

Nationell skattning av bostadsefterfrågan samt bedömning av möjligheterna att göra regionala och kommunala beräkningar av efterfrågan

Stockholm 16 februari 2018

evidens:

1. Inledning

Utredningen Kommunal planering för bostäder, N 2017:04, har givit Evidens i uppdrag att i en kortfattad rapport skatta bostadsefterfrågan på nationell nivå med hjälp av en tidigare utvecklad modell för skattning av bostadsefterfrågan utifrån alternativa konjunkturscenarier, samt att beskriva principer för hur bostadsefterfrågan kan beräknas på kommun- och länsnivå.

Med efterfrågan på bostäder avses den volym bostäder som kan nyproduceras till marknadspriser givet hushållens betalningsförmåga. Med behov av bostäder avses den volym bostäder som behöver produceras givet att relationen mellan antalet hushåll och antalet bostäder ska hållas rimligt konstant. Skillnaden mellan efterfrågan och behov är i rapporten att efterfrågan också tar hänsyn till bland annat betalningsförmåga och preferenser.

Rapporten inleds med att sammanfatta Boverkets beräkning av bostadsbehoven för de närmaste åren. Därefter presenteras en modell för skattning av bostadsefterfrågan på nationell nivå för motsvarande period. Skillnaderna i utfall kommenteras.

Den resterande delen av rapporten diskuterar hur bostadsefterfrågan kan beräknas på kommun- och länsnivå. Beskrivningen baseras på erfarenheter av ett mångårigt praktiskt analysarbete och tillgängliga data. I korthet handlar det om att kunna beräkna hur många hushåll som både har betalningsförmåga och preferenser för nyproducerade bostäder givet gällande priser och hyror. För att kunna genomföra en sådan beräkning krävs kunskaper och data om lokala pris- och hyresnivåer, accepterade boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll, inkomstnivåer bland olika typer av hushåll, finansieringsvillkor för hushållen, lokala och regionala flyttmönster och flyttfrekvenser samt preferenser för olika typer av nyproducerade bostäder i relation till successionsmarknaden.

2. Bostadsbehov och skattning av bostadsefterfrågan

Boverkets analys av bostadsbehovet

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

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

Boverkets behovsprognos för de närmaste åren visar sammanfattningsvis ett bostadsbyggnadsbehov om ca 80 000 bostäder per år. Frågan är hur stor bostadsefterfrågan är om man tar hänsyn till betalningsförmåga och preferenser?

Prognos för bostadsefterfrågan på nationell och regional nivå

En metod för att skatta bostadsefterfrågan är att utgå ifrån de påtagliga historiska variationerna i bostadsbyggandet över tid. En rimlig hypotes är att dessa variationer i huvudsak beror av hushållens förmåga att efterfråga nya bostäder i kombination med bostadsproducenternas förmåga att nyproducera till gällande priser och kostnader. För att förstå vilka faktorer som påverkar bostadsbyggandet har därför den historiska variationen i bostadsbyggandet över tid analyserats med statistiska metoder¹. Givet att den historiska variationen förklaras väl av ett antal olika faktorer kan framtida efterfrågan beräknas med hjälp av antaganden om hur dessa faktorer förändras närmaste åren.

I analysarbetet för att utveckla modellen har ett antal olika variabler testats, inte minst ett stort antal variabler som beskriver hushållens efterfrågan i form av demografi, inkomster och förmögenheter. Hit hör exempelvis total befolkningstillväxt, befolkningstillväxt i olika ålderskohorter samt flytt- och födelsenetton i storstadsregionerna. Olika inkomstvariabler har testats, som tillväxt i disponibelinkomster, förvärsinkomster och inkomster av kapital. Förändringen av hushållens förmögenheter har testats, totalt och uppdelat på finansiella och reala tillgångar. I arbetet undersöktes också sambanden mellan bostadsbyggandet och olika utbudsvariabler, exempelvis olika mått på produktions- och byggkostnader.

Den statistiska analysen visar att det framförallt är fyra variabler som på ett signifikant sätt förklarar en stor del av variationen i produktionstakt, nämligen utvecklingen av:

- hushållens finansiella netto, dvs. tillväxten i hushållens finansiella tillgångar minus skulder

¹ Se exempelvis *Utan fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet*, Sveriges Byggindustrier, 2015 och *Den svenska bostadsmarknaden. Konjunkturanalys och prognos för bostadsbyggandet*, Veidekke, november 2017.

- reporäntan (eller bolåneräntan)
- sysselsättningen (endast signifikant för storstadsregionerna och Stockholmsregionen)
- byggkostnaderna

Till dessa faktorer bör troligen också antalet möjliga bostäder i färdiga planer på attraktiv mark läggas. Med en god planberedskap kan antalet påbörjade bostäder reagera snabbare på växande efterfrågan. Det finns dessvärre ingen tillförlitlig statistik över hur många bostäder som finns i antagna och lagakraftvunna detalplaner på mark där hushållens betalningsvilja medger lönsam nyproduktion. Denna variabel måste därför ännu så länge utelämnas från analysen.

Ovanstående variabler kan med rimligt god precision förklara förändringen i antalet färdigställda bostäder sedan år 2006, både i landet som helhet och i de båda storstadsregionerna, se figurerna 1-4.

Av graferna framgår att antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt de senaste åren för att under 2016 nå en nivå runt 45 000. Enligt modellen är den kraftiga ökningen i stor utsträckning en följd av en tillväxt i hushållens finansiella förmögenhet och god sysselsättningsutveckling samtidigt som räntenivån fallit och kommit att ligga på en mycket låg nivå. En växande kapitalstock, låga finansieringskostnader och fler sysselsatta har ökat antalet hushåll som är kreditvärdiga och kvalificerade för ett bostadslån eller som har betalningsförmåga för nyproducerade hyresbostäder – bostadsefterfrågan stiger.

En intressant fråga är varför inte de demografiska variablerna blir signifikanta i den statistiska analysen? Borde inte en växande befolkning tydligare påverka nyproduktionen av bostäder?

Förklaringen är troligen att nyproducerade bostäder är dyrare än bostäder på andrahandsmarknaden och att tillkommande hushåll i regioner med befolkningstillväxt på kort sikt i många fall är finansiellt svaga. Befolkningsförändringarna beror i stor utsträckning av födelse- och utrikes flyttnetton. Bland inflyttare är medelåldern och därmed inkomstnivån normalt låg. Nyproducerade hyresrätter är särskilt dyra jämfört med äldre hyresbostäder. Också nya bostadsrätter och egna hem är relativt dyra på marknaden, dels därför att de bara byggs i (attraktiva) områden där betalningsviljan överstiger produktionskostnaden med marginal, dels för att nyproduktionen ofta innehåller bostadskvaliteter som är högre än i den äldre bebyggelsen. Sammantaget betyder det att nyproducerade bostäder i normalfallet attraherar hushåll med relativt god betalningsförmåga, dvs. väletablerade hushåll som flyttar inom en region.

Prognoser och scenarier

Landet som helhet

Frågan är om bostadsefterfrågan och antalet färdigställda bostäder kommer att fortsätta öka? Två olika metoder för att utarbeta en prognos för de närmaste åren används för att besvara frågan. Den första och enklaste metoden är att utgå ifrån antalet påbörjade bostäder ca sex till åtta kvartal tillbaks i tiden, eftersom det tar ca ett och ett halvt till två år att färdigställa bostäder. Den andra metoden utgår från efterfrågemodellen enligt ovan.

