

Hur står det till på den svenska bostadsmarknaden egentligen?



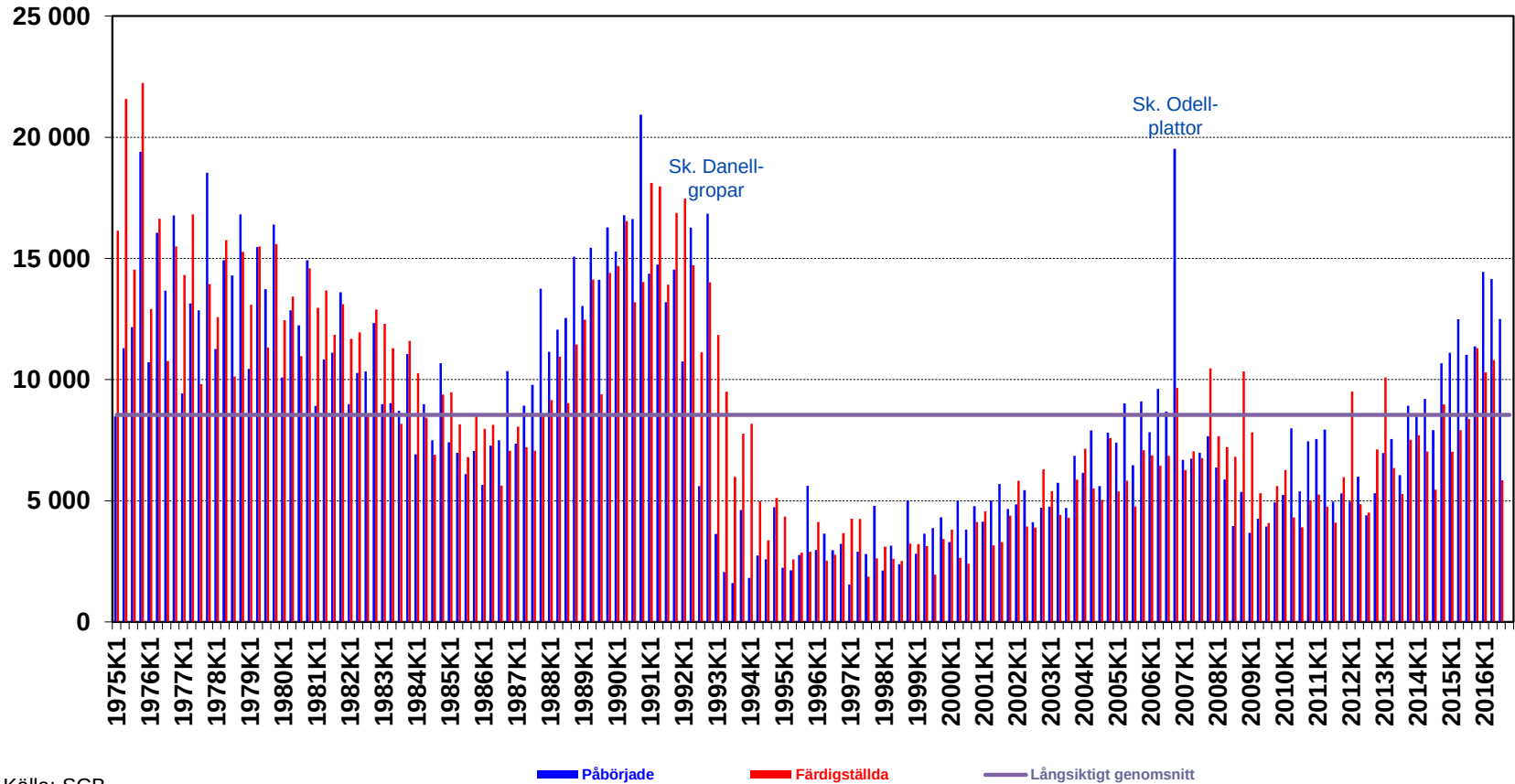
Inledning

- Det skrivs mycket just nu om det goda läget på fastighetsmarknaden i och med en kraftigt ökande befolkning i kombination med god konjunktur-utveckling och lågt ränteläge.
- Många kommuner rapporterar att de aldrig byggts så mycket bostäder som nu.
- Farhågan som upprepas från flera håll är vad som kommer att inträffa när räntorna stiger. Spricker bubblan då?
- Få ifrågasätter dock att efterfrågan kan komma att falla eller att det demografiskt allt starkare trycket på fler bostäder kommer att förändras.
- Flyktingkrisen har blivit en bostadskris som spär på den sedan tidigare kända bostadsbristen.
- Hur säkra är vi på den demografiska utveckling?
- Vilka utmaningar innebär demografin – och politiken?
- Bygger vi det vi vill ha?
- Funkar politiken?

