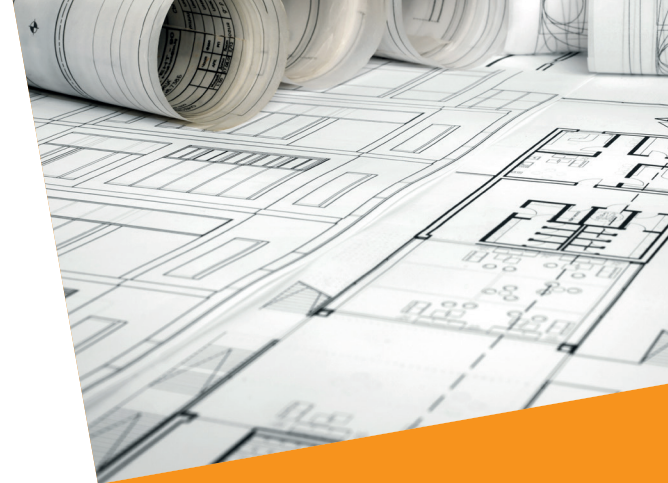


# Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen

En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga



## Innehåll

Inledning .....	2
Sammanfattning .....	3
En metod i flera steg.....	4
Utgångspunkter och antaganden .....	5
Hushållens inkomstfördelning .....	6
Hur mycket lägger hushållen på boendet? .....	7
Inflyttningar till nyproduktion.....	8
Flyttfrekvenser och preferenser .....	10
Efterfrågan på nya bostäder per upplåtelseform .....	11
Skillnad mellan hur många bostäder länets hushåll behöver och vad hushållen kan och vill efterfråga.....	12
Slutsatser .....	14

## Inledning

I en region som Stockholmsregionen – där människor bor, arbetar, rör sig fritt och flyttar över kommungränser kan det vara svårt för enskilda aktörer att ha en överblick över hur dessa flöden ser ut. Region Stockholm tar fram relevant kunskapsunderlag i syfte att öka förståelsen kring hur bostadsmarknaden fungerar och för att underlätta för en väl fungerande bostadsförsörjning i regionen.

Region Stockholm har ett lagstadgat uppdrag att verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses. I den regionala utvecklingsplanen RUF5 2050 finns mål om att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma. Att öka bostadsbyggandet är en del av genomförandet av RUF5 2050.

Som ett komplement till det demografiskt drivna bostadsbehovet som Region Stockholm tar fram behövs bättre kunskap och förståelse för hur den marknadsmässiga bostadsefterfrågan ser ut. I detta fall avses hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder utifrån rådande finansiella förutsättningar.

Den här studien ger svar på frågan hur många hushåll som kan och vill efterfråga en nybyggd bostad samt ger en geografisk bild över hur detta ser ut och skiljer sig mellan kommunerna i Stockholms län. I denna kortversion redovisas resultatet på länsnivå. Analysen ger vid en jämförelse med det demografiskt drivna bostadsbehovet en övergripande bild av glappet mellan hur många bostäder länets hushåll behöver och vad hushållen kan och vill efterfråga.


Studien har genomförts av Evidens på uppdrag av Region Stockholm.