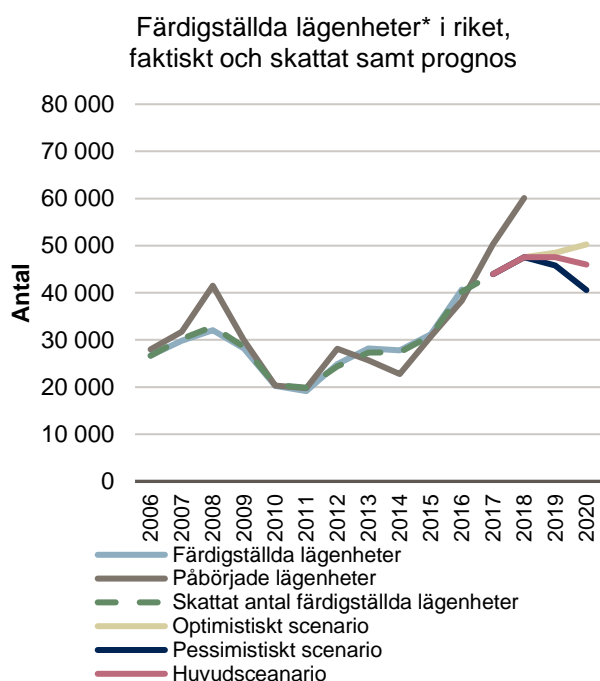
I efterfrågemodellen tillämpas några alternativa konjunkturscenarier. För landet som helhet antas att hushållens finansiella netto växer relativt svagt sett ur ett historiskt perspektiv. Skälet är att hushållens sparkapital till stor del exponeras för börsförändringar och det finns anledning att tro att börsen kan utvecklas relativt svagt. Ett sådant antagande baseras på att tillväxten mattas om något år. Vi räknar därför med att hushållens finansiella netto (finansiella tillgångar minus skulder) växer något 2018 och i princip står still 2019-2020.

evidens:

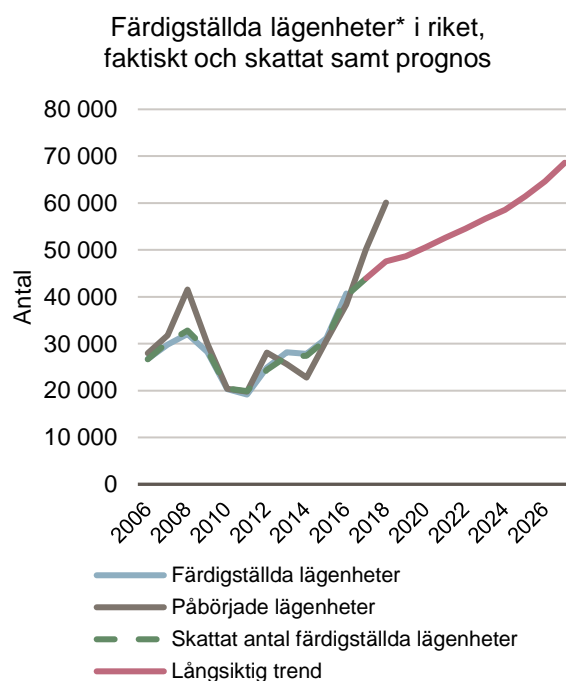
I ett mer optimistiskt scenario där en starkare världsekonomi bidrar till en längre period med starkare tillväxt antas en positiv utveckling med ca 10 procent per år och i ett pessimistiskt scenario faller nettot med 10 procent under 2018 och 5 procent under 2019 för att vända upp med 5 procent under 2020.

Ränteutvecklingen antas följa Riksbankens räntebana och byggkostnaderna antas öka med ca 5 procent per år vilket följer trenden sedan år 2010.

Utgår man från det inrapporterade antalet påbörjade bostäder sex till åtta kvartal tidigare bör antalet färdigställda bostäder i hela landet bli ca 50 000 under år 2017, se fig 1. Vi vet samtidigt att det inrapporterade antalet normalt underskattar faktiskt antal påbörjade bostäder något. Det talar för att antalet färdigställda bostäder för 2017 kan vara något högre, kanske mellan 50 000 – 55 000 nya bostäder. Statistik från SCB publicerad i november 2017 visar att det under de tre första kvartalen färdigställdes ca 32 300 nya bostäder, exklusive uppräknig för att kompensera eftersläpning i inrapportering.



Figur 1. Färdigställda lägenheter i riket samt prognos. Påbörjade bostäder laggade sex kvartal. Källa: SCB och Evidens * Ej justerat för eftersläpning i inrapportering.



Figur 2. Färdigställda lägenheter i riket samt scenario långsiktig trend. Påbörjade bostäder laggade sex kvartal. Källa: SCB och Evidens. * Ej justerat för eftersläpning i inrapportering

Utgår vi ifrån efterfrågemodellen, dvs den volym hushållen förmår efterfråga/betala för, blir resultatet av prognosen med redovisade konjunkturscenarier ett lägre antal färdigställda bostäder än vad antalet påbörjade bostäder indikerar. Enligt efterfrågemodellen begränsas antalet efterfrågade bostäder till ca 45 000 år 2017 och knappt 50 000 både 2018 och 2019. Bli konjunkturutvecklingen starkare ökar efterfrågan enligt modellen till något över 50 000 bostäder år 2020.

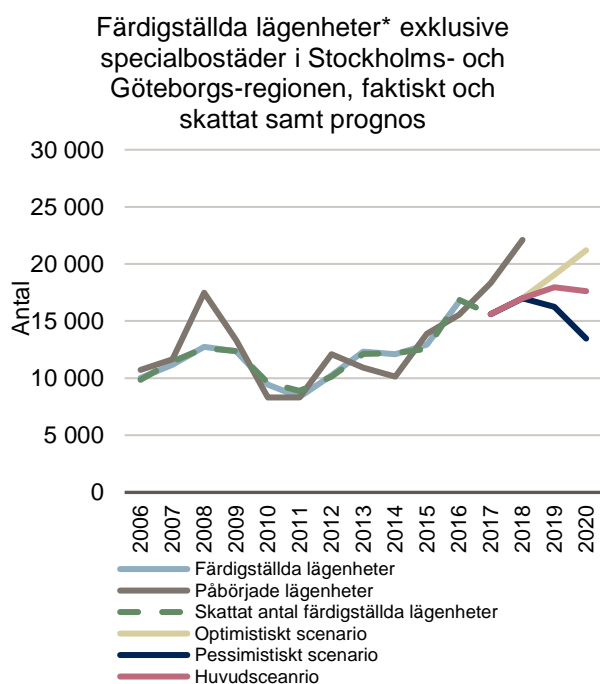
Om man istället för ett kortsiktigt konjunkturscenario tillämpar den trendmässiga utvecklingen av de oberoende faktorerna och bortser från konjunkturberoende variationer visar modellresultaten att det tar ca 10 år innan bostadsefterfrågan når en nivå om ca 70 000 bostäder per år, fig. 2. Med

trend menas den genomsnittliga förändringen de senaste 10 åren av finansiellt netto, ränta, sysselsättning och byggkostnader.