Byggtakten håller ett allt högre tempo i hela landet

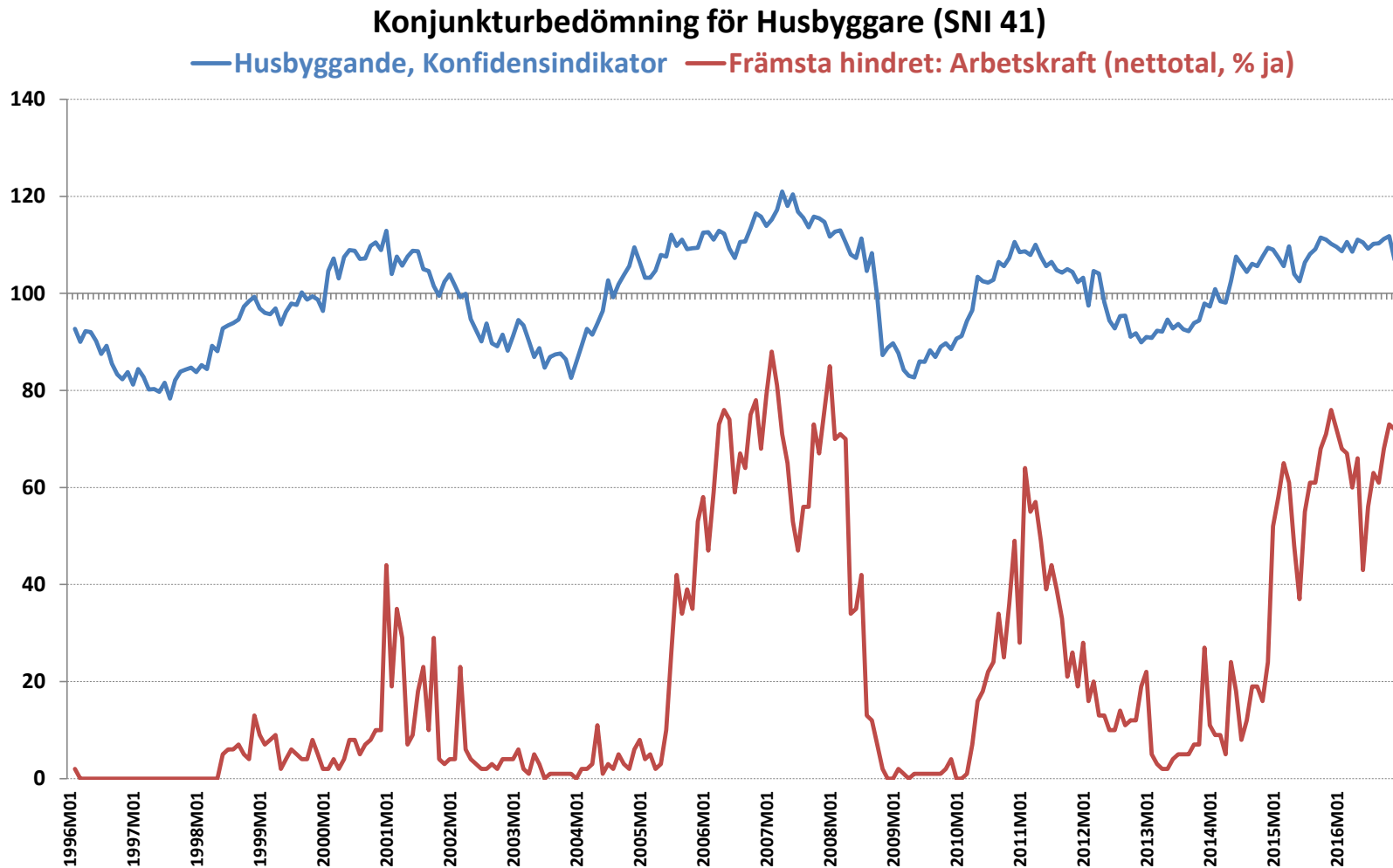
Bostadsbyggande i hela Sverige

Antal nya bostäder



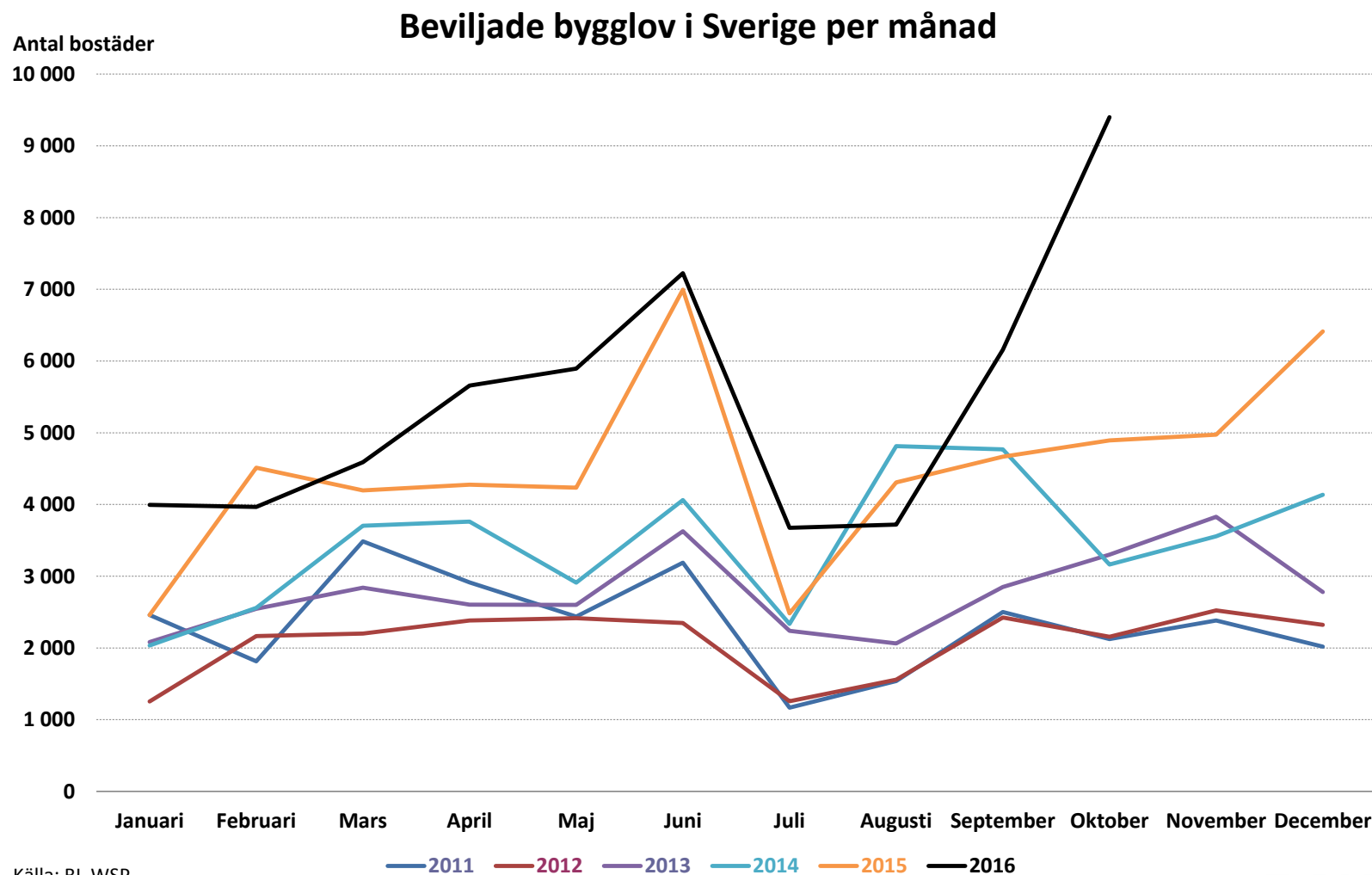
Källa: SCB

Konjunkturutvecklingen för husbyggande enl. KI – Bristen på arbetskraft kommer att vara avgörande framöver



Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturbarometern, månadsvärden t.o.m. dec 2016

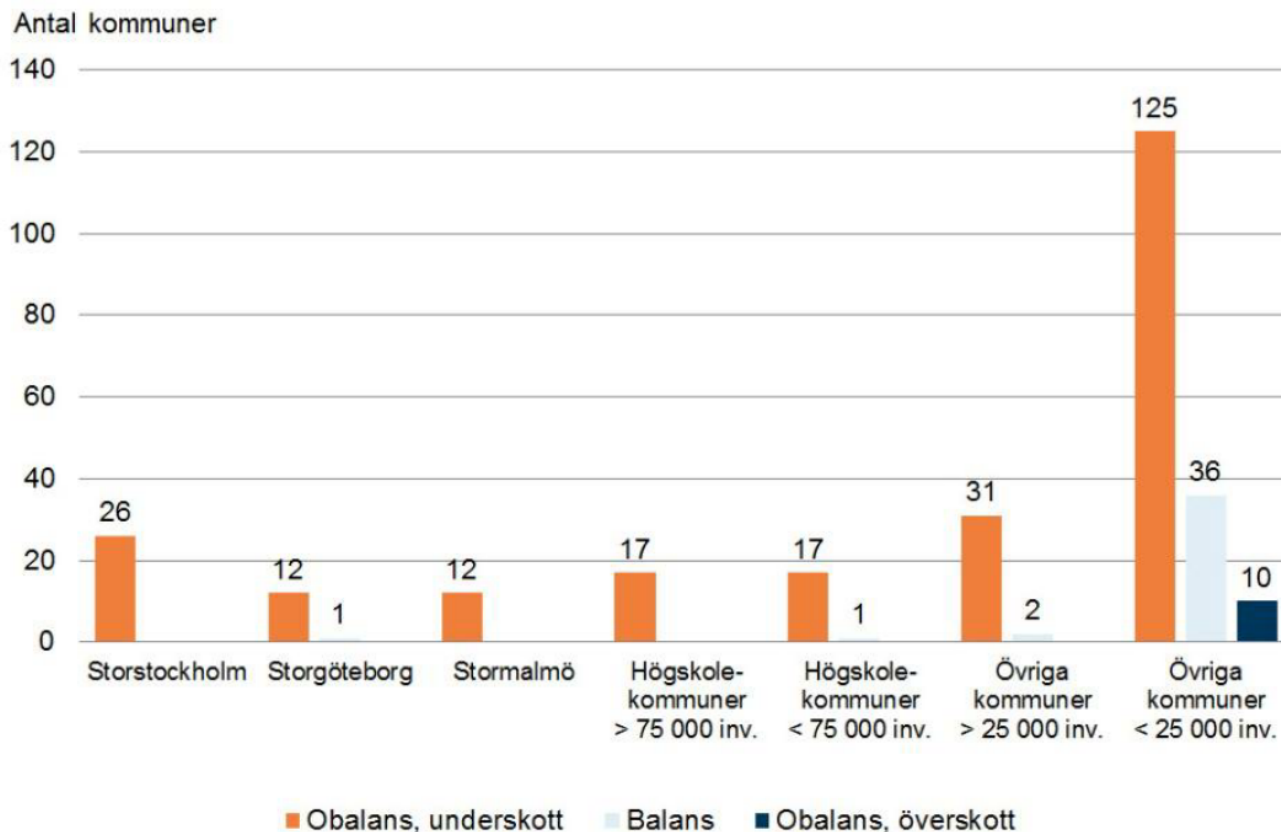
En allt högre aktivitet på bygglovssidan indikerar dock att byggandet kan komma att öka ännu en tid



