

Omvärldsfakta

FAKTABLAD FRÅN ARENA FÖR TILLVÄXT -

ETT SAMARBETE MELLAN ICA, SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING OCH SWEDBANK

Ett ökat bostadsbyggande med storstadskommuner på efterkälken

Situationen på bostadsmarknaden blir alltmer ansträngd

Läget på bostadsmarknaden är prekär på flera håll i landet. Bostadspriser och bolåneskulder ökar i en osund takt, särskilt i storstadsregioner och tillväxtorter. Bostadsbrist, låga räntor, jobbskatteavdrag och slopad fastighetsskatt¹ har varit viktiga drivkrafter bakom utvecklingen de senaste åren. Bostadsbrist råder även i ett flertal mindre kommuner utanför storstadsregionerna, särskilt bland dem som tar emot ett stort antal flyktingar i relation till kommunens folkmängd.

Bostadsbristen i tillväxtorterna försämrar arbetsmarknadens funktionssätt, vilket leder till utebliven produktion och sysselsättning. För två år sedan beräknade Swedbanks ekonomer att bostadsbristen kostar 21 miljarder kronor årligen², vilket motsvarar ca en halv procent av landets BNP.

Ett ökat bostadsbyggande är en av flera pusselbitar i lösningen på bostadskrisen. De flesta bedömare utgår från att bostadsbyggandet är för lågt, särskilt i storstadsregionerna.

Nivån på nybyggnationen är högst i storstadskommuner...

Det summerade antalet färdigställda lägenheter per 1 000 invånare den senaste tioårsperioden (2005-2014) ger en övergripande bild av var byggandet har ägt rum. Begreppet "lägenheter" avser bostäder i såväl flerbostadshus som småhus. Nybyggandet har varit störst i storstadskommuner och lägst i glesbygdskommuner.

I *storstadskommunerna* färdigställdes 39,5 lägenheter per 1 000 invånare. Knivsta, Lomma,

Sundbyberg och Solna hade det högsta bostadsbyggandet.

Det summerade bostadsbyggandet var något lägre i *stadskommuner* (kommuner med relativt stora städer som är belägna utanför storstadsregionerna), 28,6 lägenheter per 1 000 invånare. Det är strax över nivån på nybyggnationen i riket. Bland stadskommunerna var nybyggnationen kraftigast i Uppsala, Umeå och Växjö.

Den sammantagna nybyggnationstakten i *landsbygdskommunerna* var drygt hälften av den i stadskommuner, 15,8 lägenheter per 1 000 invånare. Strömstad, Trosa och Båstad utmärker sig med ett högt byggande. Goda arbetsmarknadsförutsättningar och omfattande besöksnäring stärker förutsättningarna för bostadsbyggande i landsbygdskommuner.

Den sammantagna nybyggnationstakten i *glesbygdskommunerna* var knappt hälften av den i landsbygdskommuner, 7,4 per 1 000 invånare. Åre, Krokoms och Gällivare utmärker sig dock med ett högt byggande. Generellt sett har byggandet varit mer omfattande i gruvkommuner jämfört med övriga glesbygdskommuner.

Skillnaden i omfattningen på bostadsbyggandet mellan de fyra kommungrupperna är förväntad mot bakgrund av hur deras strukturella tillväxtförutsättningar ser ut i övrigt.

... men takten i nybyggnationen är lägre än i andra städer

Trots att det summerade nybyggandet har varit störst i storstadskommunerna har nivån på bostadsbyggandet varit för lågt i förhållande till behovet. Diagram 1 nedan visar kommungruppernas andel av antalet färdigställda lägenheter i riket de senaste tio åren. Kommungruppernas andel av befolkningstillväxten (netto) i riket framgår också. Detta är förvisso inte ett mått på bostadsbristen i sig, men ger ändå en grov bild av i vilken mån nybyggandet hänger med befolkningstillväxten.

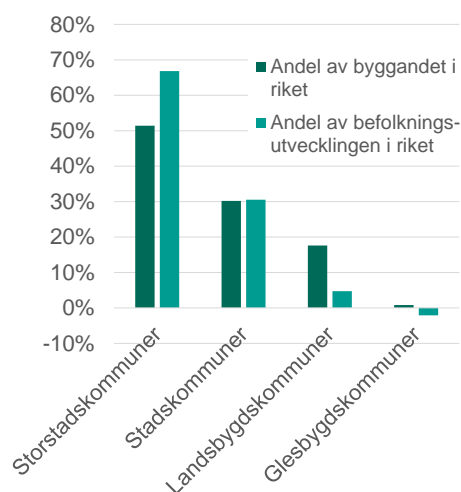
¹ År 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten med en lägre kommunal fastighetsavgift.