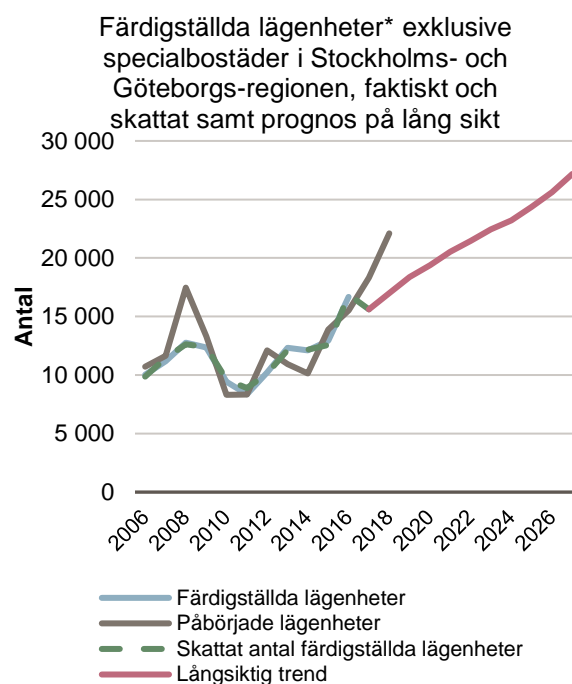
Frågan är hur skillnaderna mellan de båda prognosmetoderna ska tolkas. Det är rimligt att tro att huvuddelen av antalet påbörjade bostäder färdigställs inom ca två år från byggstart. Det talar för att färdigställandet blir runt 50 000 bostäder under 2017. För bostäder som påbörjades för mer än ett år sedan har det hittills knappast funnits skäl för byggherrarna att skjuta fram färdigställandet nämnvärt. För 2018 och 2019 kan dock färdigställandet komma att vara lägre än vad statistiken för antalet påbörjade bostäder indikerar. Antalet påbörjade bostäder tyder på att antalet färdigställda bostäder skulle bli ca 60 000 år 2018. Men efterfrågemodellen indikerar samtidigt att hushållen får svårt att absorbera en så stor volym till nuvarande priser och hyror. En sannolik konsekvens är därför att antalet påbörjade bostäder faller kraftigt under slutet av 2017 och under 2018. Ett sådant fall börjar då troligen påverka färdigställandet under slutet av 2018 och under 2019. För företag som bygger nya bostäder indikerar skillnaderna i antalet påbörjade bostäder och skattad efterfrågan med hänsyn till betalningsförmåga från och med 2017 att betydande svårigheter att sälja eller hyra ut delar av nyproduktionen kan uppstå.

Prognoser och scenarier för Stockholms- och Göteborgsregionerna

Motsvarande prognosutfall för de båda storstadsregionerna Stockholm och Göteborg visar att antalet påbörjade bostäder torde innebära ca 18 000 färdigställda bostäder och den efterfrågebaserade prognosen ungefär 16 000 efterfrågade (exklusive specialbostäder) bostäder under år 2017 om vi bortser ifrån att antalet påbörjade bostäder inte är uppräknade med historisk eftersläpning i rapporteringen till SCB, fig. 4.



Figur 3. Färdigställda lägenheter i Stockholms- och Göteborgsregionerna samt prognos. Källa: SCB och Evidens. Påbörjade bostäder laggade sex kvartal. * Ej justerat för eftersläpning i inrapportering.



Figur 4. Färdigställda lägenheter i Stockholms- och Göteborgsregionerna samt scenario långsiktig trend. Källa: SCB och Evidens. Påbörjade bostäder laggade sex kvartal. * Ej justerat för eftersläpning i inrapportering.

Eftersom antalet påbörjade bostäder är förskjutna med ca sex kvartal i grafen bedöms uppräknningen bli relativt liten.

Således indikerar modellresultatet att antalet påbörjade bostäder också i de två storstadsregionerna tycks vara högre än vad efterfrågemodellen indikerar. Efterfrågan skattas enligt prognosmodellen växa till ca 18 000 år 2019. Men antalet påbörjade bostäder indikerar att det faktiska färdigställandet under 2018 kommer att vara närmare 22 000 nya bostäder. Slutsatsen är därmed att det också i storstäderna finns risk för ett högre färdigställande än vad efterfrågemodellen visar är motiverat utifrån efterfrågan och köpkraft. Därmed talar resultaten för att antalet påbörjade bostäder faller också i de två storstäderna de närmaste åren.

En trendmässig utveckling av efterfrågepåverkande faktorer tycks enligt modellen skapa en efterfrågan på ca 25 000 nya bostäder i de båda regionerna (exklusive specialbostäder) år 2025, fig. 4.

Prognoser och scenarier i relation till Boverkets beräknade behov

Givet antagna konjunkturscenarier och trendmässig utveckling för efterfrågepåverkande faktorer, visar modellresultaten att efterfrågan påtagligt understiger Boverkets beräkning av behovet av antalet nybyggda bostäder.

Modellresultaten ska naturligtvis ses som en förenkling av verkligheten och modellen innehåller – som alla förenklingar av en komplex verklighet – svagheter. Modellekvationerna härleds ur historien och framtiden kan avvika från det historiska mönstret. Utvecklingen de senaste åren har exempelvis visat att lokala politiska målsättningar och tillhörande strategier kan påverka bostadsbyggandet positivt. Kanske är de politiska målen och tillämpade strategier mer effektiva idag än vad de varit de senaste 10 åren, som modellsambanden baseras på. Samtidigt finns förändringar av institutionella villkor i närtid som kan tala för att byggandet påverkas negativt jämfört med tidigare. Hit hör exempelvis amorteringskrav som höjer likviditetsbegränsade hushålls boendeutgifter och aviserade regler rörande ränteavdrag för företag som bygger hyresbostäder.

Baserat på både antalet påbörjade bostäder, modellresultaten för efterfrågan på nyproducerade bostäder de närmaste åren och observationer av marknaden under hösten 2017 är den samlade bedömningen att det med stor sannolikhet finns ett betydande glapp mellan den volym som hushållen förmår efterfråga och Boverkets bedömning av behoven.

Bostadsefterfrågan på läns- och kommunnivå

Efterfrågemodellen för landet som helhet och för de två storstadsregionerna kan inte tillämpas på enskilda kommuner. I en enskild kommun finns ett flertal faktorer som påtagligt påverkar hur antalet färdigställda bostäder förändras över tid.

I ett antal kommuner är det exempelvis inte ovanligt att politiskt motiverade begränsningar föreligger. Antalet färdigställda bostäder över tid blir då lägre än vad efterfrågan motiverar.

För några kommuner är det troligt att bostadsbyggandet just nu (på kort sikt) överstiger efterfrågan när mål satts högre än vad efterfrågan kan motivera samtidigt som marknadens aktörer överskattat möjligheterna att sälja/hyra ut nyproduktion.

Små kommuner i mindre lokala arbetsmarknadsregioner redovisar alltför låg betalningsvilja för att motivera investeringar i nyproduktion, även om räntan är låg och konjunkturen i övrigt är god. För

mindre kommuner med stor årlig variation i byggtakten kan förändringarna helt enkelt inte förklaras med hjälp av en ekonometrisk modellansats.

