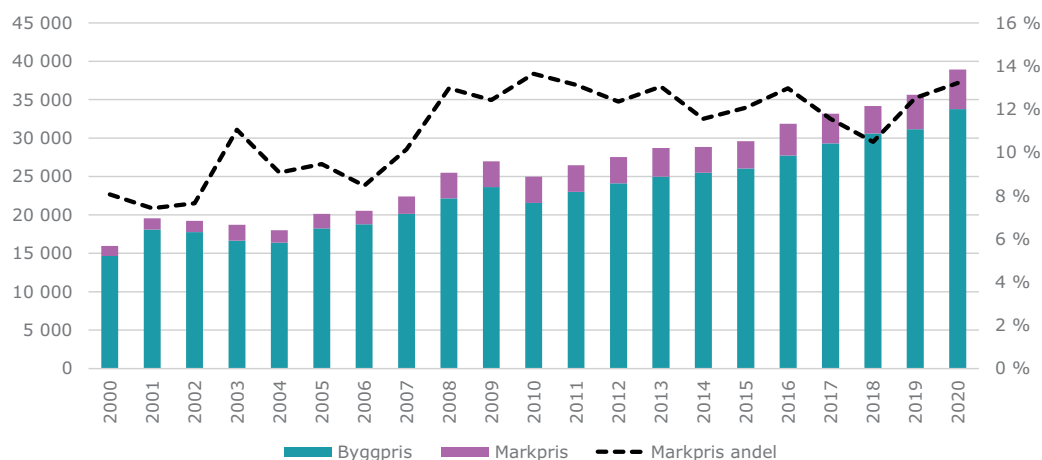
Figur 3. Byggpris och markpris för bostadsrätter (staplarna) år 2000–2020, samt markprisets totala andel (den streckade linjen). Källa: SCB

Markpris för hyresrätter stiger snabbare i relativa tal

Jämfört med bostadsrätter är både byggpris och markpris för hyresrätter generellt sett lägre och har en långsammare men jämnare utveckling över tid. Samtidigt utgör markpriset en betydligt lägre andel av det totala produktionspriset jämfört med bostadsrätter. Markprisets andel för hyresrätter är ungefär hälften så stor som för bostadsrätter (se figur 4).

Markprisets andel av produktionspriset ökar dock även för hyresrätter, från 8 procent av produktionspriset år 2000 till 13 procent år 2020. Det är således tydligt att markpriset för hyresrätter i relativa tal stiger snabbare än byggpriset, om än från betydligt lägre nivåer än motsvarande priser för bostadsrätter.

Byggpris och markpris för hyresrätter

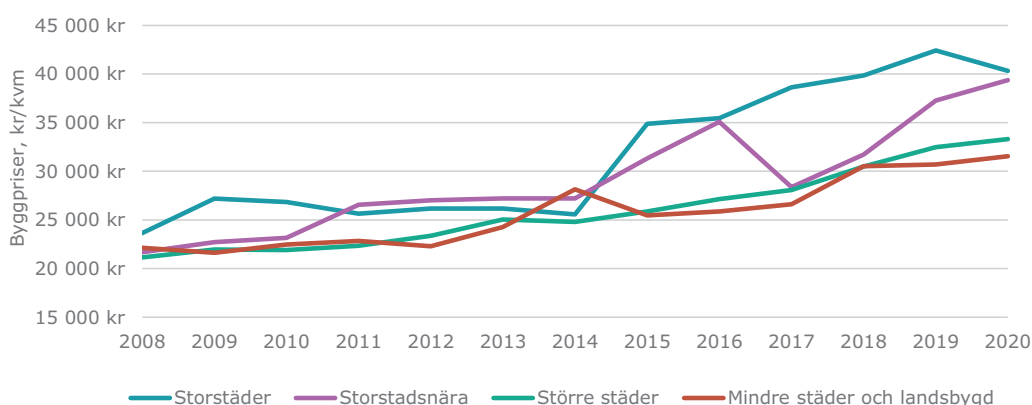


Figur 4. Byggpris och markpris för hyresrätter (staplarna) år 2000–2020 samt markprisets totala andel (den streckade linjen). Källa: SCB

Allmännyttans byggpriser stiger kraftigast i storstäder

Om man särskiljer allmännyttans byggande kan man se att de regionala prisutvecklingstendenserna liknar SBAB:s bostadsmarknadsindex (se sid 53). Det visar enkätresultatet från medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta. Ända sedan 2014 har allmännyttans byggpriser stigit i hög takt i storstäder och storstadsnära kommuner.

Utveckling av byggpriserna i allmännyttiga bostadsföretag



Figur 5. Byggpriser i allmännyttiga bostadsföretag (brutto per kvadratmeter och region) 2008–2020. Källa: Sveriges Allmännytta



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. Foto: Scandinav

Så har allmännyttans byggpriser ökat sedan 2014

- I storstäder har byggpriserna stigit med 58 procent
- I storstadsnära kommuner har byggpriserna stigit med 44 procent
- I större städer har byggpriserna stigit med 34 procent
- I mindre städer och landsbygd är ökningen 12 procent

Ökningstakten har alltså varit betydligt lägre i mindre städer och på landsbygden. Värt att notera är dock att här har en stor andel av byggandet fått del av det statliga investeringsstödet – som nu har avskaffats.

Således kan vi även för hyresrätter se ett tydligt samband mellan marknadens betalningsvilja, i det här fallet hyresprissättningen, och byggpriset även för hyresrätter.

Skillnad i byggpris för privata och allmännyttiga bolag

Byggpriserna för hyresrätter hos privata och allmännyttiga bostadsföretag ligger på snarlika nivåer men skiljer sig ändå åt. Prisskillnaderna kan härledas till olika möjligheter i upphandlingsformerna (med eller utan LOU¹), men även till att de privata fastighetsbolagen agerar på en större geografisk marknad och därmed kan

1. Lagen om offentlig upphandling

köpa varor och tjänster antingen lokalt eller nationellt när de bygger, utifrån vad som för tillfället är mest fördelaktigt.

Prisskillnader mellan de allmännyttiga och de privata byggherrarna syns främst på mindre orter, där det allmännyttiga byggandet är dyrare. Där är heller inte de privata bolagen lika aktiva och bygger inte i samma omfattning som de allmännyttiga bolagen. Detta knyter åter an till att de privata aktörerna väljer att bygga främst på ekonomiskt starka marknader. (Mer om detta på sid 45–46).

Allmännyttans byggande består dessutom av vitt skilda projekt. En del projekt är ramavtalsupphandlade och industriellt byggda Kombohus, med relativt låga byggkostnader, medan andra kan vara byggprojekt som fördyras av exempelvis överklagade upphandlingar. Vad det genomsnittliga byggpriset blir för allmännyttan beror således på hur byggportföljen sett ut och var husen byggts.

Byggpriser för hyresrätter



Figur 6. De fyra diagrammen visar byggpris (kronor per kvadratmeter) för hyresrätter hos allmännyttiga bolag respektive privat ägda fastighetsbolag 2013–2020. Varje diagram avser en av kommuntyperna enligt SKR:s kommungruppsindelning. Källa: SCB

Summerat om produktionspriser

- Produktionspriset för bostadsrätter steg med 193 procent från år 2000 till 2020.
- Produktionspriset för hyresrätter steg med 144 procent under samma period.
- Trenden är ökande skillnader i produktionspris mellan upplåtelseformerna.
- År 2000 var produktionspriserna för bostadsrätter 19 procent högre än för hyresrätter. 2020 var skillnaden 43 procent.
- Hyresrätter har haft ett stabilare produktionspris, medan produktionspriset för bostadsrätter har varierat mer över tid med drastiska fluktuationer.
- Markprisets andel växer. För bostadsrätter står den nu för 25 procent av produktionspriset. Tjugo år tidigare var andelen 15 procent.
- Markprisets andel har ökat från 8 till 13 procent av produktionspriset för hyresrätter.
- Allmännyttans byggpriser har ökat med 58 procent i storstäderna sedan 2014.
- I större städer har allmännyttans byggpriser ökat med 34 procent.
- I mindre städer är ökningen endast 12 procent, vilket delvis kan bero på att många byggen här fått del av investeringsstödet.

Upphandlingar: stigande priser – men lägre prisnivå för Kombohus

Snittpriset för att bygga nya lägenheter inom allmännyttan har på sex år ökat från 1,4 till 1,6 miljoner kronor per lägenhet. Det visar en sammanställning av offentliga upphandlingar.

Priset för lägenheter i de ramavtalsupphandlade Kombohusen har i snitt varit 17 procent lägre.

En analys av upphandlingar gjorda av allmännyttiga bostadsbolag 2015–2021, baserat på data från upphandlingsdatabasen Opic², visar på stigande priser. Sammanställningar av de vinnande anbudena indikerar att upphandlingspriserna har stigit från ca 1,4 miljoner kronor per lägenhet år 2015 till nästan 1,6 miljoner kronor per lägenhet år 2021.

Priserna avser totalentreprenader. Då ingår alltså både byggandet av hus och grund samt arbetet med att ställa i ordning marken.

Markant lägre priser i Kombohus

Jämförelsevis är de genomsnittliga priserna för Allmännyttans Kombohus markant lägre. Det visar prisstatistik för Kombohus som upphandlats via Sveriges Allmännyttas ramavtal mellan 2017 och 2021.

Priset för en Kombohuslägenhet var i genomsnitt 1,25 miljoner kronor år 2017. Fyra år senare var snittpriset nästan 1,4 miljoner kronor per lägenhet.

Sett till perioden 2017–2021 har de genomsnittliga lägenhetspriserna för Kombohusen i snitt varit 17 procent lägre än motsvarande priser för offentligt upphandlade lägenheter.

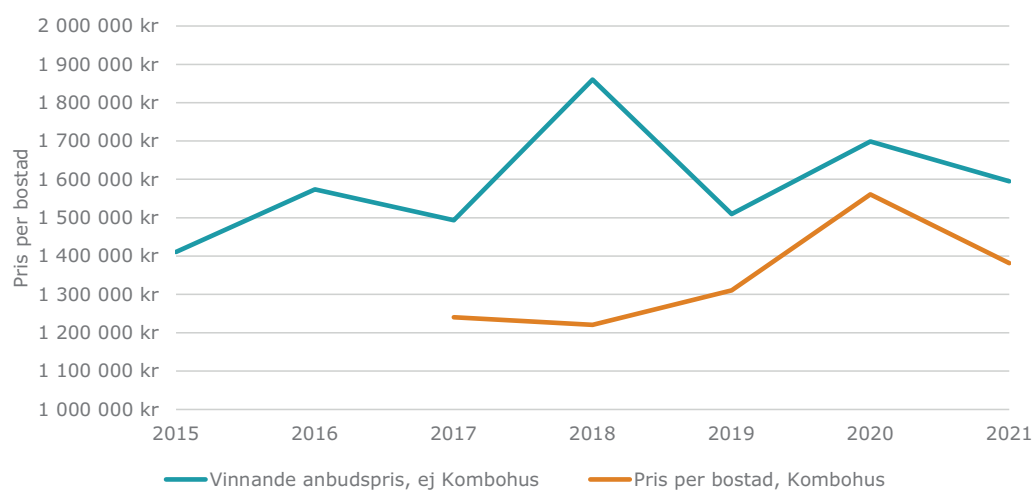
Spannet i prisskillnad är stort (mellan 8 och 34 procent). Detta är naturligt med tanke på att priset även här avser totalentreprenader, vilket betyder att förutsättningarna för att anlägga mark och grund kan variera mycket. Även förutsättningarna för huspriset varierar eftersom Kombohusavtalet innehåller allt från enkla småhus till komplicerade flerbostadshus, vilket påverkar snittpriset på lägenheterna.

2. Analysen av offentliga upphandlingar från Opics portal får ses som ett urval då det inte gått att finna sökkriterier som på ett rättvisande sätt enbart selekterar upphandling av totalentreprenad av bostadshus. Av denna anledning är det mer intressant att granska medelvärden än summeringar, då bortfallet är okänt.



På Kattvikskajen i Hudiksvall bygger leverantören JSB ett kvarter med åt Glada Hudikhem. Foto: JSB

Snittpris per lägenhet i Kombohus samt övrigt byggande



Figur 7. Genomsnittligt pris per lägenhet utifrån vinnande anbud, 2015–2021 (källa: Opic) samt pris per lägenhet för Kombohus enligt avrop från ramavtalet, 2017–2021 (källa: Sveriges Allmännytta). Här syns att snittpriset per bostad sjunker från 2020 till 2021. Detta kan statistiskt tolkas med en nypa salt och är främst en konsekvens av stor variation i omfattning på byggprojekten det året.



Det första huset i den nya generationens Kombohus beställdes av det allmännyttiga bostadsbolaget i Habo. Modellen är Kombohus Bo Punkt och målgruppen är seniorer. Huset invigs efter sommaren 2022. Illustration: Habo Bostäder

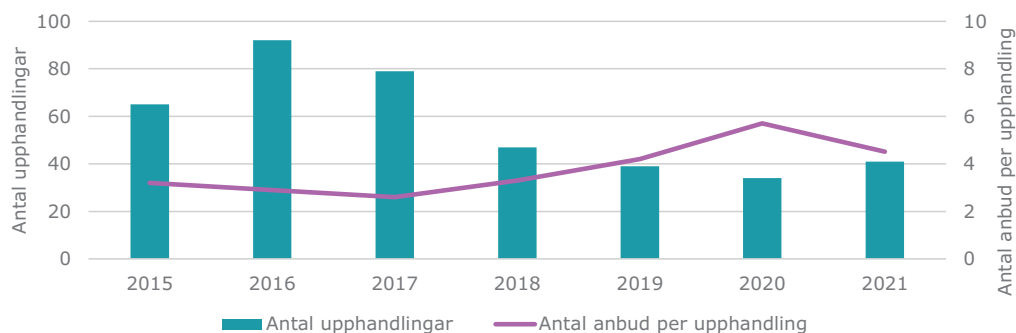
Färre upphandlingar efter 2018

Sökningarna efter upphandlingar i Opic:s databas gav färre träffar efter 2018, jämfört med åren innan. Detta torde kunna tolkas som att färre byggprojekt handlats upp efter 2018. Informationsunderlaget ger visserligen inte fullständig data kring antalet upphandlingar, utan är mer att betrakta som ett statistiskt urval, men tendensen är ändå tydlig.