## Sammanfattning

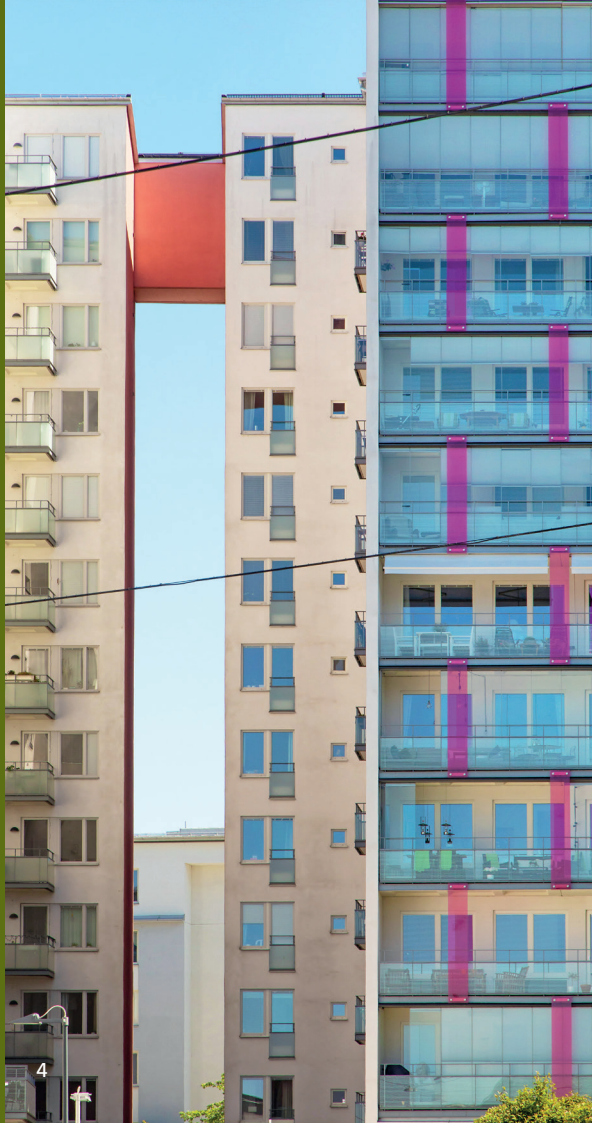
Resultatet visar att det finns en efterfrågan i regionen på nya bostäder om ca 14 800–15 300 per år, fördelat på 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400–1 900 småhus. Vid en jämförelse med det demografiskt drivna bostadsbehovet om cirka 20 700 bostäder per år uppstår ett glapp på ca 5 500 bostäder per år. En majoritet av regionens hushåll har med dagens villkor inte möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.

Snittet på länsnivå för färdigställda bostäder 2014–2018 stämmer relativt väl med efterfrågan när det gäller bostadsrätter och äganderätter, men inte för hyresrätter. Under 2017 och 2018 färdigställdes dock fler bostadsrätter än vad hushållen efterfrågar. Med nuvarande villkor för hyresrätter har det inte byggts i nivå med vad hushållen efterfrågar.

Efterfrågan skiljer sig mellan kommunerna inom länet och kommunerna har olika bostadsmarknader. Nya bostäder i de centrala delarna av länet attraherar invånare från flera olika kommuner, i de yttre delarna av länet kommer invånarna i större utsträckning från den egna kommunen.

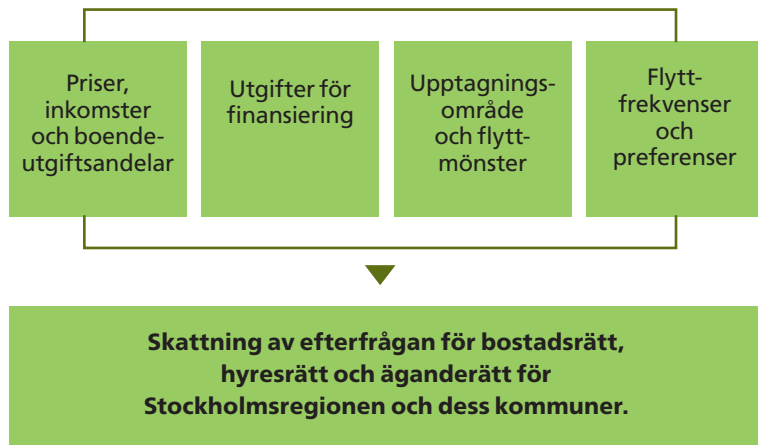


Efterfrågan på  
cirka 15 000 nya  
bostäder per år



## En metod i flera steg

Antalet nya bostäder som efterfrågas på en marknad beror på ett stort antal faktorer. Det mest centrala handlar om hushållens ekonomiska styrka och preferenser för olika typer av boende samt pris- och hyresnivå på den aktuella marknaden. Vissa faktorer varierar med konjunkturen, en skattning av efterfrågan kan alltså bara gälla för ett givet scenario.