Av bland annat dessa skäl ger inte den utvecklade ekonometriska modellen, som baseras på historisk samvariation mellan byggandet och nämnda variabler, tillräcklig precision för tillämpning på kommunnivå. Bostadsefterfrågan på lokal nivå måste därför skattas genom beräkning av antal hushåll med ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder, som planerar flytta och som har preferens för nya bostäder med olika upplåtelseformer.

evidens:

3. Metod för att skatta efterfrågan på nya bostäder på lokala marknader

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

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

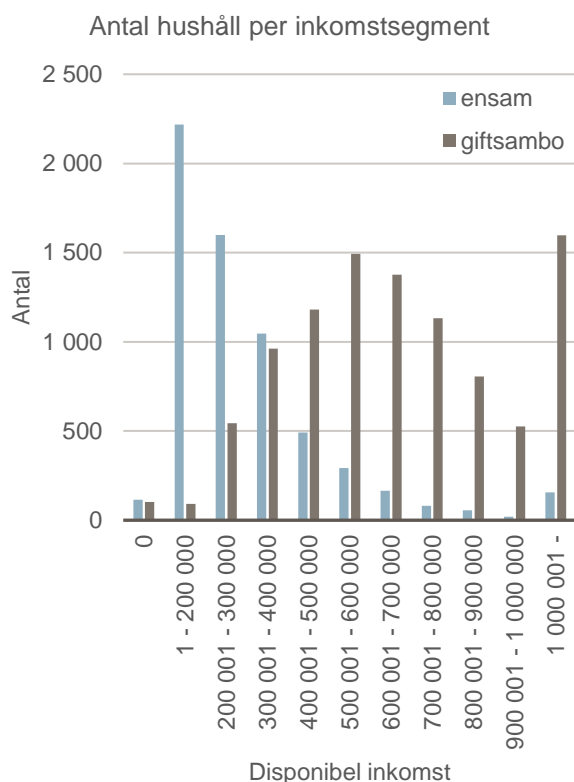
Nedan presenteras en metod för att beräkna efterfrågan för bostäder med olika upplåtelseformer. Målsättningen är att kunna kvantifiera hur många bostäder som efterfrågas per år på en utvald lokal eller regional marknad. En ambition är att metoden så långt som möjligt ska nyttja officiella data som uppdateras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

Skattning av efterfrågan på nya bostadsrätter i flerfamiljshus

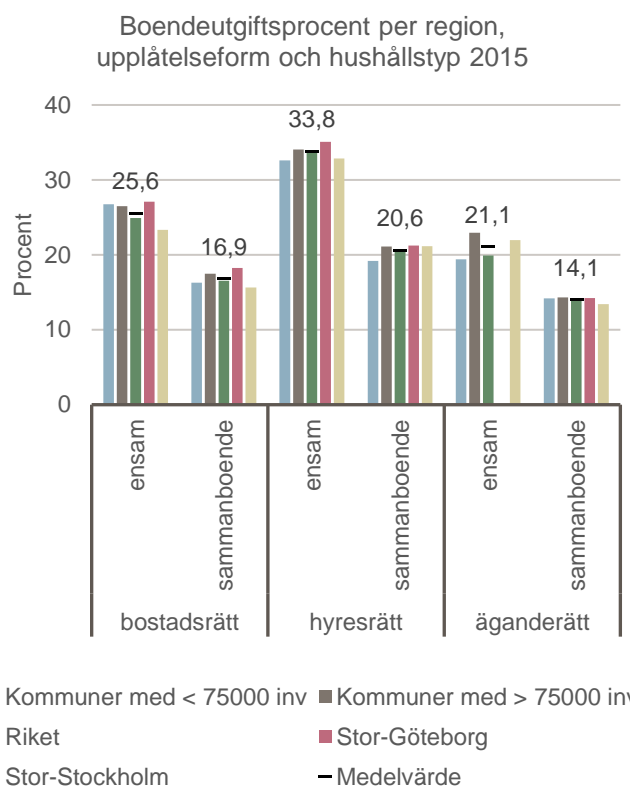
Priser, inkomster och boendeutgiftsandelar

Hushållens inkomster och förmåga att efterfråga nya bostäder skiljer sig avsevärt för hushåll med olika sammansättningar. Ska en övergripande skattning av efterfrågan göras är det rationellt att dela in hushållen i sammanboende och ensamboende. Förutom att de sammanboende i högre utsträckning har två inkomsttagare i hushållet förstärks skillnader i inkomster mellan de två grupperna av att de ensamboende hushållen i genomsnitt är yngre än de sammanboende.

Figur 5 visar exempel på inkomstfördelning för ensam- och sammanboende i Österåkers kommun. Bland de ensamboende har 63 procent av hushållen disponibla inkomster lägre än 300 000 kr. För sammanboende återfinns huvuddelen av hushållen i inkomstintervallet 500 000 till 700 000 kr. Ytterligare nedbrytning i både åldersgrupper och familjekonstellationer, t ex med och utan barn, skulle vara möjlig, men för beräkningar som görs övergripande för en kommun ger detta begränsad ytterligare precision i beräkningen.



Figur 5. Inkomstfördelning för ensam- och sammanboende, exempel från Österåkers kommun. Källa: SCB.



Figur 6. Boendeutgiftsprocent per region, upplåtelseform och hushållstyp 2015. Källa: SCB och Evidens.

Hushållstyp styr även nivå för normal boendeutgiftsandel, dvs. hushållens boendeutgift i relation till disponibel inkomst. Boendeutgiftsandel är synonymt med boendeutgiftsprocent, som även förekommer som begrepp. SCB:s statistik över hushållens boendeutgifter visar att boendeutgiftsandelar (benämns även boendeutgiftsprocent) i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Nivå för boendeutgift i olika regioner i Sverige eller i storstäder jämfört med mindre orter skiljer sig däremot i mindre utsträckning, se figur 6. Indelning i ensam- och sammanboende hushåll framstår även med hänsyn till hur boendeutgiftsandelar fördelar sig som motiverad.

Med utgångspunkt från att hushållen delas upp i ensam- och sammanboende kan antagande göras om efterfrågade bostadsstorlekar. Ett rimligt antagande är att tilldela ensamboende två rum och kök och sammanboende tre rum och kök. De ensamboende hushållen är en heterogen grupp med variation i både ålder och familjesammansättning. Bostaden som antas för det genomsnittliga ensamhushållet ska kunna representera en yngre persons första bostad, barnfamilj med en förälder, en ensamboende pensionär etc. Valet av två rum och kök för de ensamboende är alltså en approximation som rimligt väl ska möta efterfrågan från denna blandade grupp. Antalet kvadratmeter som tvåan antas ha bör ansättas med hänsyn till medelstorlek för nyproducerade tvåor på den marknad som studeras. Betalningsviljan för bostadsrätter ökar vanligen om bostaden görs yteffektiv, dvs. om samma funktion kan inrymmas på färre antal kvadratmeter. Hur mycket hushållen värdesätter yteffektivitet varierar mellan olika marknader. I miljöer med mer kreditbegränsade hushåll är vanligtvis värdet av yteffektivitet högre än i socioekonomiskt starkare

miljöer. När bostäder produceras på marknadsvillkor leder detta till att de genomsnittliga storlekarna genomgående är mindre på marknader med hög extra betalningsvilja för yteffektivitet.