Fler anbud per upphandling

Samtidigt har antalet anbud per upphandling ökat. Det kan dels bero på det färre antalet upphandlingar, dels på att fler entreprenörer funnits på marknaden, vilket är rimligt med tanke på den höga byggtakten under det senaste decenniet.

Upphandlingar inom allmännyttan och anbud per upphandling

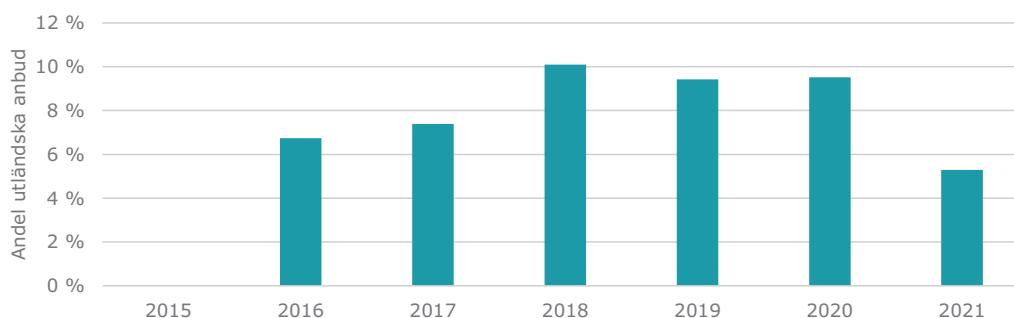


Figur 8. Antal allmännyttiga upphandlingar och antal anbud per upphandling. Källa: Opic

Mindre andel utländska anbud

Utifrån listan på anbudslämnare kan utländska företag identifieras. Utländska entreprenörer dök upp på marknaden kring 2016 och ökade under några år. Under 2021 har dock andelen utländska anbudslämnare (av det totala antalet anbudslämnare) minskat.

Andel utländska anbud



Figur 9. Andel utländska anbud 2015–2021. Källa: Opic

Summerat om allmännyttans upphandlingar

- Snittpriset för att bygga nya bostäder i allmännyttiga bostadsföretag har ökat från 1,4 till 1,6 miljoner kronor per lägenhet (mellan 2015 och 2021) i ett pris som inkluderar både hus, grund och mark.
- Priset för lägenheter som upphandlats inom ramen för Allmännyttans Kombohus ligger i genomsnitt 17 procent lägre än annat allmännyttigt byggande.
- Efter 2018 ökade antalet anbud per upphandling.
- Under 2021 minskade andelen utländska anbudslämnare i allmännyttans upphandlingar.

Fortsatt hög byggtakt – hyresrättens andel ökar

Byggtakten minskar men är fortfarande på en hög nivå. Flera tecken tyder dock på mindre byggande nästa år. I storstäderna syns redan en vikande trend, att döma av antalet påbörjade bostäder.

Hyresrättens andel av det totala byggandet fortsätter öka och har under decenniet gått från 30 procent till 48 procent.

Efter flera år med hög byggtakt har det totala byggandet nu minskat två år i rad, men är ändå fortfarande på en relativt hög nivå. Det är framför allt färdigställandet av bostadsrätter som minskar, medan färdigställandet av privata hyresrätter ökar.

Utifrån antalet påbörjade projekt, och enligt Boverkets indikatorer borde antalet färdigställda bostäder vända upp, men läget i omvärlden talar emot en sådan utveckling.

Osäker tillgång på råvaror

Tillgången till råvaror, material och specifika insatsvaror har sedan 2021 varit ett branschöverskridande problem. Skälet är att tillgången på råvaror såsom cement och trä liksom specifika komponenter (exempelvis halvledare) har kommit att bli alltmer osäker. Konjunkturverkets barometer indikerar att bristande tillgång till material och utrustning sedan början av 2021 har blivit ett av de främsta hindren för bostadsbyggandet³.

Samtidigt växer osäkerheten kring tillgängligheten av cement sedan Cementas ansökan om förlängt tillstånd för kalkutvinning i Slite, som står för tre fjärdedelar av den inhemska cementanvändningen, avvisades av Mark- och miljööverdomstolen. Kalkbrottet bedrivs i dag med tillfälligt tillstånd som gäller för kvarvarande kalksten. Det tillfälliga tillståndet gäller till årets slut, om inget nytt beslut fattas.

Det är osannolikt att produktionskapaciteten i Slite kan ersättas med importerade insatsvaror, samtidigt som kalkbrytningen i Slite sannolikt kommer att stå still i början av 2023 i väntan på tillfälliga eller längre tillstånd.⁴

Byggföretagen prognostiserar att bygginvesteringarna för nyproducerade bostäder kommer att sjunka med 17 procent nästa år, jämfört med 2021 års nivåer – på grund av cementbrist och andra ekonomiska faktorer.

3. Boverkets indikatorer (december 2021)

4. Byggföretagen (2022)



Cementas kalkstenstäkt i gotländska Slite. Foto: Cementa

Hög byggtakt under senaste decenniet

Bostadsbyggandet har under det senaste decenniet ökat kraftigt från de låga nivåer som följde efter finanskrisen i början av 1990-talet. Avregleringen av såväl kredit- som fastighetsmarknaden har inneburit ett skifte i hur byggandet finansieras, med allt mindre subventioner och allt mer efter marknadens villkor. Att byggandet har ökat det senaste decenniet kan förklaras av just marknadsvillkoren, som under det senaste decenniet förbättrats avsevärt i och med den låga räntan tillsammans med en i övrigt mestadels god konjunktur.

Som en följd av detta har bostadsrätter, vars marknadsförutsättningar direkt påverkats av stigande bostadspriser, stått för en stor del av det ökade byggandet. Även byggandet av hyresrätter har ökat i nästan samma takt, fast från lägre nivåer. Det är främst de privata hyresrätterna som har stått för ökningen. Allmännyttans byggande har också ökat, men sett till totala byggandet har allmännyttans andel av byggandet legat stilla.

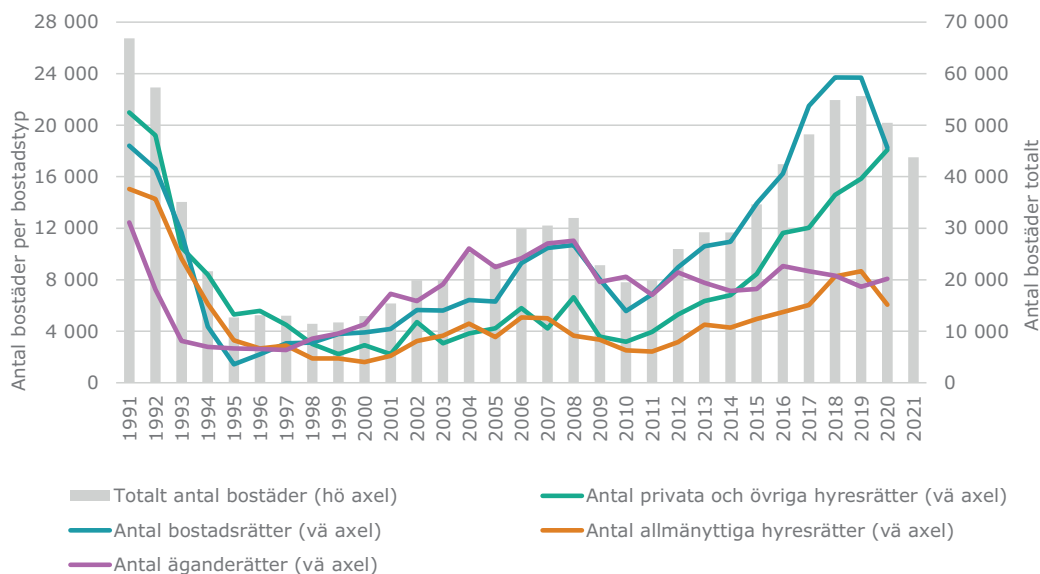
Antalet färdigställda lägenheter har minskat de senaste åren, men antalet påbörjade lägenheter har ökat. Det innebär att antalet färdigställda lägenheter bör öka under 2022.

Geografiskt är bostadsbyggandet koncentrerat till storstäderna, de storstadsnära kommunerna och större städer. Här sticker dock allmännyttan ut då en betydligt större andel av det totala byggandet sker i mindre städer och i landsbygd⁵.

Det totala byggandet har repat sig från finanskrisen 2008 och var 2015 tillbaka på 2008 års nivåer. Den positiva trenden har efter det fortsatt ända fram till 2019 när det totala bostadsbyggandet var uppe i 55 000 lägenheter. För 2020 är antalet färdigställda lägenheter nere på nästan 50 500, vilket är något högre än 2017 års nivå.

5. Boverkets indikatorer (december 2021)

Färdigställda bostäder per upplåtelseform och ägarkategori



Figur 10. Staplarna utgör det totala byggandet mellan 1991 och 2021 och avläses på höger sida. Linjerna visar byggandet för olika upplåtelseformer och ägandekategorier mellan 1991 och 2020 och avläses på vänster sida. Källa: SCB

Den preliminära statistiken för 2021 visar att den nedåtgående trenden fortsätter och byggandet för 2021 hamnar på drygt 43 500 färdigställda lägenheter. Värt att notera är att ökningstakten för det totala färdigställda byggandet hade bromsat in redan före Coronapandemin. Ökningen mellan 2018 och 2019 endast är drygt 780 färdigställda lägenheter, vilket är betydligt lägre än ökningen föregående år.

Nedåt för bostadsrätter, uppåt för hyresrätter

Det går att se tydliga skillnader i hur det totala bostadsbyggandet fördelar sig mellan olika upplåtelseformer och ägarkategorier.

- **Äganderätter**, som till största delen utgörs av småhus, hade före finanskrisen en stark uppåtgående trend. Efter nedgången under 2009 och 2010 har byggandet av småhus inte tagit fart igen. Fram till och med 2020 har småhusbyggandet legat på en tämligen jämn nivå.
- ⬇ **Byggandet av bostadsrätter** har efter nedgången mellan 2008 och 2010 präglats av en mycket kraftig uppåtgående trend. Toppen nåddes 2018 när drygt 23 700 lägenheter med bostadsrätt som upplåtelseform färdigställdes. Även historiskt sett är detta en rekordnotering som överstiger byggandet av bostadsrätter i början av 1990-talet. 2019 låg antalet färdigställda bostadsrättslägenheter kvar på en nästan oförändrad nivå. För 2020 vänder trenden tvärt nedåt, drygt 5 400 färre bostadsrättslägenheter färdigställdes under 2020 jämfört med 2019.

- ↑ För färdigställda **hyresrätter** är det noterbart hur utvecklingen har skiljt sig mellan ägandeformerna efter 2010. Byggandet av privata och allmännyttiga hyresrätter har följts åt sedan slutet av 1990-talet men 2010 utgör en tydlig brytpunkt. Efter detta skjuter de privata hyresrätterna iväg och fortsätter öka kraftigt ända till tidsseriens slut år 2020. År 2010 färdigställdes nästan 3 200 privata och drygt 2 500 allmännyttiga hyresrätter i landet, 2020 var det nästan 18 100 privata och drygt 6 050 allmännyttiga. Byggandet av allmännyttiga hyresrätter nådde en topp om drygt 8 500 färdigställda lägenheter 2019 för att sedan falla till dryga 6 050 följande år.

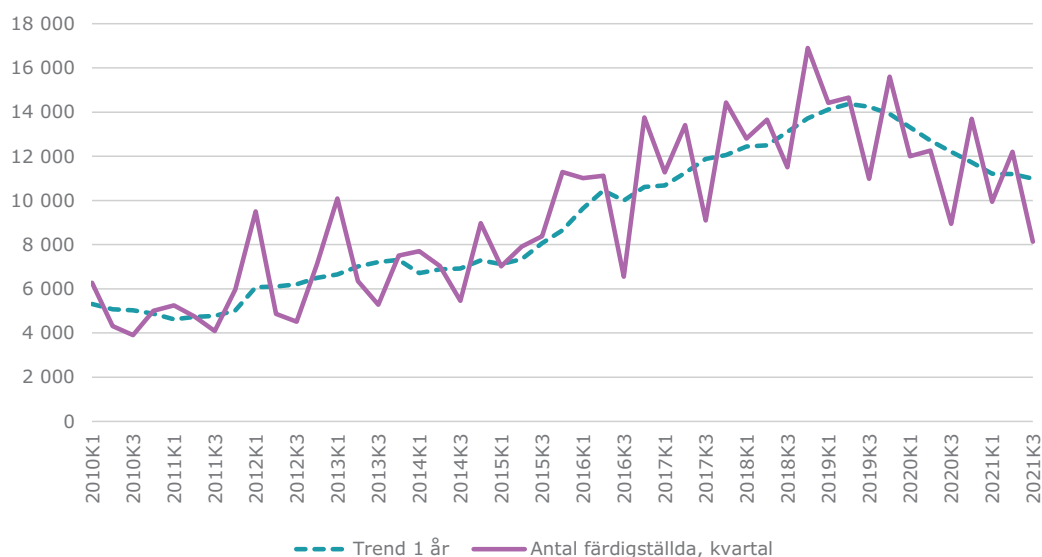
Det totala byggandet mätt i färdigställda lägenheter har alltså vänt ner efter rekordnivåer och bostadsrätterna står för det största tappet. Privata hyresrätter har samtidigt ökat kraftigt under perioden. Den allmännyttiga hyresrätten har också ökat under perioden men inte lika kraftigt som den privata.