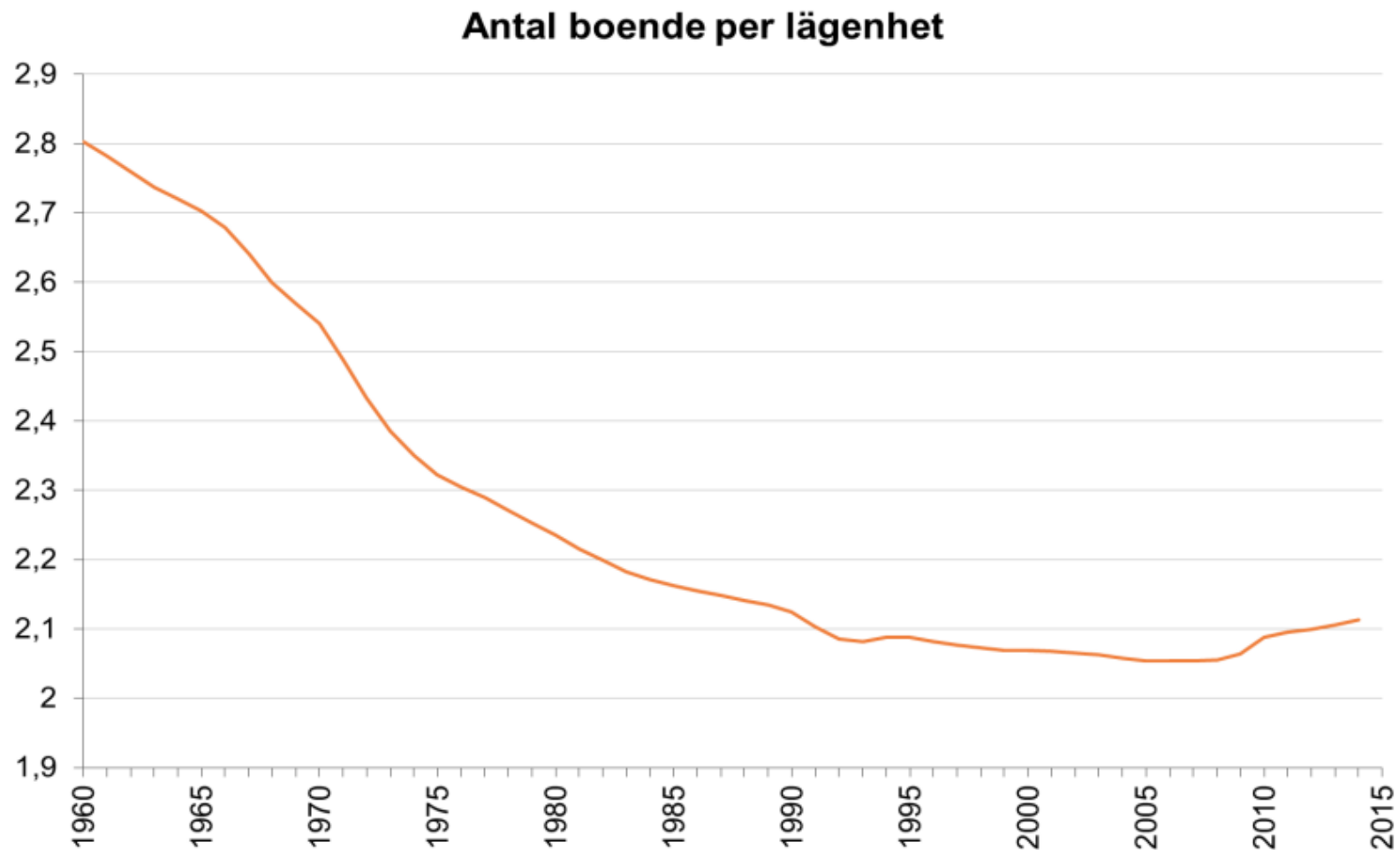
Stämmer den här bilden? BME 2016 från Boverket 9 maj 2016

Läget på bostadsmarknaden

I 2016 års Bostadsmarknadsenkät bedömer 240 av landets 290 kommuner att det råder underskott på bostäder. Tio kommuner anger att det råder obalans på marknaden, men i motsats till majoriteten, med ett överskott på bostäder. Balans på bostadsmarknaden finns därmed i 40 kommuner.