För sammanboende kan ett liknande resonemang föras för att motivera val av lägenhetsstorlek. Även denna grupp påvisar betydande variation. Storlek i antal kvadratmeter sätts lämpligen på motsvarande sätt utifrån marknadens preferenser, som avslöjas i betalningsviljans variation beroende på grad av yteffektivitet.

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

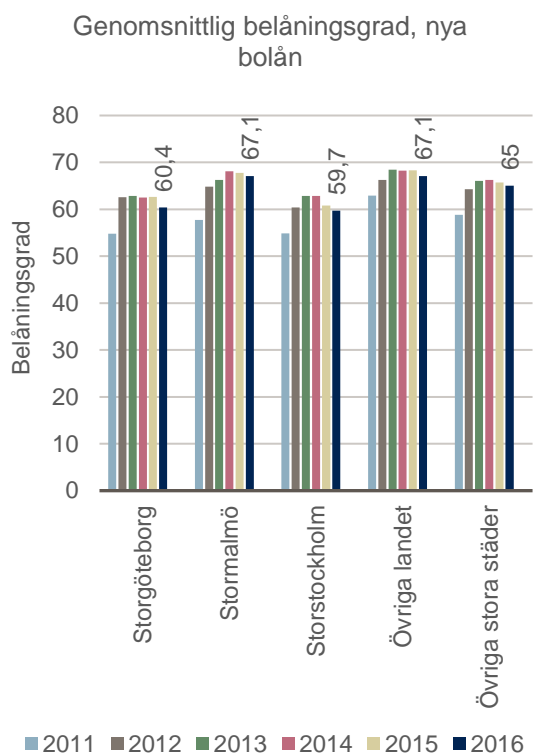
Utgifter för finansiering

När antaganden gjorts om genomsnittliga bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende samt marknadspris för studerad miljö kan utgifter för finansiering skattas. Utgifterna utgörs av ränteutgifter för upptaget lån samt amortering. För att beräkna dessa utgifter krävs antagande om lånebehov. Genomsnittligt lånebehov kan beräknas med stöd av data om hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nytecknade bostadslån med bostadsrätt som säkerhet. Det är dock förenat med betydande problem att inhämta relevant data. Ansvariga myndigheter har tillgång till information men den publiceras sällan tillräckligt granulär för att kunna användas för mer ingående beräkningar. Detta blir t ex uppenbart när oberoende specialister ska genomföra egna beräkningar av hur bostadsmarknaden kommer påverkas av Finansinspektionens skärpta amorteringskrav, vilket är en omöjlighet med utgångspunkt från offentlig statistik.

Riksbanken offentliggjorde under 2017 en rapport², där de per kommun redovisade hushållens bolåneskuld med småhus respektive bostadsrätt som säkerhet. Tillsammans med uppgifter om respektive kommuns priser för småhus och bostadsrätter kan genomsnittliga belåningsgrader beräknas. Bolåneskulder som redovisas är dock inte fördelade på nytecknade och befintliga lån, vilket är en betydande nackdel eftersom belåningsgrad i den totala lånestocken skiljer sig avsevärt från nytecknade lån. Finansinspektionen undersöker årligen i sin bolånerapport belåningsgrad, skuldsättning, lånevillkor och återbetalningsförmåga hos svenska hushåll³. Här redovisas genomsnittliga belåningsgrader för nytecknade lån. Tillkortakommandet med denna data är den geografiska indelningen som är förhållandevis grov: Storgöteborg, Stormalmö, Storstockholm, Övriga landet och Övriga stora städer, se figur 7. Dessutom särredovisas inte belåningsgrad med småhus och bostadsrätt som säkerhet för respektive geografi. Belåningsgrad fördelat på bolån med småhus respektive bostadsrätt som säkerhet redovisas bara aggregerat för Sverige som helhet.

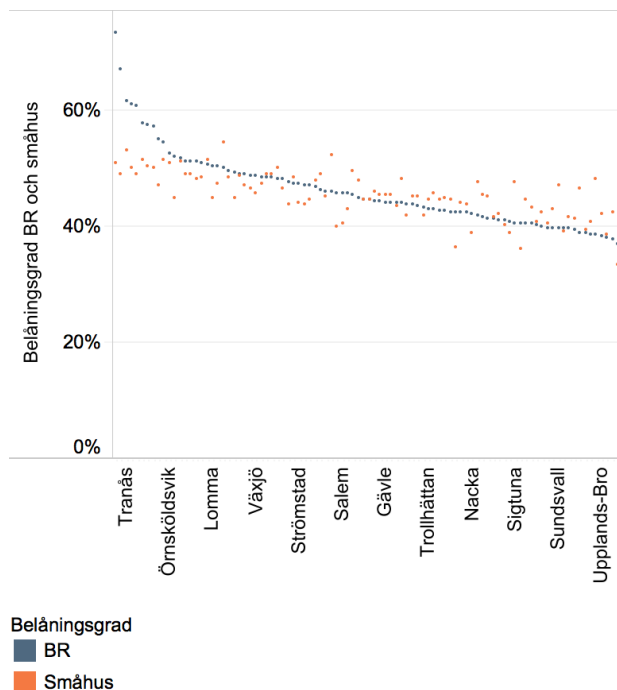
²Riksbanken 2017. Sifferunderlag, Hushållens skuldsättning: Ett regionalt perspektiv.

³Finansinspektionen 2017. Den svenska bolånemarknaden (2017).



Figur 7. Belåningsgrad för nya bolån, genomsnitt per region. Källa: Finansinspektionen.

Belåningsgrad per kommun, befintliga och nya lån, bostadsrätt och småhus



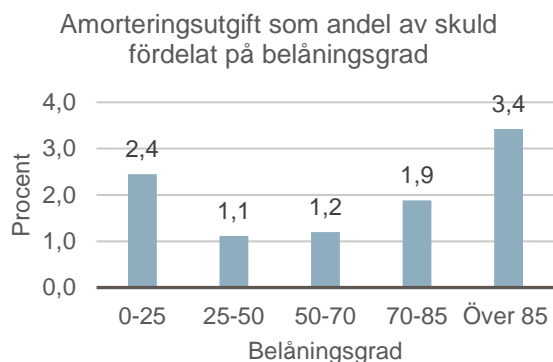
Figur 8. Beräknad belåningsgrad per kommun för hushåll med bolån med bostadsrätt och småhus som säkerhet, sorterat efter bostadsrätt, befintliga och nya lån. Av utrymmesskäl visas bara etiketter för ett fåtal kommuner i figuren, se figur i appendix där samtliga kommuner kan utläsas. Källa: Riksbanken, Värderingsdata och Evidens.

Detta betyder sammanfattningsvis att en samlad bedömning får göras med stöd av statistik från FI och Riksbankens för att bestämma genomsnittlig belåningsgrad och därmed lånebehov för respektive marknad. För kommuner i Stockholms län betyder det att ett rimligt antagande är en belåningsgrad i storleksordningen 60 procent.