Preliminära siffror visar att byggandet fortsätter att minska under 2021, men det är ännu inte möjligt att se hur de olika upplåtelse- och ägandeformerna utvecklas.

Växande gap mellan påbörjade och färdiga bostäder?

För det totala bostadsbyggandet finns även statistik för antalet påbörjade⁶ bostäder per kvartal. Trenden – med en byggtopp under 2019 och sedan fallande kurvor – är här densamma som i tidigare diagram, men med en högre detaljnivå (i form av kvartalsstatistik).

Färdigställda bostäder och kvartalsmedelvärde



Figur 11. Antal färdigställda bostäder per kvartal från 2010 till 2021. Den lila linjen visar det faktiska antalet färdigställda bostäder per kvartal, medan den blågröna streckade linjen visar den övergripande trenden för antalet färdigställda bostäder med en bas på ett år. Källa: SCB

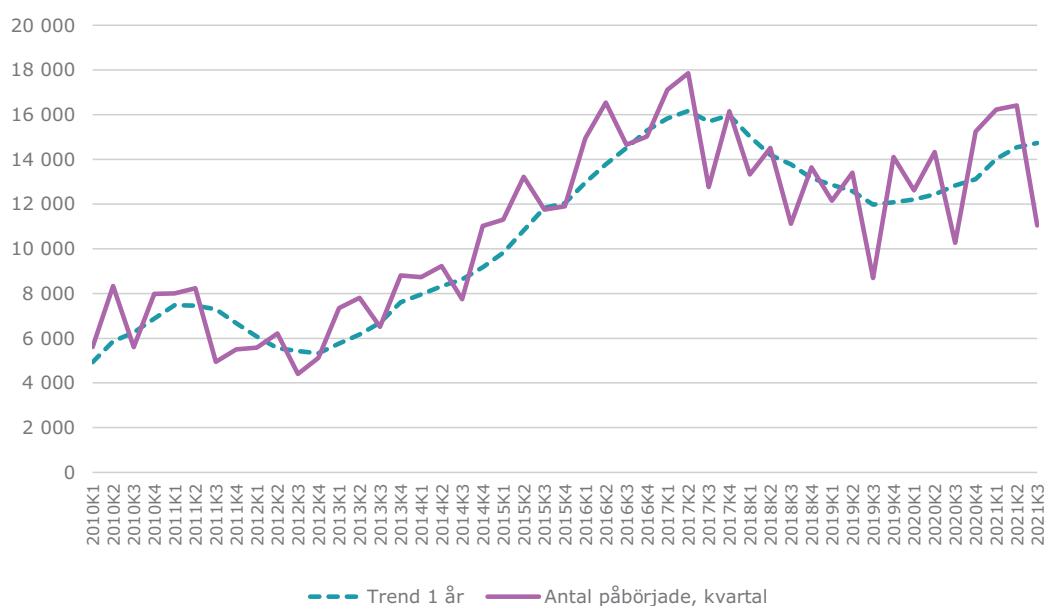
6. Ett projekt räknas som påbörjat när startbesked finns tillgängligt från kommunen

Vid en jämförelse mellan antalet färdigställda bostäder respektive antalet påbörjade bostäder är det tydligt att linjerna följs åt: ett ökat antal påbörjade bostäder leder ett par år senare till ett ökat antal färdigställda (figur 11 och 12).

Som ett exempel på detta återspeglas toppen för antalet färdigställda bostäder under mitten av 2017 av en motsvarande topp av antalet färdigställda under mitten av 2019.

Trenden för antalet påbörjade bostäder har varit uppåtgående sedan början av 2020. Det är därför rimligt att anta att trenden för antalet färdigställda bostäder bör vända upp igen under 2022.

Påbörjade bostäder och kvartalsmedelvärde



Figur 12. Påbörjade bostäder och kvartalsmedelvärde från 2010 till 2021. Den lila linjen utgör det faktiska antalet påbörjade bostäder och den blågröna streckade linjen visar utvecklingen som en trendlinje med ett år som bas. Källa: SCB

7 300 fler lägenheter borde varit klara under 2021

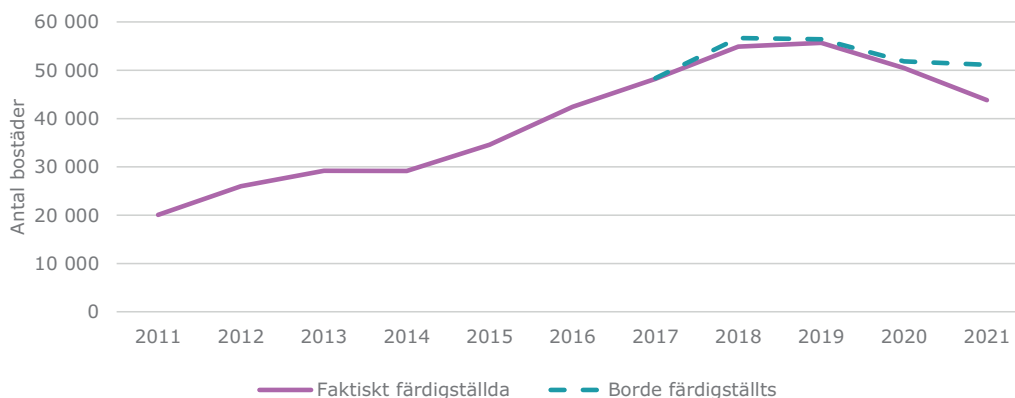
Utifrån förhållandet mellan påbörjade och färdigställda bostäder är det möjligt att modellera hur många bostäder som borde bli färdigställda kommande år (se figur 13). Från startpunkten 2017 och fram till och med 2020 följer linjerna varandra väl. Det går inte att dra allt för stora slutsatser från mindre avvikelser mellan de faktiskt färdigställda bostäderna och de modellberäknade, men den stora avvikelser mellan 2020 och 2021 visar på ett avbrott från den generella trenden.

Gapet mellan linjerna visar att det har färdigställts cirka 7 300 bostäder färre under 2021 än vad som borde ha varit fallet utifrån hur många som påbörjades. Detta är således bostadsprojekt som har fått startbesked, men av olika anledningar inte har slutförts. Det kan bero på att dessa projekt har pausats under pandemin på grund av

osäkert marknadsläge. En annan möjlig förklaring är att den längre genomförandetiden beror på brist på insatsvaror och arbetskraft.

Boverket bedömer att många av dessa projekt färdigställs under 2022 och att antalet färdigställda bostäder då kommer att nå rekordnivåer med uppemot 61 000 färdigställda bostäder under året.⁷

Utfall och förväntan av färdigställda bostäder



Figur 13. Den lila heldragna linjen visar det faktiska antalet färdigställda bostäder per år och den streckade blågröna linjen visar antalet bostäder som borde ha färdigställts utifrån antalet påbörjade. Källa: SCB

Få bostäder byggs i mindre städer

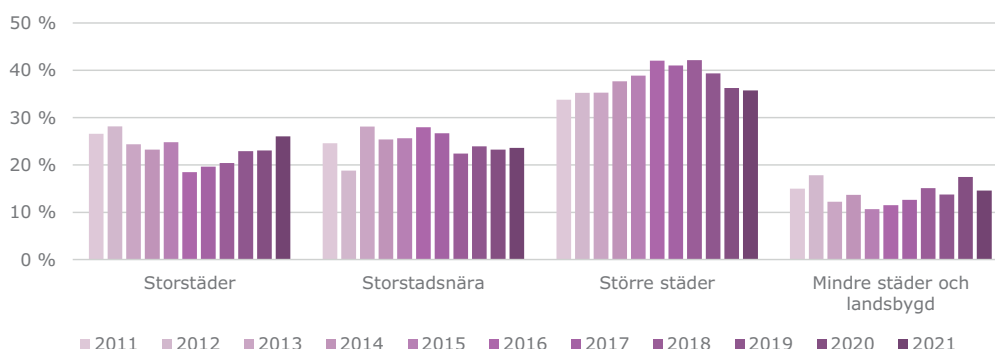
För att undersöka byggandet närmare är det möjligt att bryta ner det på regional nivå. De följande diagrammen visar den geografiska fördelningen av andelen färdigställda respektive påbörjade lägenheter per år baserat på SKR:s kommungrupper⁸ (andel av det totala byggandet).

Den största andelen bostäder byggs i storstäder, kommuner som ligger nära storstäder och i större städer. Endast mellan 11 och 18 procent av alla färdigställda lägenheter har byggts i mindre städer och landsbygd under de senaste tio åren.

7. Boverkets indikatorer (december 2021)

8. Mer om SKRs kommungruppsindelning i kapitlet Om rapporten (sid 65).

Andel färdigställda bostäder per kommungrupp och år



Figur 14. Varje stapel visar hur stor andel av årets byggande som ägt rum i den aktuella kommuntypen. Siffrorna från 2021 är preliminära. Diagrammet redovisar för årsvisa andelar, vilket innebär att de fyra staplarna för de olika kommungrupperna för varje år summerar till 100 procent. Statistiken redovisas på detta sätt för att underlätta för jämförelser mellan år där det byggts olika mycket. Källa SCB

Trender för statistik över färdigställda bostäder

- Bostadsbyggandet har varit på uppgång i storstäderna sedan 2017.
- Byggandet har minskat något i större städer från 2017.
- I deorstadsnära kommunerna har andelen färdigställda bostäder legat tämligen still de senaste fyra åren.
- För mindre städer och landsbygd har det funnits en uppåtgående trend sedan 2017 – som dock fick sig en knäck 2021, när andelen gick ner till 2018 års nivå.

Vikande trend i storstäder

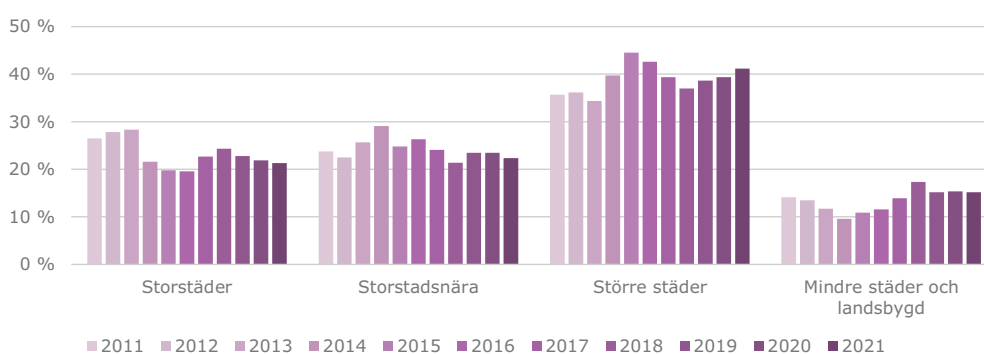
När det gäller påbörjade lägenheter är fördelningen snarlik. Mindre städer och landsbygd står endast för mellan 10 och 17 procent av de bostäder som började byggas under den senaste tioårsperioden.

Trender för statistik över påbörjade bostäder

- I storstäderna syns en vikande trend. Här började antalet påbörjade bostäder gå nedåt 2019 – och nedgången har fortsatt under 2020 och 2021.
- I orstadsnära kommuner har byggstarterna stagnerat de senaste åren – och under förra året vek andelen nedåt.
- I mindre städer och landsbygd har andelen legat still de senaste tre åren.
- I större städer syns en uppåtgående trend sedan 2019.

Det är rimligt att anta att en större andel lägenheter kommer att färdigställas i större städer de närmaste åren samt att det kommer ske en minskning i framför allt storstäderna.

Andel påbörjade bostäder per kommungrupp och år



Figur 15. Varje stapel visar hur stor andel av årets byggande som ägt rum i den aktuella kommuntypen. Siffrorna från 2021 är preliminära. (Redovisningsprincipen är densamma som för figur 14.)

Hyresrättens andel ökar

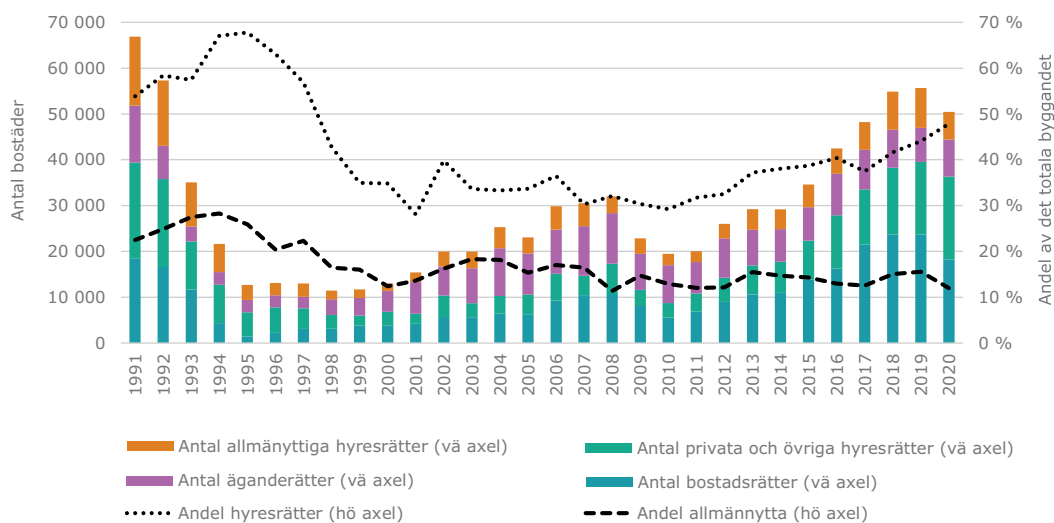
Hyresrätten har, som tidigare beskrivits, haft en starkt uppåtgående trend räknat i antal färdigställda lägenheter från 2010 och framåt. Det är framför allt den privata hyresrätten som har stått för ökningen. Allmännyttan har också ökat sitt byggande under samma period men med en blygsammare uppgång.