Vi bor ju inte särskilt trångt i Sverige

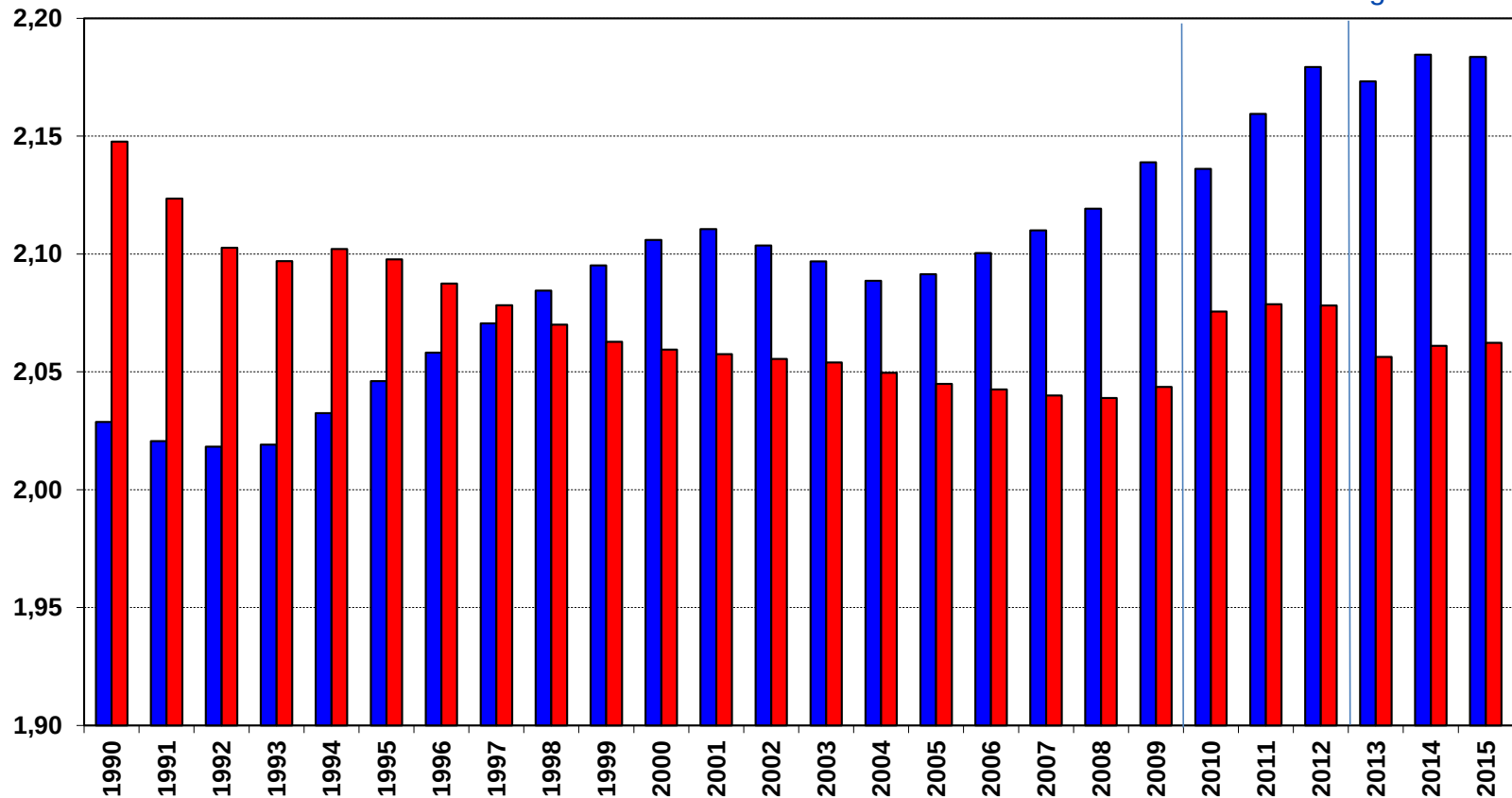


Det ser dock olika ut i olika regioner

Beräkning av boendetetäthets utveckling

Antal invånare per bostad

Olika beräkningsmetoder

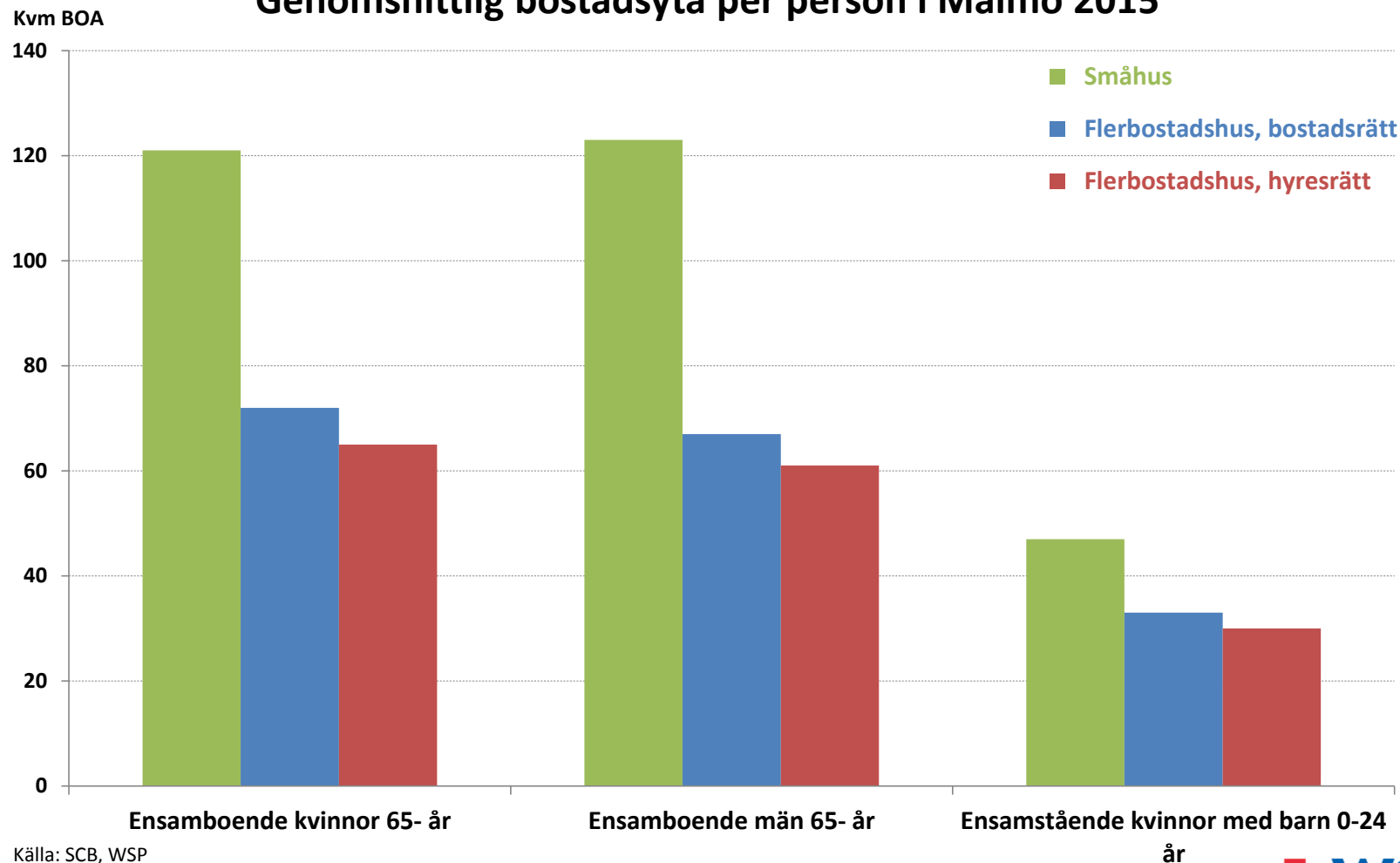


Källa: SCB

■ Stockholms län ■ Resten av landet

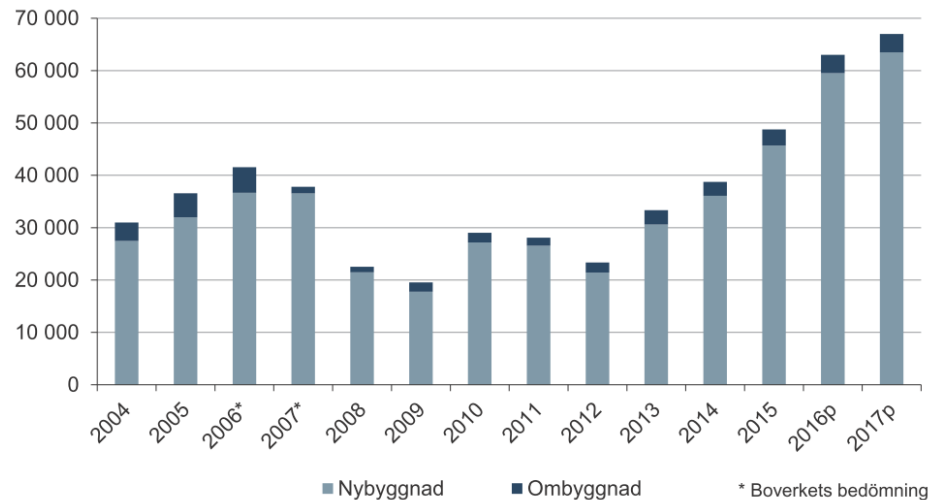
Bostadsytan är också mycket ojämnt fördelad mellan olika hushållstyper i hela landet (och i Malmö)

Genomsnittlig bostadsyta per person i Malmö 2015



Boverkets senaste prognos över bostadsbyggandet och beräkning av behovet av nya bostäder i Sverige

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



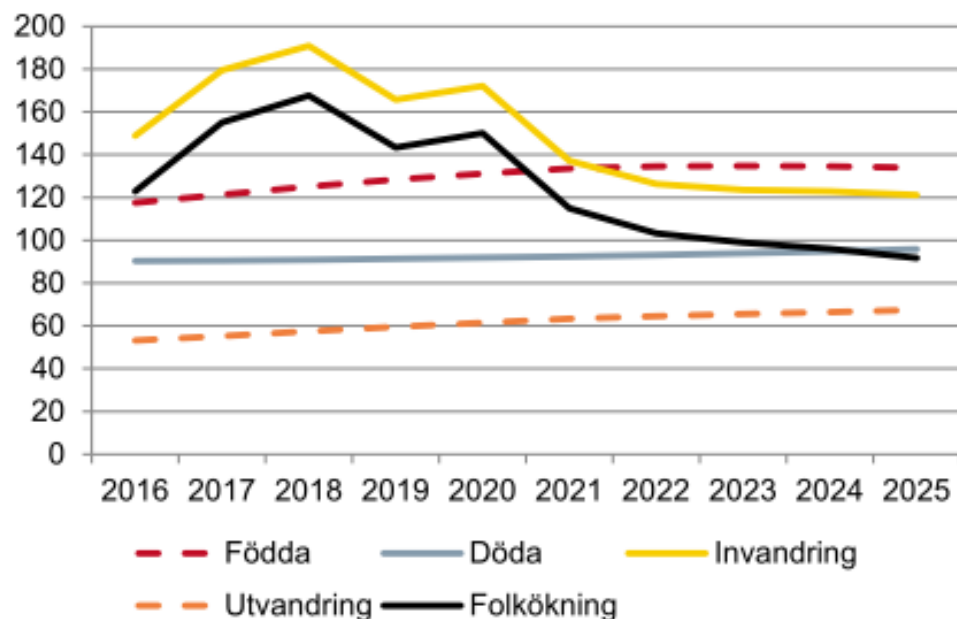
Källa: SCB samt Boverkets prognos 2016–2017.