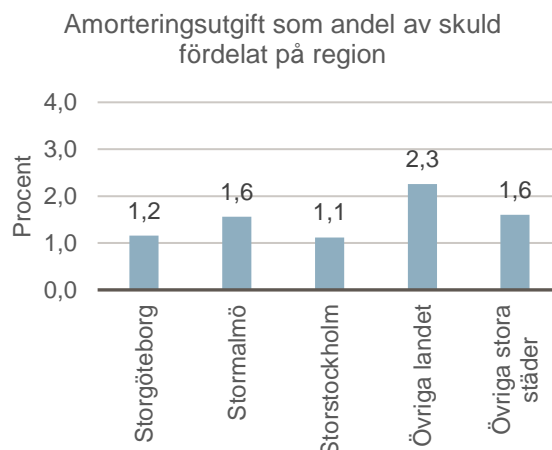
Ett antagande om bolåneränta krävs. En möjlig utgångspunkt är välja en genomsnittlig marknadsprissatt bolåneränta med medelkort bindningstid, t ex två år.

Avslutningsvis krävs även antagande om utgift för amortering. Beroende på vilken belåningsgrad som väljs kan amorteringstakten antas med stöd av FI:s regelverk, vilket t ex betyder att en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent bör ge ett antagande om amortering om cirka 1 procent av skulden. Statistik från FI:s årliga bolånerapport kan ge ytterligare vägledning. I det stickprov av bolån som FI undersöker kan utläsas att amorteringsutgiften som andel av skuld är 1,2 procent för bolånetagare med belåningsgrad 50–70 procent, se figur 9. FI:s statistik på amorteringsutgifter finns även sammanställd per region och här framgår att i Storstockholm är genomsnittlig amortering 1,1 procent, Storgöteborg 1,2 procent och Stormalmö 1,6 procent, se figur 10. Den procentuellt högre amorteringsutgiften i Malmö är logisk med hänsyn till att genomsnittlig belåningsgrad i Stormalmö är 67 procent, att jämföra med ungefär 60 procent i Storstockholm och Storgöteborg, se figur 7.

Slutsatsen av denna översiktliga genomgång av belåningsgrader och amorteringsutgifter är att specifika antaganden bör göras per region och eventuellt även per kommun för den grupp som benämns övriga stora städer i FI:s material, där variationen kan vara betydande.



Figur 9. Amorteringsutgift som andel av skuld fördelat på belåningsgrad. Källa: Finansinspektionen.



Figur 10. Amorteringsutgift som andel av skuld fördelat på region. Källa: Finansinspektionen.

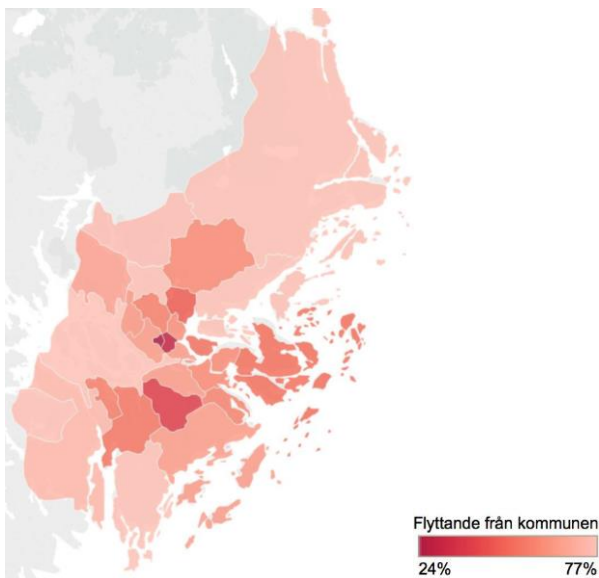
Summan av avgift till bostadsrättsförening och utgift för finansiering är den totala boendeutgiften för hushåll i bostadsrätt.

Med hänsyn till den boendeutgiftsandel som antas kan krav på lägsta disponibel inkomst för ensamboende och sammanboende hushåll beräknas som total boendeutgift dividerat med boendeutgiftsandel för respektive hushållstyp.

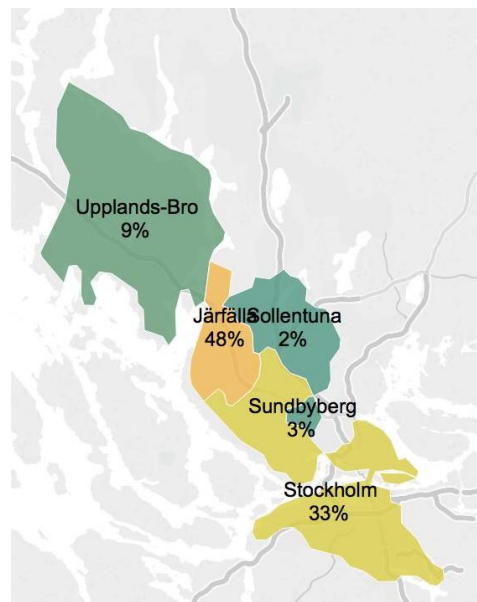
Upptagningsområde och flyttmönster

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

Studier av hushåll som flyttat till nyproducerade bostadsrätter i flerbostadshus och hushåll som flyttat till nyproducerade hyresrätter i flerbostadshus visar att upptagningsområdet för hyresrätter generellt är större än till bostadsrätter. Även småhus, både äganderätt och i bostadsrättsform, rekryterar vanligen sina kunder från ett större omland än bostadsrätter i flerbostadshus. De nya bostädernas lokalisering i regionen har också stor betydelse för upptagningsområdets storlek. Kommuner i perifera delar av en region rekryterar ofta en hög andel av inflyttarna till de nyproducerade bostadsrätterna lokalt från den egna kommunen. Det motsatta förhållandet gäller i de mer centrala delarna av regionen där rörligheten över kommungränserna kan vara stor. I tätta och centrala miljöer kan bostadsområdena vara näst intill sammanväxta över kommungränserna, vilket gör att den administrativa gränsen tappar sin strukturerande funktion. Figurer 11 och 12 visar andelen hushåll som rekryterades från den egna kommunen till nya bostadsrätter för kommuner i Stockholms län.



Figur 11. Rekrytering av inflyttande till nya bostadsrätter i flerfamiljshus från den egna kommunen. Kartläggningen är resultat av studier av inflyttande till ett stort antal projekt i Stockholms län. Källa: SCB och Evidens.



Figur 12. Upptagningsområde för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus i Järfälla, andel inflyttande hushåll per kommun. Källa: SCB och Evidens.

Uppgifter om hushållens inkomster fördelat på ensam- och sammanboende finns nedbruten per SAMS-område, vilket gör det möjligt att söka ut de hushåll som uppfyller beräknade inkomstkrav inom väl definierade geografiska områden. Om analysen görs för kommuner krävs endast information om inkomstfördelningen i kommunen för ensam- och sammanboende hushåll, se exempel från Österåkers kommun i figur 5. De hushåll som har inkomster som överstiger beräknat inkomstkrav utgör en bruttomarknad för bostadsrätter, men för att beräkna den årliga efterfrågan på nya bostäder måste reduktion göras för hushåll som inte har för avsikt att flytta och för hushåll som inte har preferens för nyproducerad bostadsrätt i flerbostadshus.