Även när det gäller hyresrättens andel av det totala byggandet syns en ökande trend sedan 2010. Hyresrättens andel har gått från 30 procent (2010) till 48 procent (2020). (Se diagram i figur 16).



Här i bostadsområdet Odlaren i utkanten av Eskilstuna togs för några år sedan första spadtaget till 226 nya hyresrätter. Det nya området ska totalt få kring 500 bostäder. I dag finns här även flera Kombohus (se bild på sid 12). Foto: Eskilstuna Kommunfastigheter

Byggnade per upplåtelseform och ägarform



Figur 16. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter uppdelat på upplåtelseform och ägarförhållanden (avläses på vänster axel). De två linjerna visar andelar (avläses på högeraxeln). Den prickade linjen visar hyresrättens andel av det totala byggandet och den streckade linjen visar de allmännyttiga hyresrätternas andel av det totala byggandet ett givet år. Källa: SCB

Allmännyttans andel följer konjunkturen

Utvecklingen av allmännyttans byggande uppvisar ett annat mönster. Även om allmännyttan under samma period har ökat sitt byggande så håller sig allmännyttans andel av det totala byggandet relativt oförändrad. År 2010 utgjorde de allmännyttiga hyresrätterna 13 procent av det totala antalet färdigställda lägenheter. 2020 var allmännyttans andel 12 procent.

I ett längre perspektiv har allmännyttans andel av byggandet legat i ett intervall mellan 10 och 20 procent sedan början av tjugohundratalet. Således går det att konstatera att allmännyttans byggande visserligen följer det totala byggandet men det är inte drivande i vare sig upp- eller nedgång, utan följer med i konjunkturen med ungefär samma andel.



En dryg tredjedel av de bostäder som färdigställdes inom allmännyttan under 2021 finns i större städer. Här syns ett exempel från Halmstad, där bostadsbolaget HFAB byggde 44 lägenheter i moderna landshövdingehus. De så kallade Lynghusen utsågs till en av finalisterna i tävlingen om Årets bästa nyproduktion 2022. Foto: HFAB

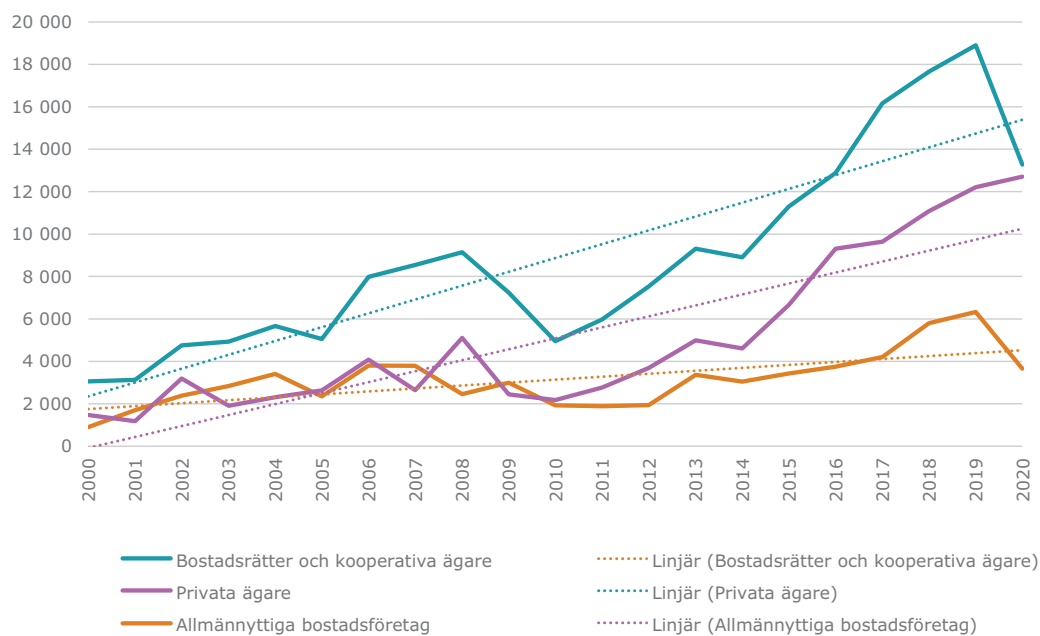
En geografisk nedbrytning av byggandet visar att mönstret dock inte ser likadant ut i hela landet (se figur 17 och 18). Mönstret för byggandet i storstäder, storstadsnära kommuner och större städer följer i stort samma mönster som för det totala byggandet, med en starkt uppåtgående trend för bostadsrätter och privata hyresrätter samt att allmännyttans byggande ökar i ett betydligt långsammare tempo.

Det är en stor kontrast till hur det ser ut i mindre städer, landsbygd och kommuner nära större städer. Här följs de tre ägarkategorierna åt under i stort sett hela tidsperioden. Precis som för riket och storstäderna ökar byggandet för alla ägarkategorier från 2010, men ökningen är inte lika kraftig.

Kring 2017 sker en kraftig ökning av antalet färdigställda privata hyresrätter. Skillnaden mellan ägarkategorierna är dock inte alls lika tydlig som i storstäder och större städer.

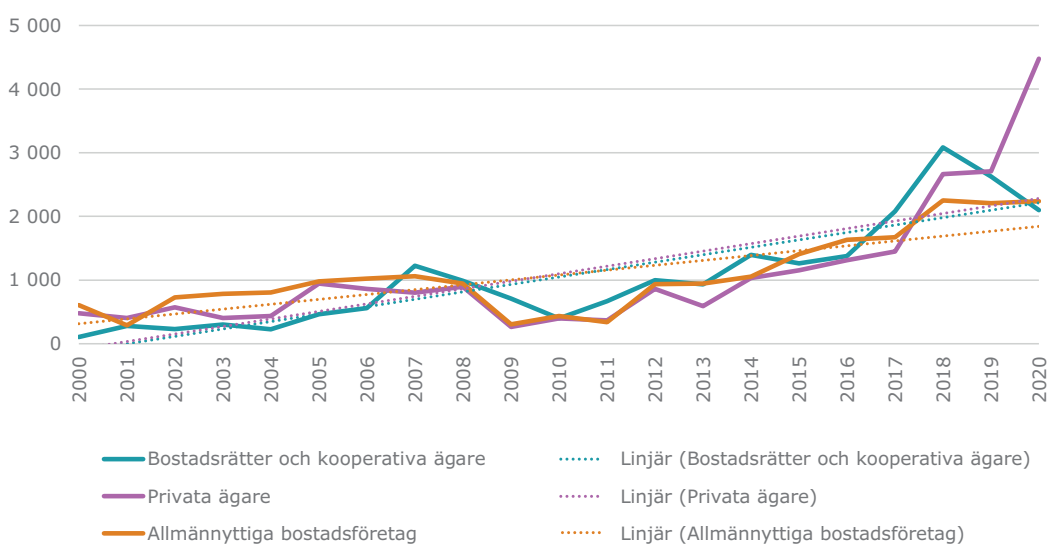
Allmännyttan tycks därmed inte vara drivande i bostadsbyggandet i storstäder och större städer, men i övriga landet har allmännyttans byggande varit i samma andelsnivå. Under vissa år har allmännyttans byggande också varit ledande jämfört med övriga ägandekategorier.

Färdigställda lägenheter i större städer och storstäder med närområde



Figur 17. Färdigställda bostäder i flerbostadshus i större städer och storstäder med närområde per ägarkategori 2000–2020. De streckade linjerna visar den generella trenden. Källa: SCB

Färdigställda lägenheter i kommuner nära större stad, mindre städer och landsbygd



Figur 18. Färdigställda bostäder i flerbostadshus i kommuner nära större stad, mindre städer och landsbygd per ägarkategori 2000–2020. De streckade linjerna visar den generella trenden. Källa: SCB

Allmännyttan bygger mer på mindre orter

Allmännyttan bygger på andra platser än privata aktörer. Det mönstret går tydligt att se i figur 19 och 20.

Privata hyresrätter färdigställs i hög grad på samma platser som för det totala byggandet i storstäder, storstadsnära kommuner och i större städer. Men mellan 2011 och 2020 har det skett en viss förskjutning bort från storstäder och större städer. Där har byggandet av privata hyresrätter minskat de senaste åren. I stället finns en viss uppåtgående trend för mindre städer och landsbygd. Andelarna här är dock fortfarande låga jämfört med allmännyttan och uppgick endast till 15 procent år 2020, jämfört med 33 procent för allmännyttan.

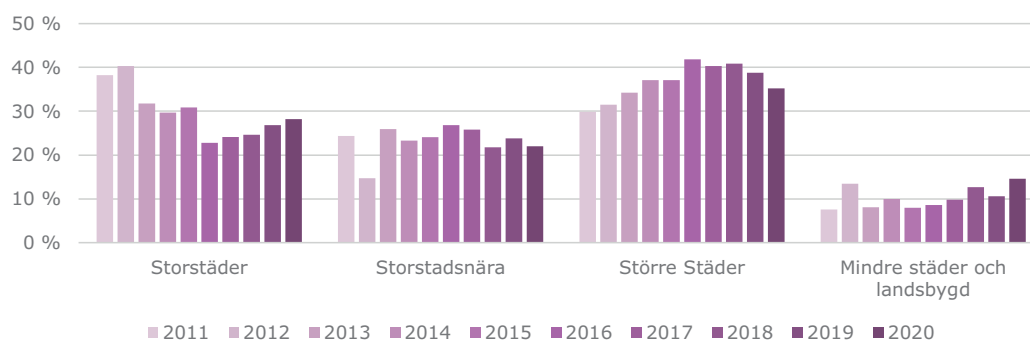
Fördelningen av allmännyttans färdigställda är tämligen lika mellan storstäder⁹, större städer samt mindre städer och landsbygd. Enbart mellan 9 och 17 procent av det årliga byggandet förläggs i storstadsnära kommuner. Diagrammet i figur 20 förstärker bilden av att allmännyttan inte bygger på samma orter som övriga aktörer på bostadsmarknaden. En stor del av allmännyttans byggande är koncentrerat till delar av landet där de privata aktörerna inte är lika aktiva.



Privata fastighetsägare bygger inte så mycket i mindre städer och landsbygd. Men det gör allmännyttan – en tredjedel av allmännyttans byggande finns i mindre städer eller orter. Ett exempel är Ängelholmshem, som bland annat byggt 154 lägenheter i kvarteret Slakteriet. Det byggprojektet gick till final i tävlingen om Årets bästa nyproduktion 2022. Foto: Ängelholmshem

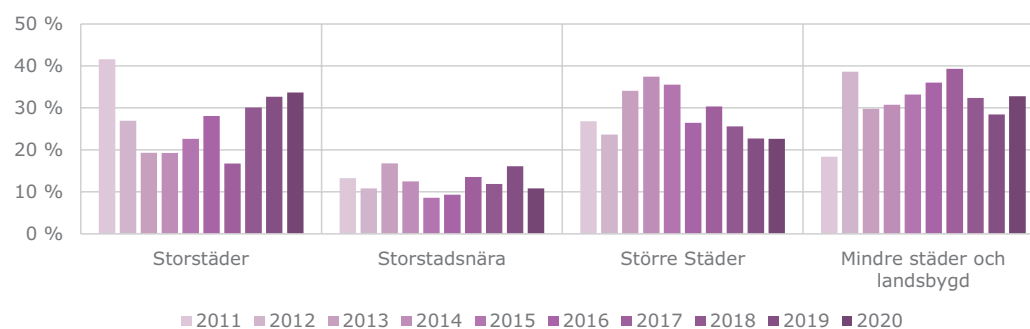
9. I kommungruppen storstäder ingår endast ett fåtal allmännyttiga bolag därför är variationen år från år tämligen stor.

Andel färdigställda bostäder i privatägda hyreshus per kommuntyp



Figur 19. Färdigställda bostäder hos privata fastighetsägare uppdelat i olika kommuntyper. Varje stapel visar andelen av det totala byggandet det aktuella året. Källa: SCB

Andel färdigställda bostäder i allmännyttiga hyreshus per kommuntyp



Figur 20. Färdigställda bostäder i allmännyttiga bostadsföretag per kommungrupp. Varje stapel visar andelen av det totala byggandet det aktuella året. Källa: SCB

Skilda förutsättningar för privat och kommunalt byggande

Förutsättningarna för byggande skiljer sig mycket mellan privata och kommunala hyresrättsbyggare. Dels handlar allmännyttiga bostadsföretag upp byggentreprenader genom lagen om offentlig upphandling, vilket i ett flertal utredningar har utpekats som fördyrande. Men kanske ännu viktigare är att de allmännyttiga bolagen är knutna till en kommun och sålunda bygger enbart i den specifika kommunen. En majoritet av Sveriges kommuner har lågt bostadsbyggnadsbehov och dessutom ofta en låg efterfrågan av bostäder till de hyror som krävs för att få ekonomi i nyproduktionsprojekt. Nästan 200 av de allmännyttiga bolagen byggde enbart 100 bostäder eller mindre de senaste sju åren.

Vidare saknas ibland tillräckligt kapital för att finansiera nybyggnation, vilket innebär att allmännyttan ibland behöver sälja fastigheter för att finansiera byggandet av

nya fastigheter. De privata byggherrarna har inte sällan pensionskapital som finansiering. De är dessutom verksamma över hela Sverige, men med de attraktiva storstadsregionerna och större städer med omnejd som huvudsaklig marknad.