Boverkets reviderade prognos över bostadsbyggnadsbehovet, 2016-06-22

Tidsperiod	Totalt	Per år
2016-2020	440 000	88 000
2021-2025	270 000	54 000
2016-2025	710 000	71 000

I Boverkets bild av SCBs befolkningsprognos syns tydligt hur invandringen är den faktor som tydligast påverkar folkökningen

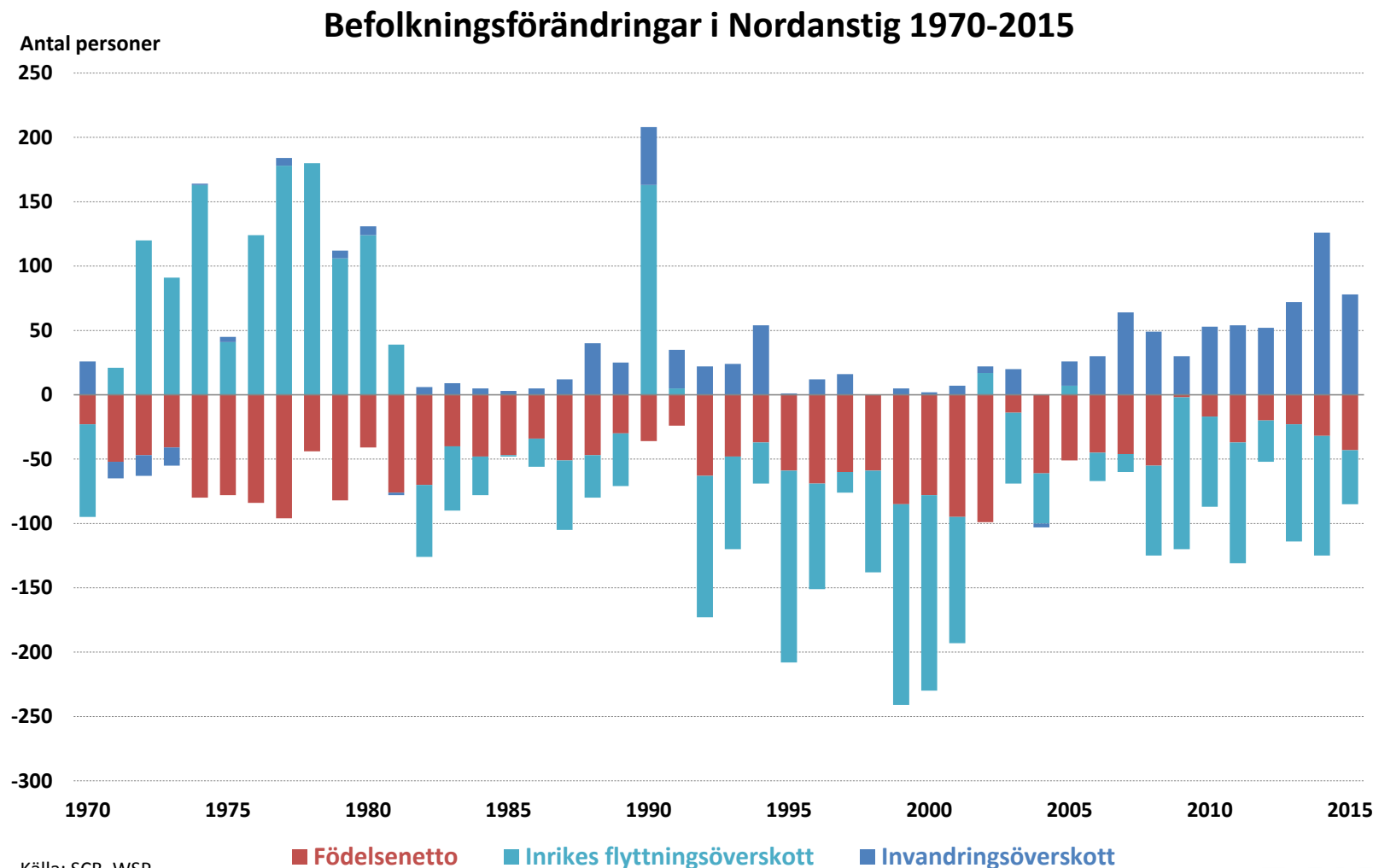
Figur 1. Prognostiserade årliga befolkningsförändringar 2016-2025 (tusental)



Källa: SCB (2016)

Ur Boverkets rapport: "Reviderad prognos över behovet av nya bostäder" 2016-06-22

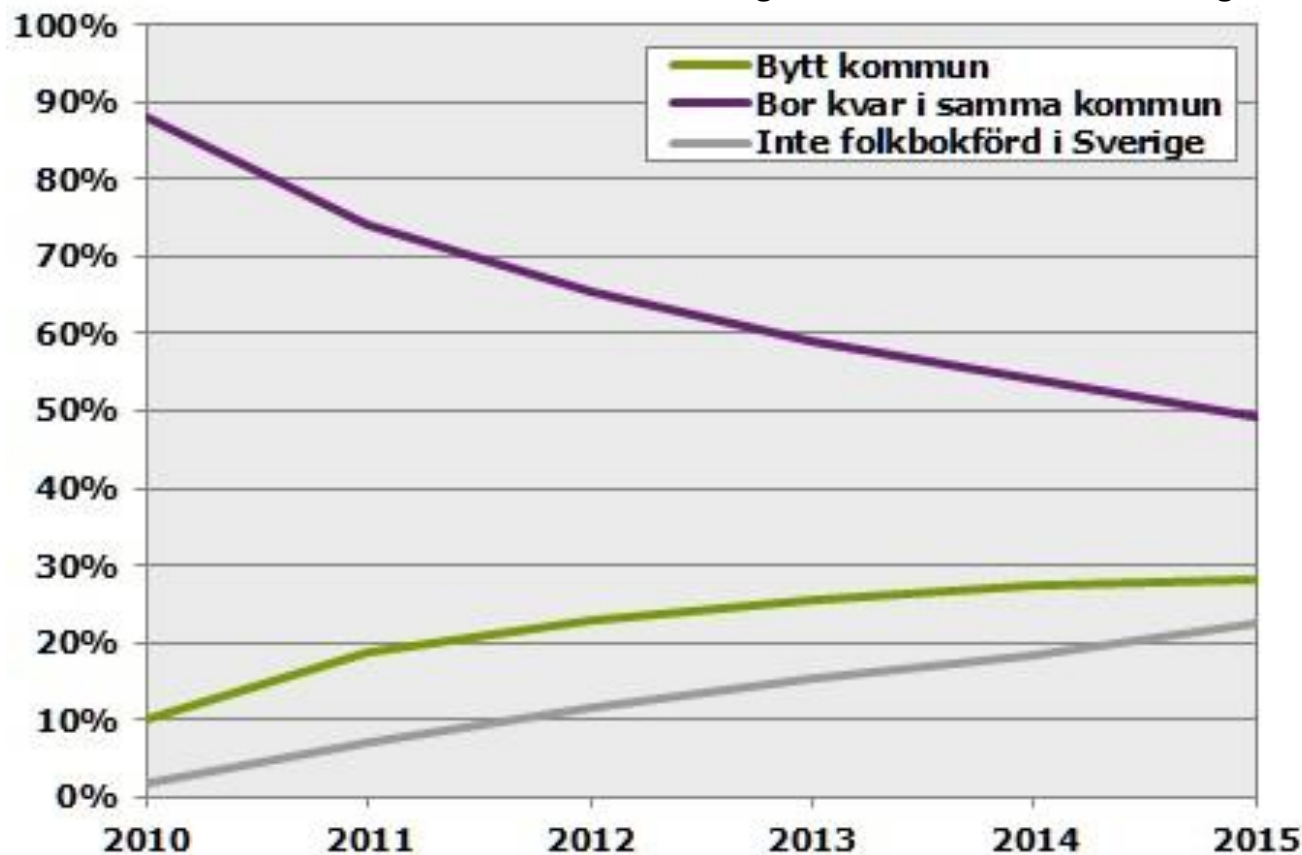
Befolkningsutvecklingen är numera mycket beroende av invandringen – i vissa kommuner blir det mycket tydligt