Flyttfrekvenser och preferenser

Flyttfrekvensen för ensamboende är något högre än för sammanboende, men är i medeltal årligen ca tio procent, vilket kan understödjas av statistik från SCB. Det betyder att av den kalkylerade bruttomarknaden för bostadsrätter är det bara tio procent som kan räknas till årlig efterfrågan. Flyttfrekvens är starkt korrelerat med ålder, det är därför möjligt i analysen att koppla inkomstdata med åldersdata för att ytterligare förfinas analysen på kommunnivå.

Sista filtret i beräkningen är att ta hänsyn till hushållens preferenser för olika boendeformer. Hushållen kan välja på en ny eller en begagnad bostad, på flerbostadshus eller småhus och slutligen på någon av upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Hushållens preferenser mäts lämpligen i enkätstudier. Officiella mätningar saknas, men Evidens har genomfört mätningar vid ett par tillfällen med upp till 2 000 respondenter i storstadsregionerna och i utvalda regionstäder.

Resultatet visar på skillnader mellan marknaderna som bland annat kan förklaras med skillnader i bostadsmarknadernas struktur. Marknader med högt inslag av hyresrätter, som t ex Örebro och Göteborg, påvisar lägre preferens för bostadsrätter och högre preferens för hyresrätter än marknader med hög andel bostadsrätter, som t ex Stockholm och Uppsala. Hushållens preferenser

varierar även med konjunkturen och faktorer som påverkar hushållens förmåga att finansiera nya bostäder. Evidens mätningar visar att i marknader med högt inslag av bostadsrätter kan preferenstalet för nya bostadsrätter i flerbostadshus vara så högt som 15 till 18 procent under en normal eller god konjunktur. I marknader med lågt inslag av bostadsrätter kan motsvarande preferenstal vara i storleksordningen hälften så stort.

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

Den totala efterfrågan i den studerade kommunen kan slutligen beräknas genom att dessutom ta hänsyn till den rekrytering som görs från andra kommuner.

Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform

Skattning av efterfrågan på småhus följer samma principer som den redovisade metoden för bostadsrätt i flerbostadshus. Skillnaden är att småhuset ska belastas med drift- och underhållskostnader i stället för den avgift som bostadsrättsinnehavaren betalar till föreningen. Boendeutgiftsandel för boende i småhus är i medeltal lägre än för boende i hyres- eller bostadsrättslägenheter, se figur 6 ovan. Upptagningsområde för nyproducerade småhus diskuterades ovan och är generellt större än för bostadsrätter i flerbostadshus. Erfarenhet visar att rörligheten inom en region kan variera stort för småhusprojekt i olika delar av regionen. Studier av inflyttande till nybyggda småhus bör därför ligga till grund för antagande om upptagningsområde för enskilda kommuner.

Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter i flerfamiljshus

I likhet med beräkningen av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus görs antaganden som matchar ensam- och sammanboende. Boendeutgiftsandelarna är i medeltal högre för hyresrättsboende än för boende med bostadsrätt eller äganderätt, se figur 6.

För hyresrätter kan boendeutgiften enkelt utläsas i hyran för nyproducerade hyresrätter. Hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter kan i Stockholms län inhämtas från antingen från SCB eller från Stockholms stads bostadsförmedling, som redovisar statistik för förmedlade lägenheter under året med uppgift om hyresnivå och kötid. I Stockholms län var den genomsnittliga hyresnivån för en nyproducerad tvåa cirka 2 100 kr/kvm/år, men variationen är stor, se figur 13. Haninge redovisar de högsta hyrorna med nästan 2 300 kr/kvm/år och Järfälla bland de lägsta med genomsnittshyra för tvåor på ca 1 850 kr/kvm/år.

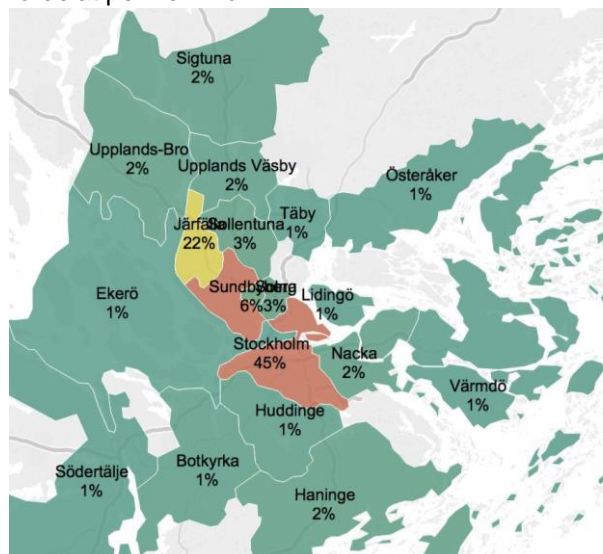
Hyresskillnader på flera hundra kronor per kvadratmeter och år har stor betydelse för den skattade efterfrågan. En känslighetsanalys med utgångspunkt från Järfällas förhållandevis låga genomsnittshyror illustrerar detta tydligt. Om hyrorna för nyproducerade hyresrätter i Järfälla höjs till medelhyran i länet reduceras efterfrågan med ca 40 procent.

Hyra och kötider för nyproducerade lägenheter förmedlade av Bostadsförmedlingen 2016

Kommun	Hyra kr/kvm/år	Kötid i år	Antal lgh
Haninge	2 287	4,9	151
Värmdö	2 198	5,8	136
Huddinge	2 193	4,6	595
Stockholm	2 165	7,0	1 282
Sundbyberg	2 157	6,9	111
Sigtuna	2 154	5,9	38
Lidingö	2 111	9,5	84
Uppsala	2 109	4,7	7
Sollentuna	1 984	5,7	47
Upplands-bro	1 811	6,1	29
Botkyrka	1 797	4,3	22
Järfälla	1 791	5,2	104
Nykvam	1 687	2,0	1
Upplands vä..	1 522	2,0	1

Figur 13. Hyra och kötider för nyproducerade bostäder förmedlade av Bostadsförmedlingen 2016. Källa: Bostadsförmedlingen, Stockholms stad och Evidens.

Upptagningsområde för nya hyresrätter i Järfälla fördelat per kommun



Figur 14. Upptagningsområde för nyproducerade hyresrätter i Järfälla kommun, fördelning av inflyttare per kommun. Källa: SCB och Evidens.

Studier av inflyttare till nyproducerade hyresrätter visar att rekrytering görs från ett betydligt större omland än för bostadsrätter. Figur 13 och 14 visar resultat från jämförande studie i Järfälla mellan inflyttande till bostadsrätt och hyresrätt i flerfamiljshus. Eftersom hyran inte är marknadsprissatt tenderar dock resultatet att skifta i olika delar av en marknad. Hyresrätter med långa kötider, dvs. i attraktiva lägen, tenderar att få mer lokala flyttmönster än mer perifert belägna nyproducerade hyresrätter. Frågan om hyresrätters upptagningsområde är alltså mycket komplex.