# Utgångspunkter och antaganden

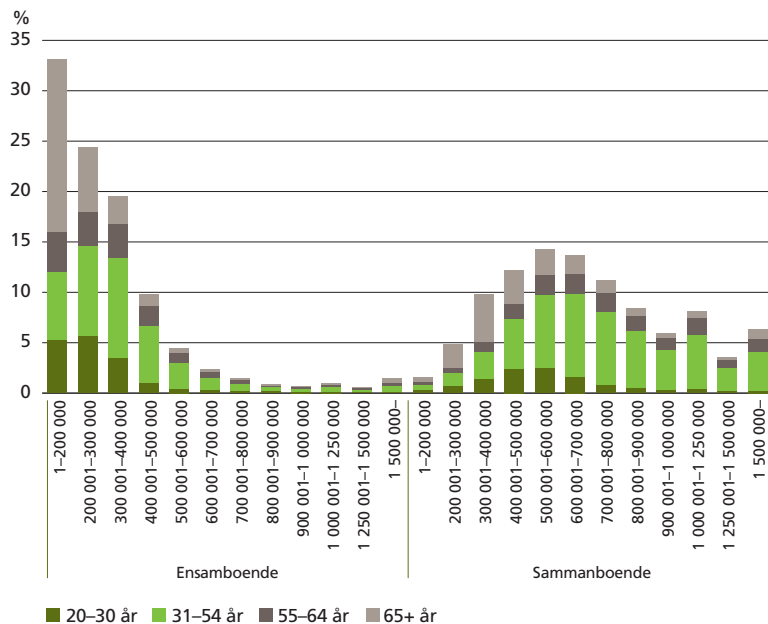
En ambition är att metoden så långt som möjligt ska använda officiell data. I vissa fall saknas tillgänglig information och då behöver förenklingar och antaganden göras. I tabellen till höger redovisas de variabler som används i modellen och var de kommer ifrån.

Statistiken bryts ner och antaganden görs på kommunnivå samt uppdelat per upplåtelseform. Detta för att förutsättningarna skiljer sig åt mellan såväl kommuner som upplåtelseformer. Med äganderätter avses i första hand småhus.

Variabel	BR	HR	ÄR	Kommentar och källa
Boendeutgiftsandel	X	X	X	Varierar med hushållstyp och boendeform
Bostadens storlek	X	X	X	50 kvm (HR, BR), 70 kvm (HR), 75 (BR), 110–130 kvm (ÄR) Varierar med upplåtelseform och hushållsställning
Pris	X		X	Prisnivå hösten 2019, Valueguard, Booli, Värderingsdata
Hyra		X		Bostadsförmedlingen, hyresvärdar, observerade nyproduktionshyror
Avgift till föreningen	X			Medel om 650 kr/kvm/år för riket tillämpas och normeras även på denna nivå, Valueguard
Driftskostnad			X	350 kr/kvm/år
Belåningsgrad	X		X	Finansinspektionen
Amortering	X		X	Finansinspektionen
Flyttfrekvens	X	X	X	SCB
Preferens för olika typer av bostäder	X	X	X	Egen enkätundersökning omfattande 2 000 respondenter i Stockholmsregionen
Upptagningsområde, sannolika flyttmönster	X	X	X	SCB

Ensamboende  
mest känsliga  
för ökade boende-  
kostnader

Antal hushåll per inkomstsegment i  
Stockholmsregionen 2017



## Hushållens inkomstfördelning

En av de centrala förutsättningarna i studien är hushållens sammansättning och bostadsstorlek. Hushållen delas upp på ensamboende och sammanboende och antaganden om hur stor bostad hushållen efterfrågar görs. Sammanboende hushåll har generellt en högre disponibel inkomst än ensamboende hushåll och kan således efterfråga större eller dyrare bostäder.

En stor andel av 20–30 åringarna och de som är 65 år och äldre är ensamboende och har en relativt låg disponibel inkomst. De sammanboende hushållen har en något jämnare inkomstfördelning, de med de allra högsta disponibla inkomsterna är sammanboende mellan 31 och 54 år.