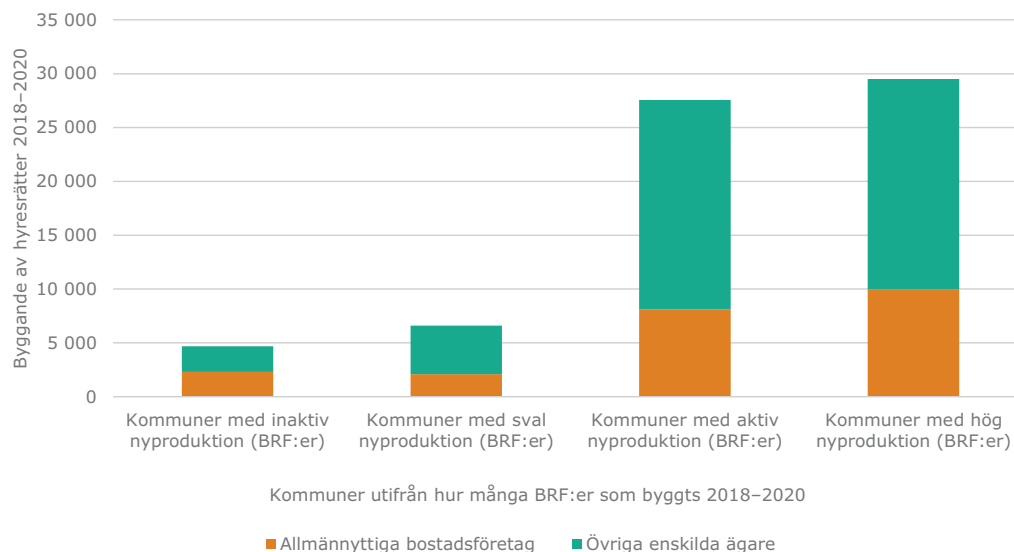
Privata hyresrätter byggs mer på attraktiva marknader

Detta blir väldigt tydligt när vi jämför allmännyttigt och privat byggande av hyresrätter i relation till byggandet av bostadsrätter. Då framgår att det privata byggandet i hög utsträckning sker på samma platser som där den privata marknaden bygger bostadsrätter, medan allmännyttans byggande – precis som allmännyttans bolag – är utspridda i hela landet.

Detta förhållande framträder i diagrammet över allmännyttigt kontra privat byggande i kommuner som delats upp efter aktiviteten i bostadsrättsbyggandet (figur 21). Här syns att allmännyttan och privata hyresrättsbyggare bygger ungefär lika mycket i de kommuner där det knappt byggs bostadsrätter. Men ju fler bostadsrätter som byggs i kommunen, desto större skillnad är det mellan allmännyttigt och privat byggande.

Det privata byggandet av hyresrätter följer således samma marknadslogik som byggandet av bostadsrätter, medan allmännyttan bygger mer spritt och i regioner med både bättre och sämre marknadsförutsättningar.

Antal byggda hyresrätter i kommuner med lågt respektive högt bostadsrättsbyggande



Figur 21. Antal hyresrätter som byggts under åren 2018–2020, uppdelat på allmännyttiga och övriga, i grupper av kommuner utifrån hur många bostadsrätter som byggts i kommunen. Källa: SCB

Summerat om byggtrender

- Hyresrättens andel av det totala byggandet ökar. På tio år har andelen gått från 30 procent till 48 procent.
- Privata byggherrar står för den största uppgången, men även allmännyttan ökar sitt byggande.
- Allmännyttan bygger mer på mindre orter jämfört med privata fastighetsägare.
- Privata hyresrätter byggs i högre utsträckning på attraktiva marknader.
- Gapet mellan hur många bostäder som börjat byggas och hur många som blivit färdiga har ökat. Under 2021 färdigställdes cirka 7 300 bostäder färre än vad som borde ha varit fallet utifrån hur många som påbörjades.
- Antalet påbörjade bostäder har ökat sedan början av 2020. Därför väntas antalet färdigställda bostäder vända upp under 2022.
- Bostadsbyggandet har varit på uppgång i storstäderna sedan 2017.
- Byggandet har minskat något i större städer från 2017.
- I storstadsnära kommuner har andelen färdigställda bostäder legat relativt still de senaste fyra åren.
- Materialbrist, världsläge och ekonomiska förutsättningar gör att flera prognoser pekar mot minskat bostadsbyggande under 2023.
- I storstäderna tycks trenden redan ha vänt, att döma av antalet påbörjade lägenheter.

Efterfrågeläget: Är marknaden mättad nu?

Flera års hög byggtakt väcker frågan om hyresrätten nu går mot marknadsmättnad eller till och med överproduktion.

Vissa index tyder på att det redan finns ett överskott även i storstadsregioner. Men breda enkäter till kommuner och bostadsföretag visar att den dominerande bedömningen är att det fortfarande råder bostadsbrist och behov av nya hyresrätter i en majoritet av landets kommuner.

Med tanke på den starka byggtrenden för hyresrätter, som beskrivits i tidigare delar av denna marknadsrapport, väcks helt naturligt en oro för marknadsmättnad. Detta hände på bostadsrättsmarknaden 2018, då det å ena sidan var en historiskt hög produktionstakt, men å andra sidan infördes hårdare kreditrestriktioner.

Med ett ökat tillskott av hyresrätter finns det en uppenbar risk att efterfrågan på hyresrätter inte räcker till, i synnerhet med den relativt sett höga hyresnivå som nyproducerade hyresrätter oftast har. Dessutom har nu investeringsstödet slopats, vilket gör det svårare att bygga hyresrätter med en lägre hyra.

Hög efterfrågan och stigande hyresnivåer i nyproduktion

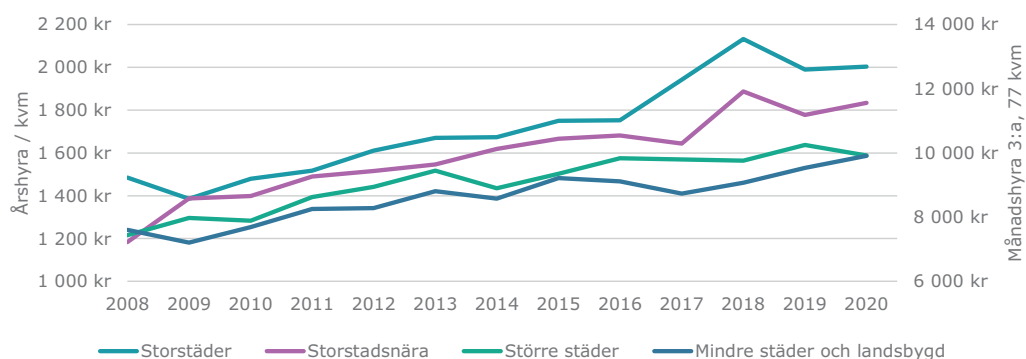
De inledande årtiondena efter millennieskiftet har präglats av kraftiga prisutvecklingar på bostadsmarknaden. Den höga efterfrågan på bostäder i många regioner, tillsammans med den låga kostnaden för krediter, har lett till en dramatisk prisutveckling för bostadsrätter. Hyresnivåerna i allmännyttans nyproducerade hyresrätter har också följt med, även om prisutvecklingen inte har varit lika kraftig.

En förklaring till de ökade hyresnivåerna i allmännyttans nyproduktion är att de stigande bostadspriserna har dragit med sig byggkostnaderna. Underskott på bostäder skapar hög efterfrågan, som i sin tur höjer priserna. En trend som syns tydligast i storstäder och storstadsnära kommuner men även i andra i tillväxt-regioner.

Den högkonjunktur vi har sett på byggmarknaden de senaste åren har även gjort att efterfrågan på både byggmaterial och yrkesarbetare ökat kraftigt. Byggandet av hyresrätter måste konkurrera med byggandet av bostadsrätter – som bygger till en högre kostnad. Den högre byggkostnaden för bostadsrätter spiller sedan över till hyresrätten.

Ytterligare en förklaring till de ökande hyresnivåerna i nyproduktionen är det så kallade presumtionsundantaget, som sedan 2006 gör det möjligt att sätta en hyra som är högre än bruksvärdeshyran för den aktuella bostaden, om detta kan motiveras av produktionskostnaden.

Hyresutveckling i allmännyttans nyproduktion



Figur 22. Årshyra per kvadrater vid inflyttning i nyproduktion, per kommungrupp 2008–2022. Baserat på Sveriges Allmännyttas statistik för hyressättningen i nyproduktion i medlemsföretagen.

Statistiken indikerar att hyresprissättningen i nyproduktion har stigit betydligt snabbare i storstäder och storstadsnära kommuner, jämfört med övriga kommun-kategorier (se figur 22).

Det tydligaste exemplet på detta syns för perioden 2016–2018. Då steg hyres-nivåerna i nyproduktionen med 21 procent i storstäder och 12 procent i storstadsnära kommuner, medan hyresnivåerna i större städer samt i mindre städer och landsbygd sjönk med 0,5–0,7 procent.

Underskott på bostäder enligt Boverkets kommunenkät

Boverket skickar varje år ut en enkät till samtliga 290 kommuner för att ge en bild av bostadsmarknadsläget i Sverige. Kommunerna bedömer där läget på den egna lokala bostadsmarknaden, och tar ställning till om det råder underskott, överskott eller balans och vilken typ av bostäder som behöver tillkomma.

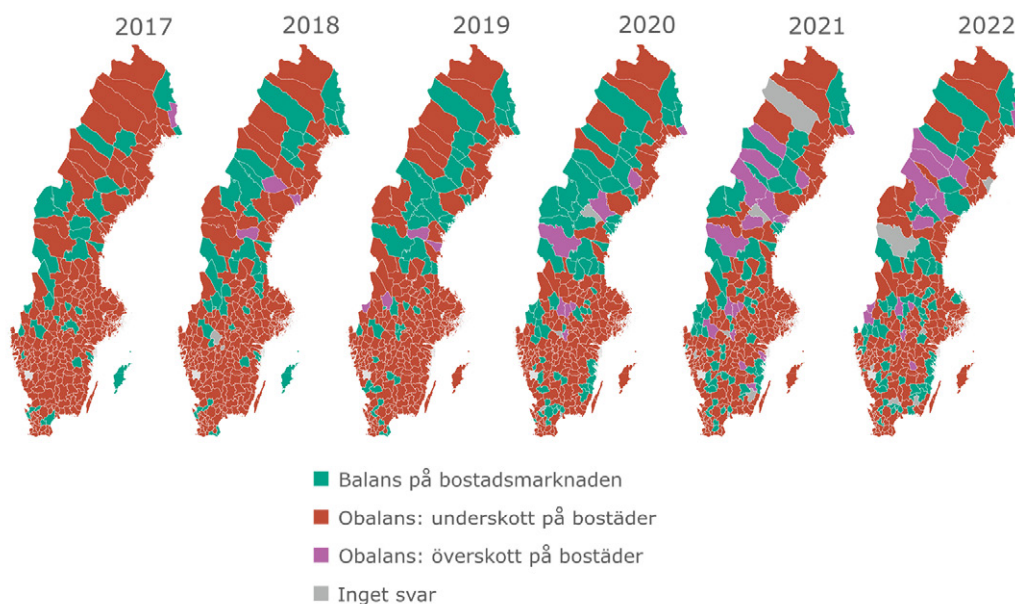
Resultaten från 2022 års bostadsmarknadsenkät visar att en majoritet av kommunerna fortfarande anser att det finns ett underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. 204 kommuner anger underskott i kommunen som helhet – en minskning med åtta kommuner på två år. Andelen kommuner med underskott krymper för femte året i rad.

Vid en granskning av de senaste årens marknadsbedömningar framgår att den höga byggtakten resulterat i att allt fler kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden. 2022 svarar 66 kommuner att bostadsmarknaden är i balans, en ökning med sju kommuner sedan förra året.

En tredjedel av kommunerna uppger att det finns för få bostäder med rimliga boendekostnader.

Bostadsmarknadsenkäten visar också vissa grupper fortfarande har svårt att tillgodose sitt bostadsbehov. Framför allt gäller det grupper som är nya på bostads-marknaden (till exempel unga, studenter och nyanlända). Men även äldre som vill eller behöver byta bostad och personer med funktionsnedsättning har svårigheter på bostadsmarknaden.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget



Figur 23. En jämförelse av resultaten från Boverkets kommunenkät mellan 2017 och 2022 visar hur andelen kommuner med bostadsunderskott minskat år för år, liksom hur andelen med överskott ökat de senaste åren. Andelen kommuner med en bostadsmarknad i balans toppade kring 2020.

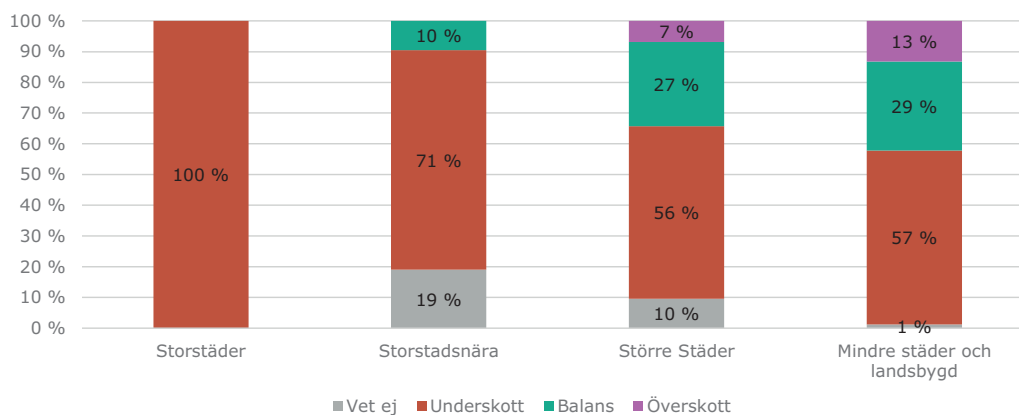
Bostadsunderskott enligt allmännyttiga bostadsföretag

Även en majoritet av de allmännyttiga bostadsföretagen bedömer att det finns ett underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Det visar Sveriges Allmännyttas årliga hyresmarknadsenkät, som skickades till alla vd:ar i medlemsföretagen i början av 2022.¹⁰

Samtliga bostadsföretag i storstäder som besvarade enkäten anser att det finns ett underskott på bostäder. För storstadsnära kommuner är motsvarande andel drygt två tredjedelar. I kommunklasserna större städer samt mindre städer och landsbygd anger en dryg majoritet att det är brist på bostäder.