² Breman & Felländer (2013). *Makrofokus Sverige: Makroanalys 11 november 2013*.

Storstadskommunerna svarar för hälften av nybyggnationerna i riket, men för hela två tredjedelar av befolkningstillväxten. Balansen mellan nybyggnation och befolkningstillväxt är dock jämn i stadskommunerna, som svarar för nästan en tredjedel av byggandet och befolkningstillväxten.

Landsbygdskommunerna har en högre andel av rikets nybyggnation än befolkningstillväxt, medan glesbygdskommunernas andel av nybyggnationen är lägre än en procent och bidraget till befolkningstillväxten svagt negativt.

Diagram 1. Antalet färdigställda lägenheter per kommuntyp 2005-2014, per 1 000 invånare (medelfolkmängd)



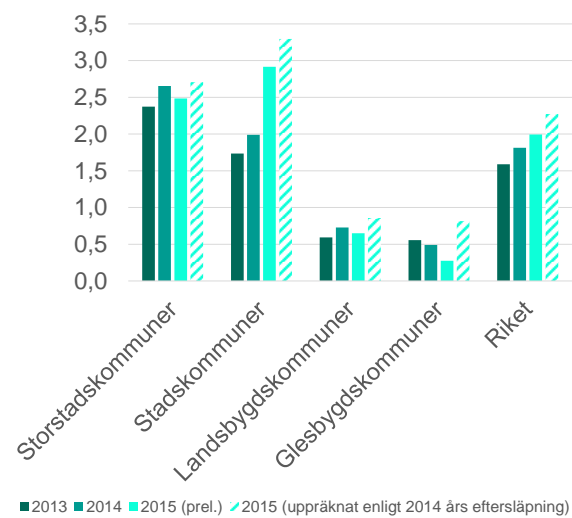
Källa: SCB samt egen bearbetning

Ett positivt tecken är att antalet *påbörjade*³ lägenheter (inkl. småhus) i riket ökar sedan början av 2013. Diagram 2 visar antalet påbörjade lägenheter per 1 000 invånare under det första halvåret för perioden 2013-2015. Siffrorna för 2015 är preliminära och eftersläpningen i statistiken är större för mindre kommuner.

Det är tydligt att byggandet framför allt tar fart i *stadskommunerna*. Bostadsbyggandet har växlat upp kraftigt under årets första sex månader. Uppsala, Söderköping, Örebro, Västerås, Linköping, Hammarö, Umeå, Karlstad, Skövde och

Kalmar har enligt preliminära siffror mer än dubbelt så högt bostadsbyggande som i riket.

Diagram 2. Antalet påbörjade lägenheter per kommuntyp under första halvåret 2013-2015, per 1 000 invånare



Källa: SCB samt egen bearbetning

Det finns däremot tecken på att den sammantagna nybyggnationen i *storstadskommunerna* halkar efter. Diagrammet visar att byggandet planade ut under det första halvåret 2015, även om hänsyn tas till den förväntade eftersläpningen i inrapporteringen. Nybyggnationen är dock kraftig i några förortskommuner. Det gäller särskilt Sundbyberg, Upplands-Bro och Bollebygd. Däremot ligger Stockholms stad och Göteborgs stads preliminära bostadsbyggande endast i paritet med riket, medan Malmö stad ligger något bättre till.

Byggandet i *landsbygdskommunerna* är troligtvis i en stigande trend om hänsyn tas till den "förväntade" eftersläpningen i statistiken. Några landsbygdskommuner utmärker sig enligt preliminära data. Det gäller särskilt Älmhult och Ulricehamn. Bostadsbyggandet i Vännäs har också ökat kraftigt jämfört med föregående år.

Nedgången för *glesbygdskommunerna* i den preliminära statistiken beror sannolikt på eftersläpningen i inrapporteringen för gruppen i helhet. Bland glesbygdskommunerna utmärker sig endast Åre och Orsa med ett byggande som överstiger riksnittet.