Källa: SCB, WSP

Det är vanligt att flytta från den kommun man invandrat till¹³
– redan efter ett år har 12 % flyttat, efter fem år 51 %

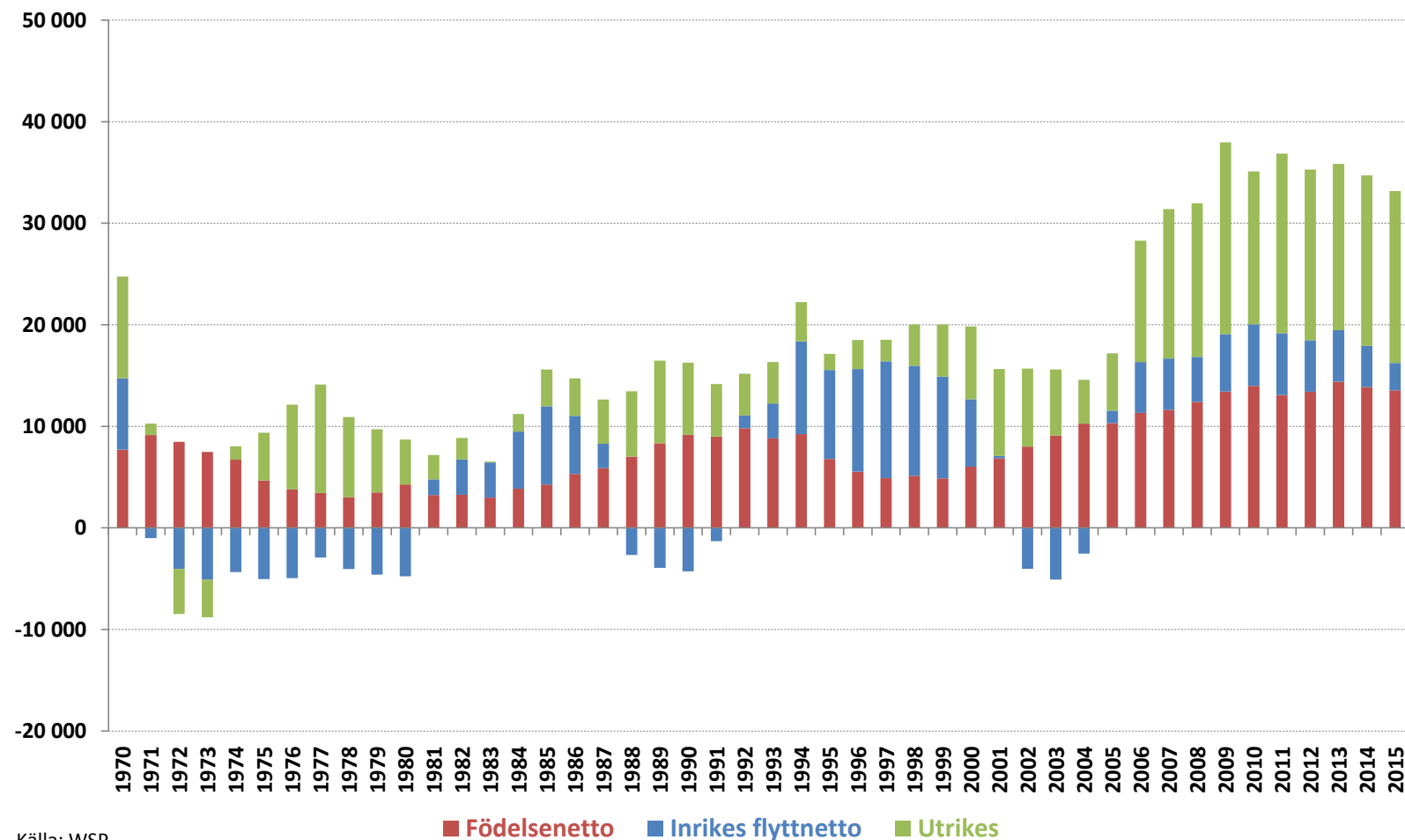
Invandrade år 2010 fördelade efter de som bytt kommun,
bor kvar i kommunen eller inte längre är folkbokförda i Sverige



Källa: SCB

Storstadsregionerna påverkas på invandringen – särskilt de senaste tio åren – men också av ”vidareflyttningen” inom landet

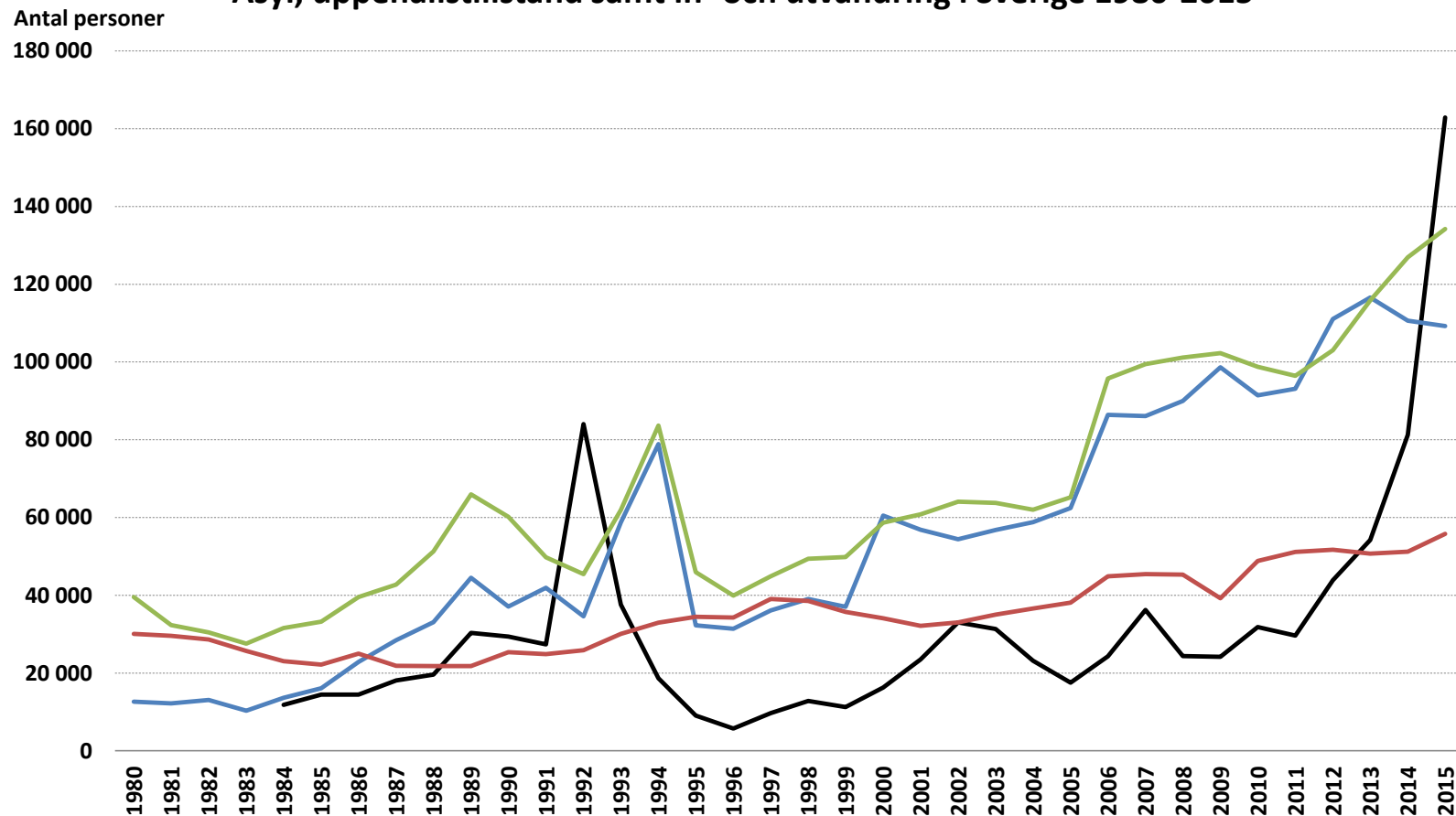
Befolkningsförändringar i Stockholms län