10. Sveriges Allmännytta skickade en enkät om läget på hyresbostadsmarknaden till vd:arna i alla medlemsföretag i början av 2022. 194 bostadsföretag svarade (en svarsfrekvens på drygt 60 procent). Enkäten skickades både till medlemsföretagen inom allmännyttan och till Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag. Eftersom dessa associerade medlemsföretag är privatägda och i regel verkar över större marknader ingår dessa svar dock endast i nationell statistik, inte i diagram uppdelad efter kommuntyp, där bostadsföretagen kopplas till enskilda kommuner.

Allmännyttans bedömning av bostadsmarknadsläget



Figur 24. Allmännyttiga bostadsföretags bedömning av balansen på den lokala bostadsmarknaden. Källa: Sveriges Allmännytta

Mest marknadsbalans i större och mindre städer

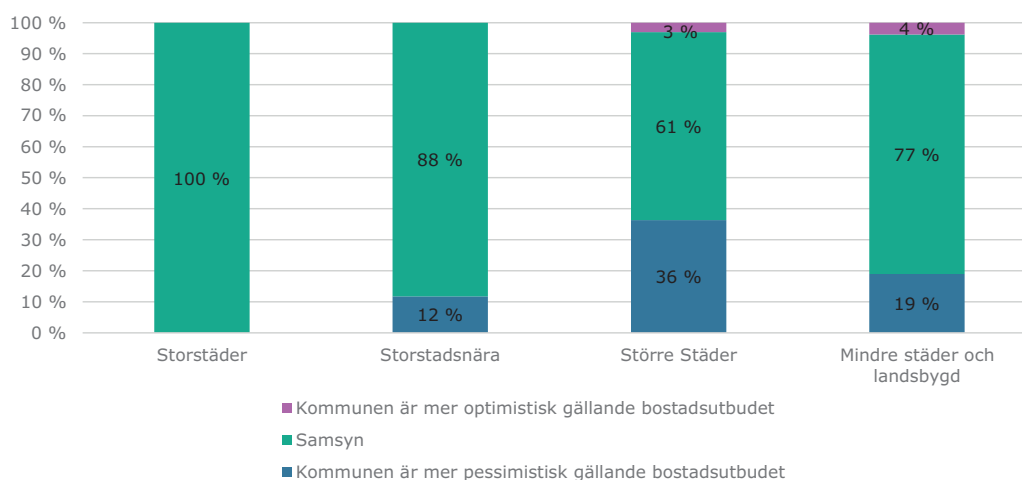
- Iorstadsnära kommuner anser 10 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen att läget på bostadsmarknaden är i balans.
- Drygt en fjärdedel av bostadsföretagen i städer samt mindre städer och landsbygd bedömer att marknaden är i balans.
- I större städer anger 7 procent av bostadsföretagen att det finns ett överskott av bostäder.
- I mindre städer och landsbygd är andelen som uppger överskott högre (13 procent).

Samsyn i bedömningar från kommuner och bostadsbolag

En jämförelse mellan resultaten från Boverkets enkät och enkäten till allmännyttiga vd:ar visar att kommunerna och bostadsföretagen överlag är eniga i sina bedömningar av balansen på den lokala bostadsmarknaden.

För kommunklassen storstäder råder det total samsyn. Samtliga anger här att det råder brist på bostäder på den lokala bostadsmarknaden.

Skillnader i kommuners och bostadsföretags syn på marknadsläget



Figur 25. Syn på bostadsmarknaden, en jämförelse mellan resultaten från Boverkets bostadsmarknadsenkät och Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät.

Kommuner ser större bostadsbrist

I de fall där uppfattningarna skiljer sig åt inom övriga kommunklasser är det nästintill alltid så att kommunerna är mer pessimistiska gällande balansen på bostadsmarknaden – kommunerna anser alltså att bostadsbristen är större än vad de kommunägda bostadsföretagen gör.

Skillnader i bedömning av marknadsläget är vanligast i större städer. Där anser 36 procent av bostadsföretagen att det råder balans eller till och med överskott på bostäder medan samma kommun anser att det finns ett underskott.

Samma skillnad finns i mindre städer och landsbygd men är inte lika vanlig (19 procent av fallen). I storstadsnära kommer gällande det bara i 12 procent av fallen.

Bedömning av läget i centralorten

Både i Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät (HME) och i Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) ställs frågan om läget på bostadsmarknaden både gällande tätorten och i kommunen totalt. Tyréns har valt att använda bedömningen av läget i centralorten, med motiveringen att det är den skarpaste bedömningen, enligt följande resonemang:

Det är i centralorten som efterfrågan är som störst. Om det exempelvis finns ett underskott i centralorten men ett överskott i övriga delar av kommunen är det inte balans på bostadsmarknaden, utan snarare ett underskott av bostäder på den plats där folk vill bo.

SBAB:s marknadsindex pekar mot överskott

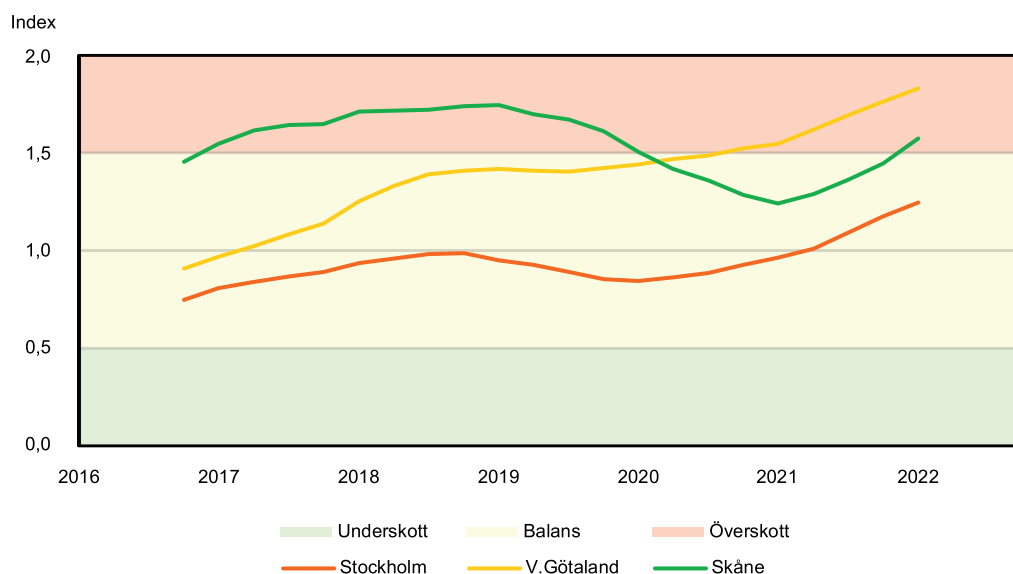
Bostadssajten Booli (som ägs av det statliga bolåneinstitutet SBAB) undersöker regelbundet efterfrågan på nyproducerade bostäder baserat på ett indexerat mått som ska spegla balansen mellan utbud och efterfrågan av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Detta index, som kallas SBAB Booli Housing Market Index (HMI), analyserar efterfrågan för villor och bostadsrätter i områden där det finns tillräcklig försäljningsstatistik (i år finns redovisning för samtliga län och en knapp tredjedel av landets kommuner).¹¹

För hyresrätter undersöks marknaden i tre av Sveriges 21 län.

HMI för hyresrätter visar på marknadsmättnad i vissa delmarknader:

- I **Västra Götalands län** syns ett överskott sedan det tredje kvartalet 2020.
- I **Skånes län** indikeras överskott av hyresrätter redan 2017–2019. Därefter stagnerar kurvan och går mot balans. I början av 2021 vänder trenden igen och visar 2022 åter på överskott.
- I **Stockholms län** är utbudet av hyresrätter i balans med efterfrågan, men trenden visar även här en riktning mot överskott.

Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i tre län



Figur 26. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter per län enligt SBAB Booli HMI Index, 2016–2022. För hyresrätter gör SBAB/Booli analyser endast för tre län: Stockholms-, Västra Götalands- och Skånes län. Källa: SBAB/Booli

11. SBAB Booli Housing Market Index mäter hur utbudet av nybyggda bostäder och priserna på de nya bostäderna förhåller sig till efterfrågan med hänsyn tagen till bland annat hushållens köpkraft på respektive ort (inkomstfördelningen), preferenser för olika boendeformer samt flyttmönster.

Kommentarer från bostadsföretagen

Därför har vi överskott på lägenheter



”Färre seniorer har velat flytta under pandemin.”

”De äldre tycker hyrorna är dyra och lägenheterna små.”

”Viss övertalighet av små seniorlägenheter.”

”Arbetsstillfällena saknas i vår lilla kommun och kommuninnevånarantalet minskar.”

”Omoderna lägenheter byggda på 40-50 talet, i oattraktiva områden och lägen.”

”Lägenheter finns för långt från centralorten. För höga drivmedelspriser, dyrt att pendla.”

Citat ur allmännyttans hyresmarknadsenkät

Inget överskott i storstadsregioner enligt allmännyttan

De regionala mättnadstendenser som SBAB Boolis bostadsmarknadsindex uppvisar understöds dock inte av de allmännyttiga bostadsföretagens bedömningar av marknadsläget. Det framgår när resultatet av Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät redovisas uppdelat på de storstadsregioner som mäts i SBAB:s marknadsindex (det vill säga Stockholms, Skånes och Västra Götalands län – se figur 26). En majoritet av bostadsföretagen bedömer att det finns ett underskott av bostäder i dessa regioner.

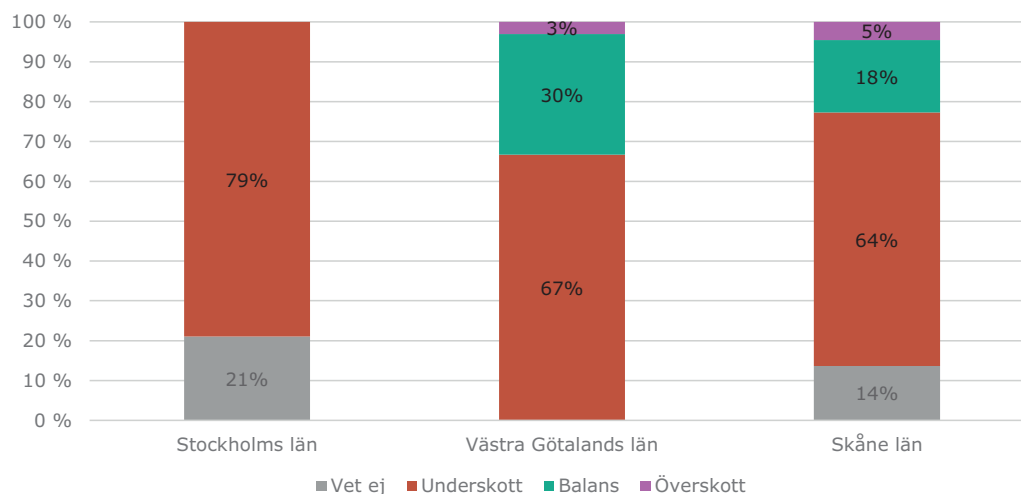
Enbart en handfull bostadsföretag i Skåne och Västra Götalands län håller med om det finns ett överskott av bostäder. Utifrån bostadsföretagens bedömning råder det inte något regionalt överskott, men möjligen lokala sådana.

En knapp tredjedel av bostadsföretagen i Västra Götalands län anser i stället att det råder balans på bostadsmarknaden, och en knapp femtedel av bostadsföretagen i Skåne.



En majoritet av bostadsföretagen i Skåne anser att det är brist på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Foto: Mostphotos

Allmännyttans bedömning av marknadsläget i storstadsregionerna



Figur 26. Allmännyttiga bostadsföretags syn på bostadsmarknaden i storstadsregionerna. Källa: Sveriges Allmännytta

Kommentarer från bostadsföretagen

Därför har vi brist på lägenheter:

”Växande äldre befolkning, samt att de bor omodernt i byar.”

”Den stora efterfrågan på bostäder och den lägre efterfrågan på nyproduktion som har högre hyresnivåer.”

”Vi ser att behovet av anpassade lägenheter för äldre ökar i rask takt. Vi har inte trygghetsbostäder, studentbostäder eller ungdomsbostäder i vårt bestånd.”

”Det finns en obalans vad gäller framför allt större lägenheter och lägenheter med en lägre hyresnivå, liksom boende för äldre/trygghetsbostäder. Likaså ser vi en efterfrågan på bostäder utanför centralort. Utöver höga materialpriser och borttagande av stöd så påverkar tillgången på mark och svårigheten att kunna pressa ner produktionskostnaderna och samtidigt ha en god förvaltningsekonomi och ett boende som är bra utifrån miljö och sociala aspekter.”

”Extremt få hyreslägenheter i en stekhet bostadsmarknad.”

”Bostadsbrist i Göteborg inom alla kategorier och områden. Vi anser att studentlägenheterna var i balans under 2021 på grund av att studier skett på distans under pandemin.”