# Hur mycket lägger hushållen på boendet?

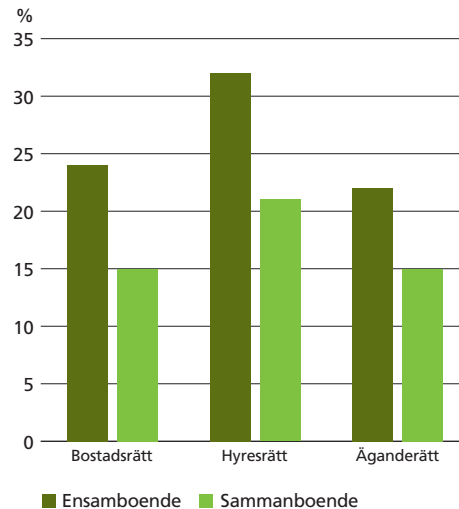
När efterfrågan på nyproducerade bostäder skattas är priset på dem ett av de mest centrala antagandena. För varje kommun finns ett rådande marknadspris för nyproducerade bostäder som bygger på prisnivån på genomförda bostadsköp eller hyresnivån för nyproducerade hyresrätter. Den genomsnittliga prisnivån för befintliga bostadsrätter i länets olika kommuner varierade mellan 23 000–87 000 kr/kvm 2019, för äganderätter var differensen 27 000–80 000 kr/kvm.

Boendeutgift består av kostnader för bostaden så som hyra (för hyresrätter), kapitalkostnad och avgift till förening (för bostadsrätt) och kapitalkostnad och driftskostnad (för äganderätt). Boendeutgiftens andel av den disponibla inkomsten skiljer sig mellan upplåtelseformer samt ensamboende och sammanboende hushåll.

För bostadsrätter och äganderätter består en del av boendeutgifterna av kostnader för bolåneränta samt amortering. Skattningar av belåningsgrad samt amorteringsnivå görs per kommun. Den genomsnittliga belåningsgraden på nytagna bostadslån i Stockholms län uppgick 2018 till 62 procent (antaganden om amorteringsnivå för Stockholms län enligt Finansinspektionens analys för 2018).

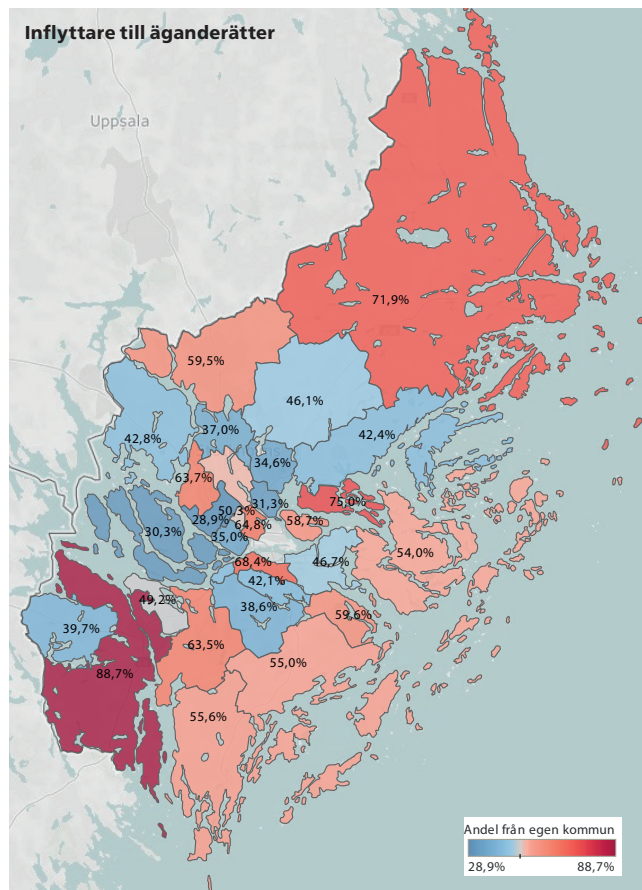
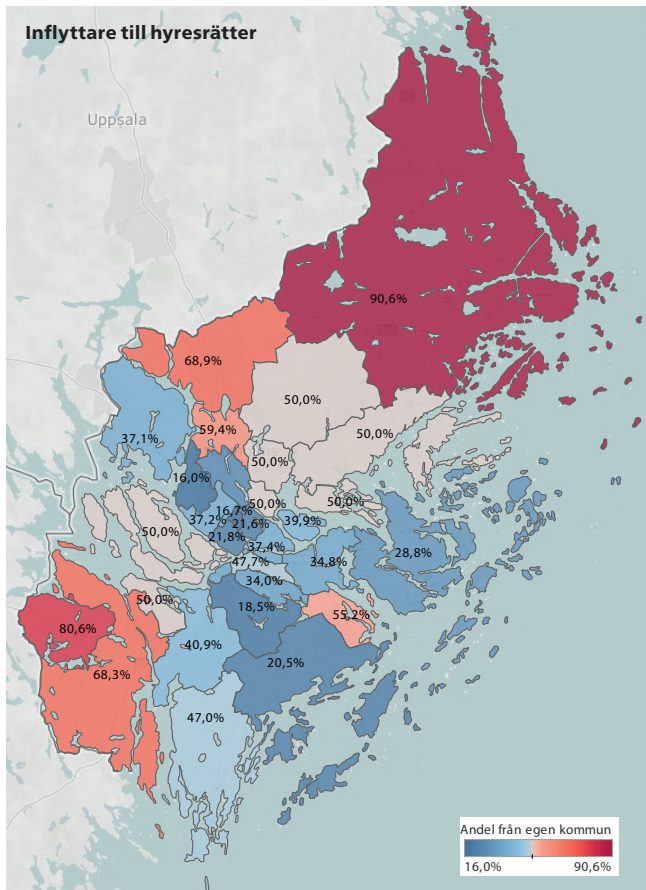
Ensamboende hushåll i hyresrätter lägger störst andel av sin inkomst på boendet