Källa: WSP

Asylsökande ingår inte i folkmängden förrän de fått uppehållstillstånd – Sveriges folkmängd kommer att öka snabbare, men oklart hur mycket till följd av policyändringar

Asyl, uppehållstillstånd samt in- och utvandring i Sverige 1980-2015



Källa: RPS, Migrationsverket,
SCB och WSP

— Asylsökande

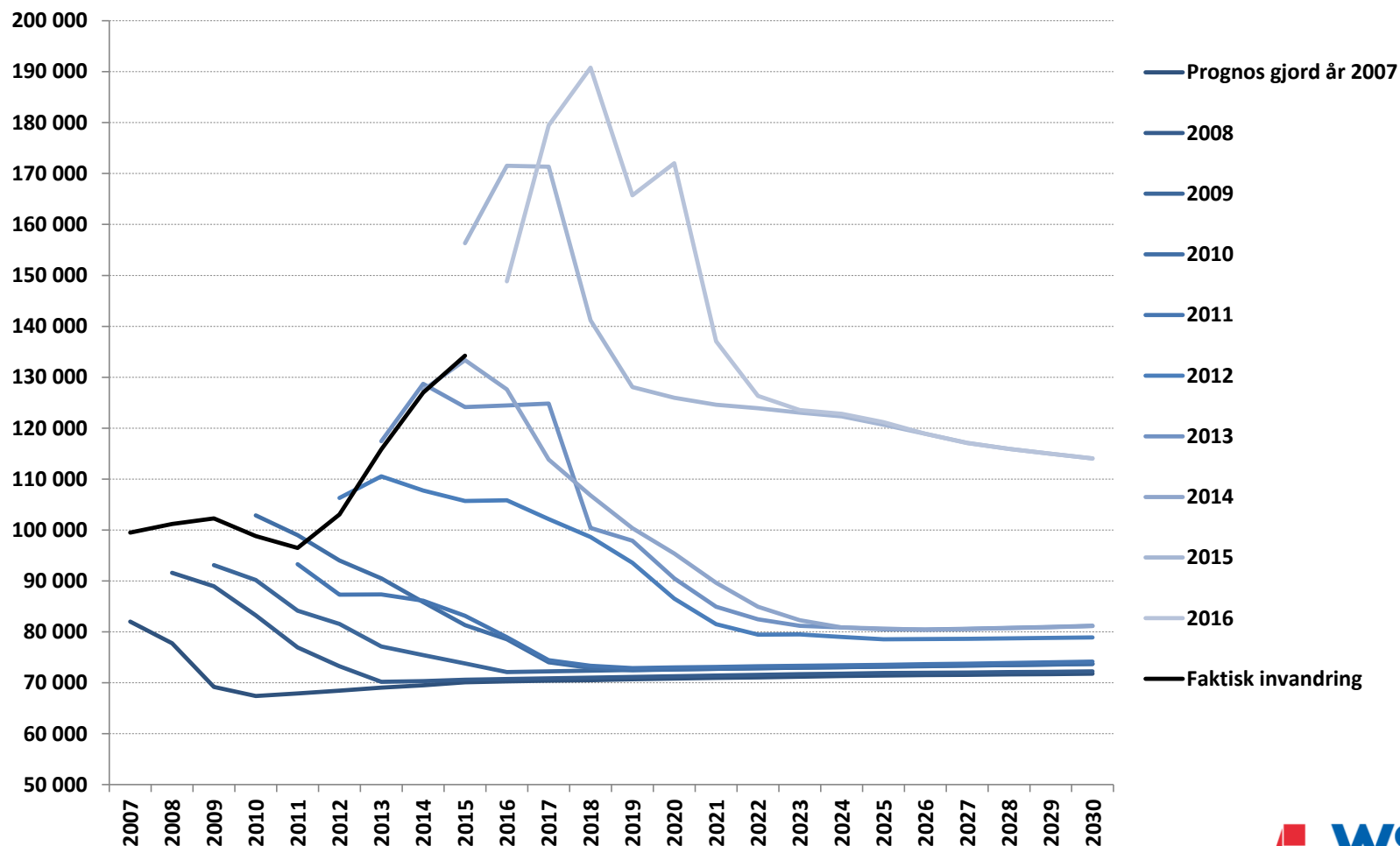
— Beviljade uppehållstillstånd

— Invandrade

— Utvandrade

SCBs befolkningsprognoser för invandringen revideras kraftigt varje år. De har dock ett gemensamt – de antar att invandringen kommer att bli lägre nästa år eller om ett par år

SCB prognoser över invandringen till Sverige 2007-2016



Boverket har också analyserat hur fel det kan bli – ändå föreslår dom att deras nuvarande metod att beräkna bostadsbehovet är den som skall användas framöver

Tabell 4. Jämförelse mellan faktisk och prognosticerad nettomigration

	Genomsnittlig årlig abso- lut avvikelse (antal)	Genomsnittlig årlig absolut avvikelse (procent)
Prognos på 10 års sikt (2002-2006)	21 828	78
Prognos på 8 års sikt (2002-2008)	21 188	72
Prognos på 5 års sikt (2002-2011)	15 984	48
Prognos på 3 års sikt (2002-2013)	9 502	26
Prognos på 2 års sikt (2002-2014)	7 139	19
Prognos på 1 års sikt (2002-2015)	7 174	14

Tabell 6. Jämförelse mellan SCB:s kommunala prognoser, uppräknade till FA-regioner, och faktiskt utfall