”Vi har många som står i kö för att hyra en bostad. Det tillförs inte bostäder i tillräckligt hög takt för att möta efterfrågan. Det tar lång tid att bygga nytt.”

”Det är lite svårt att tala om underskott. Det finns fortfarande behov av mer lägenheter och det finns efterfrågan. Så på så sätt är det obalans. Men vi kan se att vi i en del områden har lite besvär att hyra ut vissa lägenheter. Kombinationen av storlek, hyra och område passar inte efterfrågan. Tyvärr är det risk att nyproduktion inte alltid motsvarar efterfrågan eftersom de också hamnar lite högre i hyresnivå.”

Citat ur allmännyttans hyresmarknadsenkät



Många bostadsföretag ser en växande efterfrågan på bostäder som är särskilt anpassade för en äldre målgrupp. Till exempel bostadsbolaget Stångåstaden, som nyligen börjat dessa bygga seniorbostäder i Linköpingsstadsdelen Ebbepark. Illustration: Stångåstaden

Få vakanser i större städer – inga alls i storstäderna

Som komplement till analysen av kommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens perspektiv på läget på bostadsmarknaden presenteras statistik över vakanser och orsaker till vakanser i bostadsbeståndet i sin helhet. Även detta baseras på Sveriges Allmännyttas enkät till medlemsföretagen.¹²

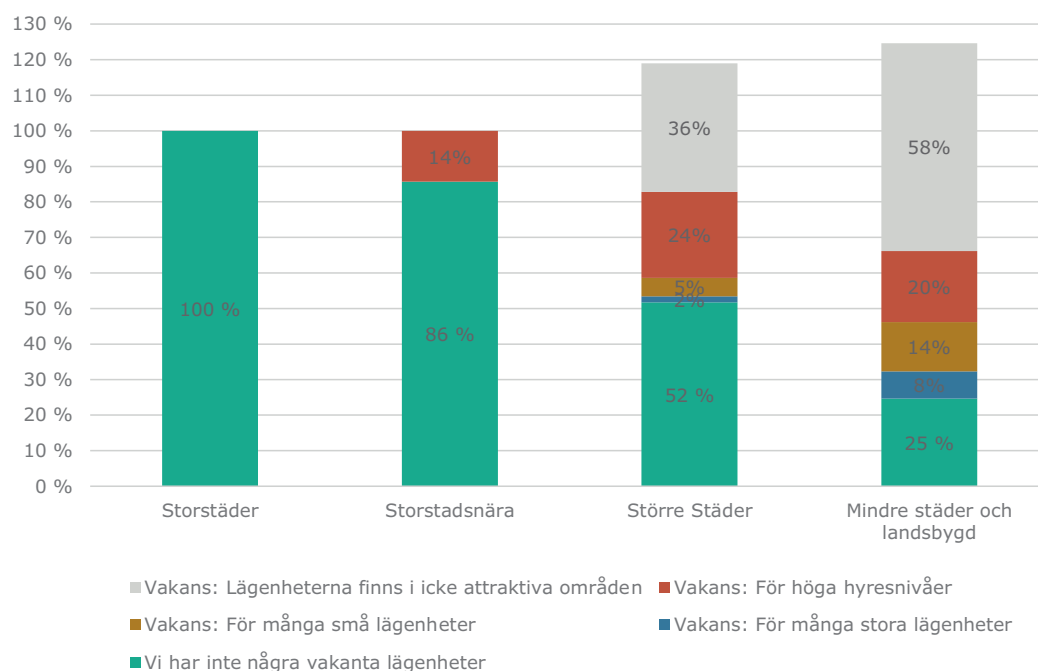
Vid årsskiftet 2021/2022 fanns enligt enkäten inga tomma lägenheter alls hos allmännyttan i storstäderna. I storstadsnära bostadsföretag saknade 80 procent vakanta lägenheter. I övriga städer och orter anger en majoritet av bostadsföretagen att det finns vakanser.

12. Sveriges Allmännytta skickade en enkät om läget på hyresbostadsmarknaden till vd:arna i alla medlemsföretag i början av 2022. 194 bostadsföretag svarade (en svarsfrekvens på drygt 60 procent). Enkäten skickades både till medlemsföretagen inom allmännyttan och till Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag. Eftersom dessa associerade medlemsföretag är privatägda och i regel verkar över större marknader ingår dessa svar dock endast i nationell statistik, inte i diagram uppdelad efter kommuntyp, där bostadsföretagen kopplas till enskilda kommuner.

Diagrammet nedan visar hur stor andel av bostadsföretagen i olika kommuntyper som har angett att de har vakanta lägenheter samt relationen mellan olika orsaker till vakanserna.

Värt att notera: En viss mängd vakanser brukar anses naturligt i hyresfastighetsbolag och uppkommer i samband med omflyttning, renovering, nyproduktion etcetera.

Andel vakanser i allmännyttans bostadsbestånd



Figur 27. Andel vakanser i allmännyttan och orsaker till vakanserna, fördelat på kommunstorlek. Orsakerna till vakanser är en flervalsfråga, vilket betyder respondenterna i enkäten kan välja flera orsaker till att en bostad är vakant. En stapel kan således addera upp till mer än 100 procent. Källa: Sveriges Allmännytta

Oattraktivt läge vanlig orsak till vakanser

I kommunkategorin större städer anger 36 procent av bostadsföretagen att orsaken till de vakanser man har är att lägenheterna ligger i oattraktiva områden. En fjärdedel anger att skälet är för höga hyresnivåer.

I mindre städer och på landsbygden är andelen bostadsföretag som anger oattraktivt läge ännu högre (58 procent). Något färre än i större städer uppger att det är hög hyra som ger upphov till de tomma bostäderna (20 procent).

En mindre andel anger att skälet är fel storlek på lägenheterna. Värt att notera är för övrigt att bostadsföretagen i sina enkätsvar har möjlighet att ange mer än en orsak till att lägenheter står tomma.

Det kan diskuteras om lägenheter är vakanta på grund av områdets låga attraktivitet, eller om det beror på att hyran är för hög i förhållande till områdets attraktivitet. I många fall kan man hävda att bägge svarsalternativ indikerar vakanser till följd av höga hyresnivåer i förhållande till betalningsviljan i det givna bostadsområdet.

Även i fritextsvaren i Sveriges Allmännyttas enkät till bostadsföretagen nämner flera företag att man har vakanser som en följd av för höga hyror, och att den nyproduktion man har på orten är för dyr i relation till ägda boendeformer och därför tar längre tid att hyra ut.

I fritextsvaren framgår även att det under pandemin har tagit längre tid att hyra ut lägenheter både i nyproduktionen och i det befintliga beståndet. Flera bostadsföretag nämner också att vakanser uppstår vid renoveringar, både för att lägenheterna är i dåligt skick och därmed blir oattraktiva, i synnerhet om de också ligger i ett mindre attraktivt område, men också för att renoveringarna medför att hyresgästerna behöver flytta ut under en tid.

Kommentarer från bostadsföretagen

Därför har vi vakanser

”

”Renoveringsbehov, vilket gör lägenheterna svåra att hyra ut.”

”De vakanta lägenheterna är tomställda för renovering men uthyrda framåt i tiden.”

”Vi håller för tillfället flera av våra lägenheter för evakuering i renoveringsprojekt under kommande år.”

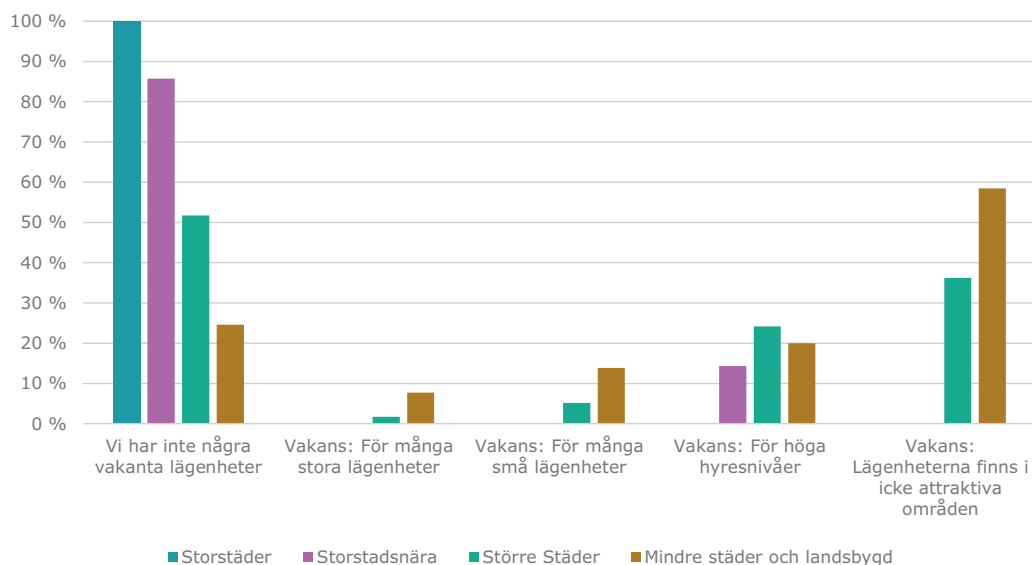
”En fördröjning i uthyrningsprocessen på grund av pandemin. Dessa var vakanta i 1 månad i snitt.”

Citat ur allmännyttans hyresmarknadsenkät



I vissa kommuner behöver unga vänta länge få att få sitt första egna hyreskontrakt. I storstäder är kötiden i allmännyttans nyproduktion i genomsnitt 5–6 år. I mindre städer är kötiden betydligt kortare. Foto: Mostphotos

Orsaker till vakanser i allmännyttans bostadsbestånd



Figur 28. Orsaker till vakanser inom allmännyttan, fördelat på kommuntyp. Orsaker till vakanser är en flervalsfråga, vilket betyder respondenterna i enkäten kan välja flera orsaker till att en bostad är tom. Källa: Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät.

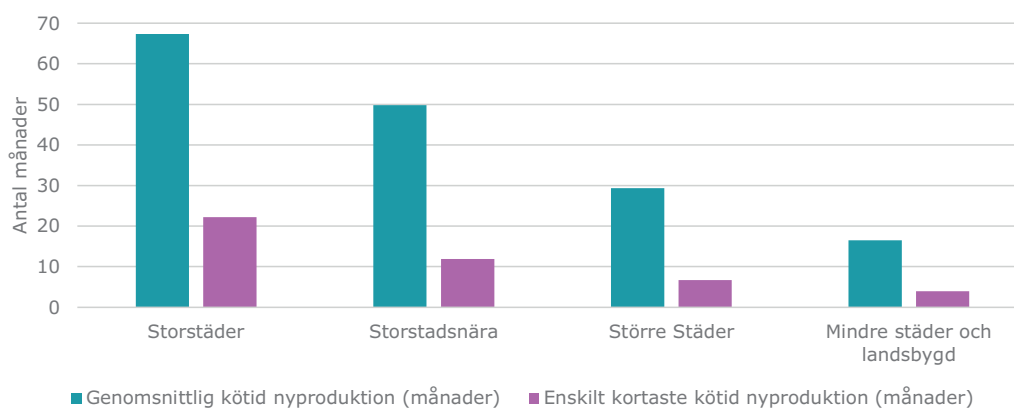
Stort spann i kötider inom allmännyttan

Det är stor skillnad på hur lång kötiden till en nyproducerad lägenhet är inom allmännyttan, beroende på var i landet lägenheten finns. Både genomsnittliga och de enskilt kortaste kötiderna skiljer sig åt mellan olika kommuntyper. Det framgår av sammanställningar av köstatistik för nyproduktion baserat på statistik från Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät.



Foto: Mostphotos

Kötid till nybyggda lägenheter inom allmännyttan

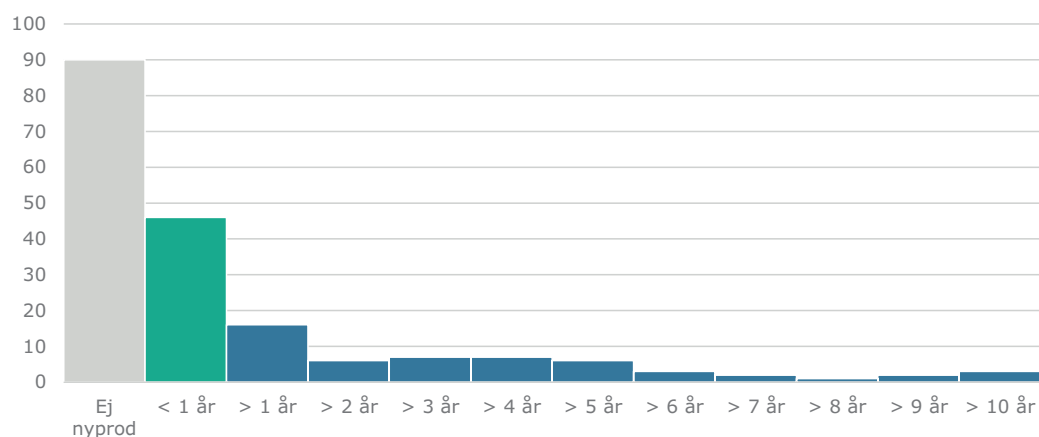


Figur 29. Kötider för allmännyttans nyproduktion under 2021. Källa: Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät

Stora skillnader i kötid för nybyggda lägenheter

- I storstadskommuner är den genomsnittliga kötiden i nyproduktion 5–6 år.
- I mindre städer och landsbygd är kötiden under 1,5 år.
- I storstadskommunerna är även de enskilt kortaste kötiderna till nya bostäder relativt långa – nästan 2 år.
- I mindre städer och landsbygd kan man i vissa fall få ett kontrakt i nyproduktion med en kötid på mindre än 6 månader.
- I större städer är den kortaste kötiden för en nybyggd lägenhet 7 månader.
- I kommuntypen i mindre städer och landsbygd går det som snabbast att få kontrakt på en ny lägenhet: 4 månader.