Boendeutgiftsandel







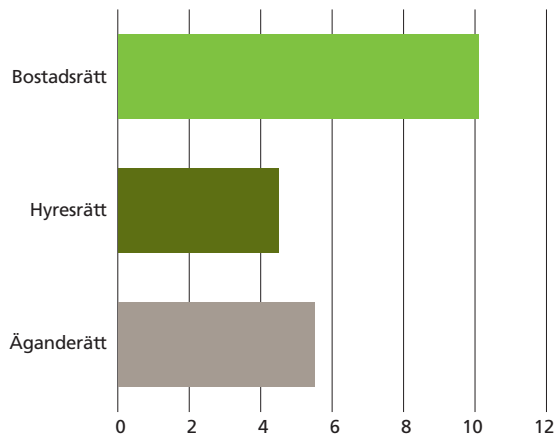


Endast  
4,5 procent av  
de som vill flytta  
föredrar  
nyproducerade  
hyresrätter

## Flyttfrekvenser och preferenser

Omkring 10 procent av länets befolkning flyttar årligen till såväl befintliga som nyproducerade bostäder. En enkätstudie har genomförts för att ta reda på hushållens preferenser för nyproduktion samt de olika upplåtelseformerna. Bland de som vill flytta föredrar cirka 10 procent nya bostadsrätter. Knappt 6 procent föredrar nya äganderätter och knappt 5 procent nya hyresrätter.

De flyttande hushållens preferenser för nyproduktion



Flyttmönster, flyttfrekvenser och preferenser ger tillsammans med hushållens finansiella förutsättningar ett visst antal hushåll som kan och vill efterfråga en nyproducerad bostad inom en viss kommun.

## Efterfrågan på nya bostäder per upplåtelseform

Antalet nyproducerade bostäder som hushållen har ekonomisk möjlighet och en vilja att efterfråga uppgår till 14 800–15 300. Jämförs det med antalet påbörjade och färdigställda bostäder de senaste fem åren kan konstateras att antalet bostadsrätter överensstämmer relativt väl med dagens efterfrågan. Detsamma gäller för äganderätter. Antalet hyresrätter har däremot inte byggts i den takt som efterfrågan medger.

	Efterfrågan	Årligen färdigställt 2014–2018	Årligen påbörjat 2014–2018
<b>Bostadsrätt</b>	8 100	7 738	8 640
<b>Hyresrätt</b>	5 300	2 847	3 385
<b>Äganderätt</b>	1 400–1 900	1 604	1 501