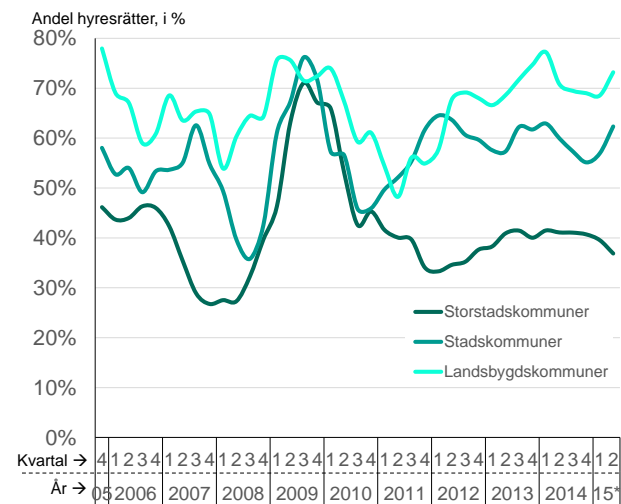
³ En lägenhet räknas som påbörjad när gjutning av källargolv, bottenplatta eller liknande är påbörjat, dessa uppgifter hämtar SCB oftast in från byggherren. Innan SCB får in dessa uppgifter eller för mindre projekt brukar de även använda kommunens startbesked som påbörjandepunkt.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är oförändrad

Andelen hyresrätter av påbörjade lägenheter i flerbostadshus varierar tydligt mellan kommungrupperna. Diagram 3 visar hur andelen hyresrätter har varierat de senaste tio åren.⁴

Finanskrisen innebar att nybyggnationen av bostadsrätter sjönk kraftigare än nybyggnationen av hyresrätter, vilket medförde en ökad andel av hyresrätter i nyproduktionen. Under 2009 var andelen hyresrätter ungefär lika hög i storstadskommuner, stadskommuner och landsbygds-kommuner.⁵ Därefter har fördelningen återgått till den normala och inget trendbrott är i sikte. I landsbygdskommuner uppgår andelen hyresrätter till ca 70 procent. Motsvarande andel i stadskommuner och storstadskommuner är ca 60 respektive 40 procent.

Diagram 3. Andelen hyresrätter i procent av påbörjade lägenheter i flerbostadshus per kommuntyp, glidande medelvärde över fyra kvartal



Källa: SCB samt egen bearbetning
Anmärkning: Siffrorna för år 2015 är preliminära.

Nyproduktionen är inte anpassad efter växande befolkningsgrupper

De lägenheter som byggs i storstadsregionerna och i vissa tillväxtorter speglar inte befolknings-

⁴ Ett glidande medelvärde över fyra kvartal har beräknats för att rensa bort säsongsmässiga och kortsiktiga variationer.

⁵ Glesbygdskommunerna har uteslutits p.g.a. ett för litet antal nybyggnationer i flerbostadshus.

utvecklingen särskilt väl. Hyresrätternas oförändrade andel av nyproduktionen är en indikation på detta. Nyproduktionen av bostadsrätter och (dyra) hyresrätter riktar sig främst till köp- och kapitalstarka grupper, dvs. en del av de befintliga invånarna samt högutbildade inflyttare från andra delar av landet. Den sistnämnda gruppen utgör bara en liten del av befolkningstillväxten. Majoriteten utgörs av nyfödda och invandrare (varav andelen flyktingar ökar).

Det är svårt att se hur det nuvarande bostadsbyggandet förbättrar situationen för de många ungdomar och nysvenskar som inte har råd med en kapitalinsats på 15 procent av köpeskillingen eller hyran för en nyproducerad hyresrätt. Alternativet blir ofta en dyr hyra på andrahandsmarknaden eller en utebliven flytt. Det behövs därför fler bostäder som passar grupper med medelstora och låga inkomster. Regeringen har beslutat att införa ett investeringsstöd för ökad nybyggnation av små, klimatsmarta och billiga hyresrätter som beräknas räcka till ca 15 000 hyresrätter per år. Vilka effekter som dessa åtgärder får återstår dock att se. Det finns många kritiker till subventionspolitiken.

Rörligheten i bostadsbeståndet behöver öka

Nybyggandet är bara en del i lösningen på bostadskrisen. Åtgärder för att öka rörligheten på bostadsmarknaden är önskvärda, särskilt i en situation då nybyggandet inte riktar sig till de växande grupperna i befolkningen.

Frågan om hushållens ökade skuldsättning har dominerat debatten samt politikernas och myndigheternas dagordning. För fem år sedan infördes ett bolånetak till 85 procent av köpeskillingen (istället för 90 procent som var standard sedan tidigare). Regeringen, Alliansen och Vänsterpartiet har också kommit överens om att lagstifta om ett amorteringskrav på nya bolån, efter att det visat sig att Finansinspektionen saknar legalt stöd att införa ett amorteringskrav. Det är önskvärt med åtgärder som dämpar den kraftiga prisutvecklingen på bostäder och hushållens skuldsättning. Det är dock viktigt att utforma åtgärderna på ett sätt så att de inte resulterar i en försämrad rörlighet på bostadsmarknaden.