Snitt kötid nyproduktion i Sveriges Allmännyttas medlemsföretag



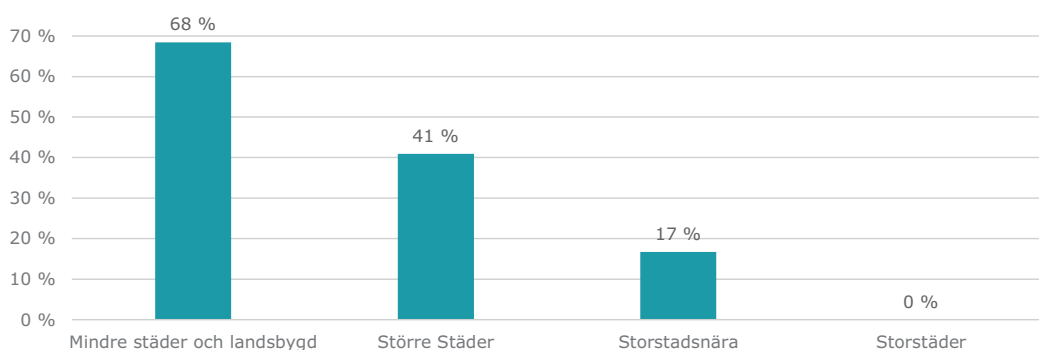
Figur 19. Genomsnittlig kötid för nyproducerade lägenheter i Sveriges Allmännyttas medlemsföretag under 2021. Flertalet svarande bostadsföretag hade ingen nyproduktion under 2021 och återfinns då i den gråa stapeln till vänster. Källa: Sveriges Allmännytta

Mindre än ett års kötid för kontrakt i nyproduktion

Den genomsnittliga kötiden hos de bostadsföretag som byggde nytt under 2021 varierar från noll till fjorton år. Mindre än ett år är den vanligast förekommande kötiden för att få ett hyreskontrakt i nyproduktion i Sveriges Allmännyttas medlemsföretag.

En så pass kort kötid kan indikera att det kan vara svårt att få nyproduktion uthyrd. Därför är det av intresse att se i vilken sorts kommuner som kötiden är så kort – se figur 20.

Kort kötid i nyproduktion per kommuntyp



Figur 20. Andel bostadsföretag med en kötid på ett år eller mindre, fördelat efter kommuntyp. Källa: Sveriges Allmännytta

En stor andel av Sveriges kommuner klassificeras som mindre städer eller landsbygd. Där råder i regel ingen större brist på bostäder. Det är därför inte oväntat att en låg genomsnittlig kötid i nyproduktion också är vanligt förekommande.

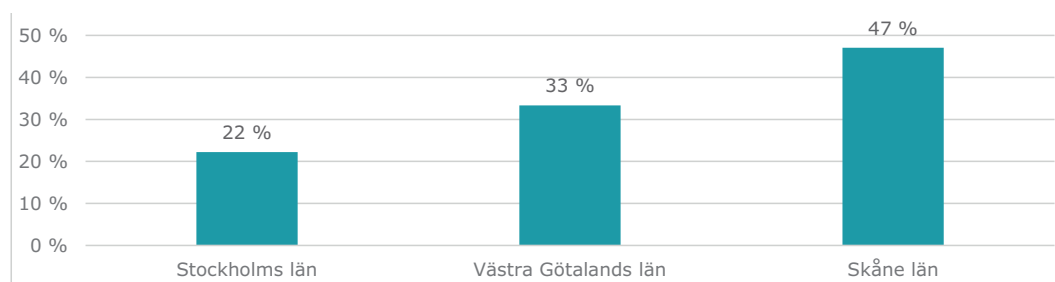
68 procent av de svarande bostadsföretagen i mindre städer och landsbygd har angett mindre än ett års kötid (se diagram i figur 20). Samma siffra är 41 procent i större städer, 17 procent i storstadsnära kommuner och 0 procent i storstäder.

Kötider inom allmännyttan i storstadsregioner

Vi har tidigare i marknadsrapporten noterat att många bolag i mindre och större städer rapporterar vakanser på grund av höga hyresnivåer. Det kan diskuteras om låga genomsnittliga kötider för nyproduktion även relaterar till bristande efterfrågan på hyresrätter, i förhållande till hyresnivån för nyproduktion i dessa lägen.

Även i storstadsnära kommuner anger 14 procent av bostadsföretagen att höga hyresnivåer är orsak till tomma lägenheter. Vi har därför gjort en särgranskning av kötiderna till nyproduktion i storstadsregionerna. Den visar att det framför allt är kommuner i Skåne som har korta kötider till sin nyproduktion (se figur 21). Detta skulle kunna indikera att efterfrågan på hyresrätter minskar i detta län.

Kötid i allmännyttiga bostadsföretag i storstadsregioner



Figur 21. Andel bostadsföretag med mindre än ett års genomsnittlig kötid till nyproduktion i storstadsregionerna. Källa: Sveriges Allmännytta

Kommentarer från bostadsföretagen

Om kötider

”Variationen är stor mellan de mest attraktiva lägenheterna och de minst attraktiva.”

”Det varierar kraftigt inom beståndet. Lägenheter producerade senaste 10 år har ingen kötid. Övriga cirka 5 år.”

”Stor variation mellan efterfrågan i våra områden. Främst kortare kötider i områden med högre hyra och sämre lägen.”



”Vi ser att vårt söktryck i snitt har minskat de senaste åren, även om det fortfarande är högt. Vi tolkar det som att vi går åt rätt håll i kommunen angående bostadsbristen, men att vi fortfarande har en bostadsbrist i kommunen.”

Citat ur allmännyttans hyresmarknadsenkät

Händelser i omvärlden påverkar marknaden

Trots att flera indikatorer visar relativt goda marknadsförutsättningar finns det risker på fastighetsmarknaden kopplade till händelser i omvärlden. Kriget i Ukraina och västvärldens samlade sanktioner mot Ryssland har bidragit till ökade energi- och råvarupriser och stigande inflation.

Med stigande priser på drivmedel, energi och livsmedel kommer hushållens köpkraft att påverkas negativt, vilket kan komma att ge avtryck på betalningsförmågan för boendet. Bolåneräntorna har ökat under 2022 och väntas fortsätta stiga. Som en konsekvens av de stigande räntorna har priserna på bostadsrätter börjat mattas av.

Samtidigt som hushållens köpkraft sjunker och behovet av att bygga billigt därmed är större än någonsin, har investeringsstödet för hyresrätter slopats.

Förutsättningarna på hyresmarknaden står i direkt relation till hur den ägda marknaden rör sig. Detta har konstaterats i flera resonemang i denna marknadsrapport. Med sjunkande bostadsrättspriser finns förutsättningar för lägre byggkostnader för både bostadsrätter och hyresrätter. Och med ett minskat byggande av bostadsrätter, som vi redan sett indikationer på, skulle byggkapacitet kunna frigöras för byggande av hyresrätter.

Kommentarer från bostadsföretagen

Om efterfrågan

”Det finns flera aktörer som bygger nyproducerade hyresrätter i kommunen. Alla bygger med investeringsstöd. Borttagandet av investeringsstödet kommer sannolikt ha en stor påverkan på investeringsviljan framöver. Hyresrätter med de högre hyresnivåer som krävs utan investeringsstöd för att få ett ekonomiskt gångbart projekt bedömer vi att det inte finns någon större efterfrågan på i kommunen.”

”Vår bedömning är att vi har balans på bostadsmarknaden just nu. Vi kommer dock att riva cirka 200 lägenheter och avyttra 100–150, på grund av annars för höga underhållskostnader på sikt och en på sikt vikande marknad. Men vi kommer att ersätta dessa rivna och avyttrade fastigheter med hälften så många nyproducerade lägenheter under de närmsta 5–10 åren.

”Vi vill bygga fler hyresrätter men det råder brist på tillgänglig/lämplig mark inom kommunen.”

Citat ur allmännyttans hyresmarknadsenkät

Slutsatser om marknadsläget

En redan påbörjad nedgång i byggmarknaden för bostadsrätter kan komma att intensifieras med ökad inflation och stigande räntor. Med osäkra eller sjunkande bostadspriser kommer brukarkostnaden för att bo i ägt boende öka markant, vilket gör hyresrätten alltmer attraktiv. Samtidigt har det höga bostadsrättsbyggandet de senaste åren byggt upp en produktionskapacitet. Om byggandet av bostadsrätter uteblir står den tillgänglig – vilket då skulle kunna utnyttjas för att i stället bygga hyresrätter.

Det har varnats för överproduktion av hyresrätter i bland annat Västra Götaland och Skåne. Detta får dock inget övergripande stöd bland de övriga indikatorer som vi granskat. Förutom i ett fåtal kommuner förefaller marknaden vara god för byggande av hyresrätter.

Både Boverkets bostadsmarknadsenkät till kommunerna och Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät till bostadsföretagen visar att en majoritet fortfarande bedömer att det finns ett underskott av bostäder.

Om rapporten

Den här rapporten fokuserar på aktuella tendenser och förutsättningar för bostadsbyggandet med fokus på hyresrätter och då särskilt allmännyttiga hyresrätter, utifrån ett antal indikatorer.

Marknadsrapporten har skrivits av Sofia Heintz (nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännytta) och Helene Ahlberg (journalist/kommunikatör). Layout: Victoria Sundgren (opinionskommunikatör på Sveriges Allmännytta). Statistiken från medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta har samlats in av Sara Klinga (statistikansvarig på Sveriges Allmännytta). Ansvarig för marknadsrapporten är Hanna Larsson, stabschef på Sveriges Allmännytta.

Rapporten bygger på statistiskt underlag som bearbetats och analyserats av teknikonsultföretaget Tyréns. Medverkande från Tyréns har varit Robin Svensén, Martin Menke, Mingus Wass och Frida Franzén.

Metod och datainsamling

För att skapa ett tillförlitligt underlag till marknadsrapporten har Sveriges Allmännytta och Tyréns köpt specialbeställda data på byggpriser ur officiell statistik från SCB, uppdelat på allmännyttans och övriga hyresvärdar samt kommungrupp.

Tendenser och förutsättningar för bostadsbyggande och byggpriser undersöks i rapporten baserat på analyser av data från statistiska centralbyrån (SCB), Svensk Mäklarstatistik och statliga bolåneinstitutet SBAB/ Boolis bostadsmarknadsindex. För statistik och analyser om offentliga upphandlingar har Tyréns hämtat data från upphandlingsdatabasen Opic.

Byggpriser, köstatistik, bostadsmarknad och hyresstatistik undersöks genom insamlad data från medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta (Ekonomisk statistik) liksom Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät samt Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Kommuner delas in enligt SKR:s gruppsindelning

Statistiken redovisas huvudsakligen uppdelat i kommuntyper enligt Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning (se tabell på nästa sida).

Vad gäller Sveriges Allmännyttas enkäter (den årliga hyresmarknadsenkäten samt enkäten om anbudspriser) så har dessa skickats till alla medlemsföretag, både allmännyttiga och associerade. Eftersom de associerade medlemsföretagen i regel verkar över större marknader ingår dessa svar endast i nationell statistik, inte i diagram uppdelad efter kommuntyp, där bostadsföretagen kopplas till enskilda kommuner.

Vår indelning	Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal
Storstad	Storstäder och storstadsnära kommuner	Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3
Storstadsnära		Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 % utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43
Större städer	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/ Landsbygd	Mindre städer/ tätorter och landsbygds- kommuner	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, dvs antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.	15

Källförteckning

SBAB, 2022. SBAB *Booli Housing Market Index (HMI)*.

<https://www.sbab.se/download/18.1adfd217180e1240e437c4/1654752920855/SBAB%20Booli%20HMI%2022Q1%20Diagram.pdf>

Boverket, 2021a. *Boverkets indikatorer*.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/boverkets-indikatorer-december-2021.pdf>

Boverket, 2021b. *Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021*.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket, 2022. *Boverkets indikatorer*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

Byggföretagen, 2022. *Byggekongjunkturen 2022* (1).

https://byggforetagen.se/app/uploads/2022/04/BK1_2022.pdf

Opic, 2022. *Beställt urval av anbud, offentliga upphandlingar bostadsbyggande*.

Statistiska centralbyrån (SCB), 2022. Statistikdatabasen. Hämtat april 2022.

Svensk mäklarstatistik, 2022. – *Successionspriser Bostadsrätter*.

<https://www.maklarstatistik.se/> hämtat april 2022.

Sveriges Allmännyttas Hyresmarknadsenkät, 2022. *Resultat från enkäter till medlemsföretagen under vintern 2022*.

Sveriges Allmännyttas enkät om anbudspriser 2022. *Resultat från enkäter till medlemsföretagen under april 2022*.

Sveriges Allmännyttas ekonomisk statistik ur Sveriges Allmännyttas databas

Allmännyttan och bostadsbyggandet

Vad händer med byggpriserna inom allmännyttan? Hur hög är byggtakten just nu? Hur stor blir efterfrågan på hyresrätter de närmsta åren? Varför är det så dyrt att bygga – och hur kan det bli billigare och bättre?

Sveriges Allmännyttas marknadsrapport ska med hjälp av nya fakta, statistik och analys bidra till att öka kunskaperna om bostadsbyggandet. Genom en summering av läget på bostadsmarknaden ger marknadsrapporten underlag inför beslut om det är läge att sätta spaden i marken och bygga nytt.

Syftet är också att identifiera strukturella hinder för byggandet och rapporten innehåller därför även åtgärdsförslag riktade till både bransch, kommuner, riksdag och regering. Allt för att det ska vara möjligt att fortsätta bygga hyresrätter som fler har råd att bo i.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se