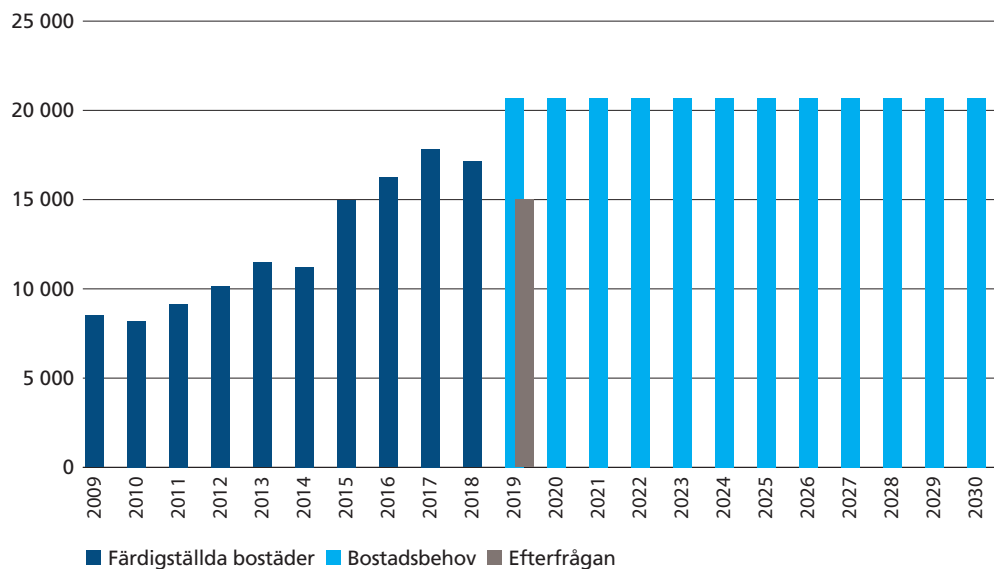


## Skillnad mellan hur många bostäder länets hushåll behöver och vad hushållen kan och vill efterfråga

Enligt de tidigare beräkningarna från Region Stockholm gällande det demografiskt drivna bostadsbehovet i länet behöver 20 700<sup>1</sup> bostäder tillkomma per år. Sätter vi det i relation till den beräknade efterfrågan på cirka 15 000 bostäder per år uppstår ett glapp på ca 5 500 bostäder per år.

Resultatet utgör en nulägesbild. Vid förändringar av exempelvis bolåneräntor, amorteringskrav och priser på nyproducerade bostäder kommer efterfrågan att påverkas.

<sup>1</sup> Scenario bas från Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län, Region Stockholm 2017.

Färdigställda bostäder, behov och efterfrågan i Stockholms län<sup>2</sup>

Ett glapp  
mellan behov och  
efterrågan på cirka  
5 500 bostäder  
per år

<sup>2</sup> Färdigställda bostäder avser här enbart nyproducerade bostäder. Varje år tillkommer även bostäder genom ombyggnation och permanentning av fritidshus, dessa räknas inte med här.

## Slutsatser

Resultatet av denna studie visar att:

- Det färdigställda byggandet av bostadsrätter stämmer relativt väl överens med efterfrågan.
- När det gäller preferenser för nya bostäder är nyproducerade bostadsrätter mest efterfrågat.
- Preferenser för nyproducerade hyresrätter är lägre än för befintliga hyresrätter.
- Med nuvarande villkor för hyresrätter når byggandet inte upp till efterfrågan. Det kan bero på hyresnivåer, mark- och byggkostnader samt markpolitik och tillgång till mark.
- Byggandet av äganderätter överensstämmer relativt bra med efterfrågan.
- Preferenser för nyproducerade äganderätter är mindre i områden som domineras av flerbostadshus.
- De centralt belägna kommunerna har en större marknad än övriga kommuner, då inflyttarna kommer från ett större geografiskt område.

- Eftersom sammanboende hushåll har högre inkomst jämfört med ensamboende hushåll har dessa hushåll större möjlighet att efterfråga olika typer av nyproducerade bostäder.
- Ensamboende hushåll är mer känsliga för en eventuell ökning av boendekostnader på grund av relativt låga inkomster jämfört med sammanboende hushåll.
- Studien visar att en majoritet av länets hushåll inte har möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder med dagens villkor.
- Det finns en skillnad på ca 5 500 bostäder per år mellan hur många bostäder länets hushåll behöver och vad hushållen kan och vill efterfråga.





Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
Box 22550, 104 22 Stockholm  
Besök: Lindhagensgatan 98  
Tfn växel: 08-123 130 00  
Epost: [trf@sll.se](mailto:trf@sll.se)  
[www.sll.se](http://www.sll.se)