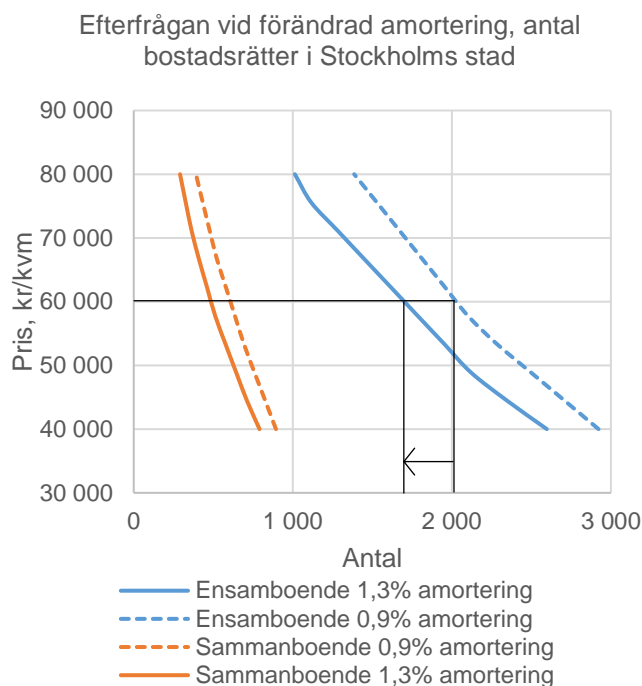
Preferenstal för nyproducerade hyresrätter påverkas, som nämnts tidigare, av bl a tillgången på hyresrätter. En marknad med hög andel hyresrätter har hushåll med högre preferens för nya hyresrätter än i en marknad där bostadsrätter dominerar.

Illustration av effekter för bostadsefterfrågan av förändrade villkor

Utifrån redovisade beräkningsprinciper och data är det möjligt att för respektive marknad i form av kommun eller län redovisa så kallade efterfrågekurvor för olika hushållstyper och upplåtelseformer. En efterfrågekurvas lutning visar hur antalet efterfrågade bostäder vid ett givet tillfälle och med ett givet scenario varierar med olika priser, hyror, storlekar och finansieringsvillkor etc. Efterfrågekurvorna kan tas fram genom att genomföra beräkningar där alla förutsättningar enligt beskrivningen ovan hålls konstanta förutom priset. För varje ny prisnivå beräknas en ny efterfrågad volym bostäder. Beräkningarna plottas sedan i ett diagram, se figur 15.

En fördel med att kunna skatta en ungefärlig efterfrågekurva för efterfrågan på bostäder på en lokal eller regional marknad är att det möjliggör skattningar av effekter av ändrade villkor. Man kan exempelvis visa hur efterfrågan i form av antalet efterfrågade bostäder ökar om exempelvis hyror skulle kunna sättas lägre eller hur efterfrågan uttryckt som antalet efterfrågade bostäder minskar om krav på amortering ökar osv.

Eftersom beräkningsmodellen innehåller en del förenklingar och antaganden samt eftersom förändringar av förutsättningar kan leda till beteendeförändringar hos hushållen blir naturligtvis också sådana efterfrågekurvor behäftade med fel. Men de kan trots inbyggda fel och brister vara intressanta att studera.



Figur 15. Illustration av hur efterfrågan skiftar vid krav på ökad amorteringstakt. Källa: Evidens.

Figur 15 visar en beräkning av efterfrågekurvor för nyproducerade bostadsrätter för ensamboende och sammanboende i Stockholms stad. Beräkningen har förenklats genom att den endast baseras på hushåll som bor i kommunen och tar således inte hänsyn till inflyttningar från andra kommuner.

Men med hjälp av beräkningen kan exempelvis effekter av ändrade förutsättningar skattas översiktligt. Den streckade blå linjen visar efterfrågekurvan för ensamboende och den streckade orangea linjen för sammanboende. Om förutsättningarna snabbt ändras genom krav på högre amortering kommer efterfrågekurvan skifta nedåt. Det krävs då en högre inkomst för att hålla boendeutgiftsandelens konstant vilket innebär att färre hushåll på kort sikt kan efterfråga nya bostadsrätter vid en given prisnivå. Skillnaden i amorteringstakt mellan 2015 och 2016 då ett amorteringskrav infördes var ca 0,3-0,5 procentenheter för hushåll med en belåningsgrad över 50 procent. Tillämpas en sådan höjning i beräkningar av en ny efterfrågekurva kan man se att kurvan skiftar nedåt. Av illustrationen i figur 15 framgår att efterfrågan minskar med 300 bostadsrätter vid en prisnivå om 60 000 kr/kvm. Vid högre prisnivåer blir effekten något större medan den blir något mindre vid lägre prisnivåer. För sammanboende blir effekten lägre eftersom de i genomsnitt har högre inkomster.

Som nämnts är skattningen en förenkling av verkligheten. I beräkningen tas exempelvis ingen hänsyn till eventuella beteendeförändringar hos hushållen. Man kan anta att hushåll som har finansiella tillgångar väljer att förvärva nya bostäder med lägre belåningsgrad för att undgå högre amorteringsutgifter. Andra hushåll kanske accepterar högre boendeutgiftsandelar. Det är dessutom möjligt att preferenser ändras i grupper av hushåll till förmån för hyresbostäder etc.

Osäkerheter och felkällor

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

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

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

Den kanske största bristen är tillgång till data som beskriver boendepreferenser i form av andelen hushåll med flyttplaner som föredrar respektive upplåtelseform samt som föredrar nyproduktion före successionsbostäder. I beräkningar har data från Evidens egna enkätundersökningar använts. Dessa kan ge någorlunda statistiskt tillförlitliga resultat på regional nivå men för att felmarginalerna ska vara små på kommunnivå krävs mer omfattande datainsamling. Det krävs dessutom kontinuerlig insamling av denna typ av data eftersom det är troligt att preferenser förändras över tid och med konjunkturen.

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

Sammantaget finns det trots dessa brister och felkällor anledning att tro att beräkningarna som redovisats vid en skarp tillämpning för en given marknad kommer närmare ett faktiskt utfall av hushållens efterfrågan på bostäder än beräkningar som endast tar hänsyn till hur antalet hushåll förändras. Vi bedömer därför att redovisad beräkningsmetodik är användbar för att utveckla betydligt bättre skattningar av bostadsefterfrågan på kommun- och länsnivå än beräkningar som i huvudsak baseras på demografiska förändringar.

Appendix – beräkningsexempel för bostadsrätter

BOSTADSRÄTTER		Ensamboende	Sammanboende	Totalt
Bostadsstorlek, kvm		50	80	
Boendeutgiftsandel (boendeutgift/disponibel inkomst)		24 %	16 %	
Bostadspris, kr/kvm		42 800	40 500	
Bostadspris, kr		2 140 000	3 240 000	
Lån, kr	70 %	1 498 000	2 268 000	
Ränta efter avdrag, kr/år	1,46 %	21 811	33 022	
Amortering, kr/år	1 %	14 980	22 680	
Avgift, kr/kvm/år	650	32 500	52 000	
Summa boendeutgift, kr/år		69 291	107 702	
Minsta disponibla inkomst, kr/år/hushåll		288 712	673 138	
Antal hushåll i upptagningsområde		19 023	12 638	31 661
Flyttfrekvens		9,9 %	8,9 %	
Sannolikhet flytta till ny BR		18,0 %	15,6 %	
Tillgänglig marknad, andel av hushåll		1,8 %	1,4 %	
Marknadsdjup, antal hushåll		339	176	514

evidens:

Belåningsgrad per kommun för hushåll med bolån, med bostadsrätt och småhus som säkerhet
(Källa: Riksbanken, Värderingsdata och Evidens)