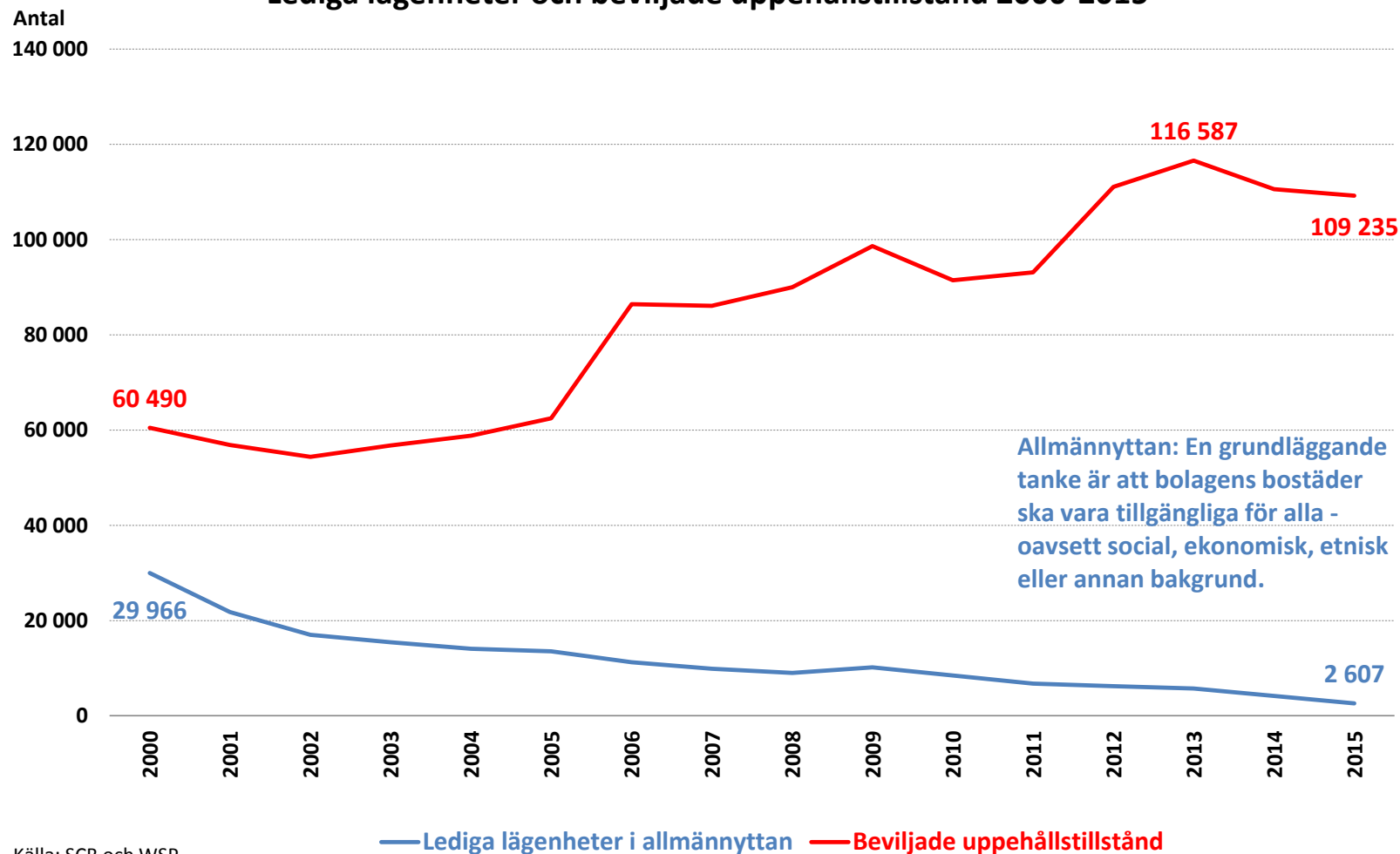
	Befolkning 2011	Utfall 2012-2015	Prognos 2012-2015	Differens	Procent
Stockholm	2 475 539	157 600	164 536	-6 936	-4,2
Malmö	1 084 171	46 329	58 966	-12 637	-21,4
Göteborg	1 080 203	47 006	47 180	-174	-0,4
Östergötland	427 409	14 594	11 960	2 634	22,0
Västerås	231 567	9 148	5 807	3 341	57,5
Örebro	230 395	8 831	7 383	1 448	19,6
Karlstad	227 349	4 391	1 747	2 644	151,3
Jönköping	211 413	7 518	6 344	1 174	18,5
Trollhättan	199 593	5 043	3 024	2 019	66,8
Skövde	178 422	4 316	1 966	2 350	119,5
Kristianstad	172 856	4 477	4 620	-143	-3,1
Luleå	167 855	2 125	331	1 794	542,0
Halmstad	167 194	7 416	5 078	2 338	46,0
Gävle	156 997	4 771	2 682	2 089	77,9
Eskilstuna	154 892	6 028	5 689	339	6,0

Källa: Boverket 2016:32



Vi har inte samma möjlighet som tidigare att ta emot asylsökande och nyanlända på den ordinarie bostadsmarknaden

Lediga lägenheter och beviljade uppehållstillstånd 2000-2015

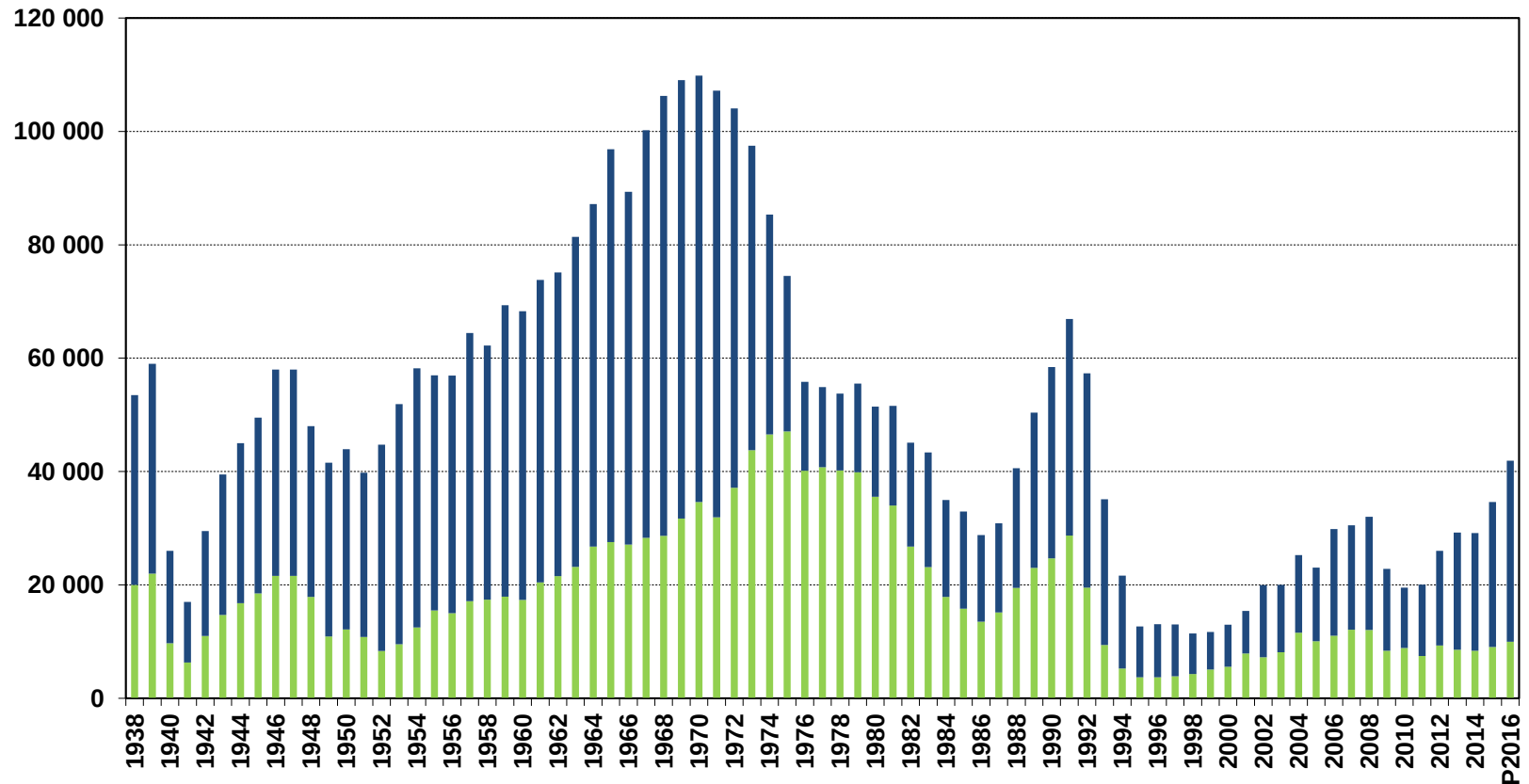


Källa: SCB och WSP

Vad är det vi bygger idag?

Bostadsbyggande i Sverige sedan kriget

Antal färdigställda bostäder

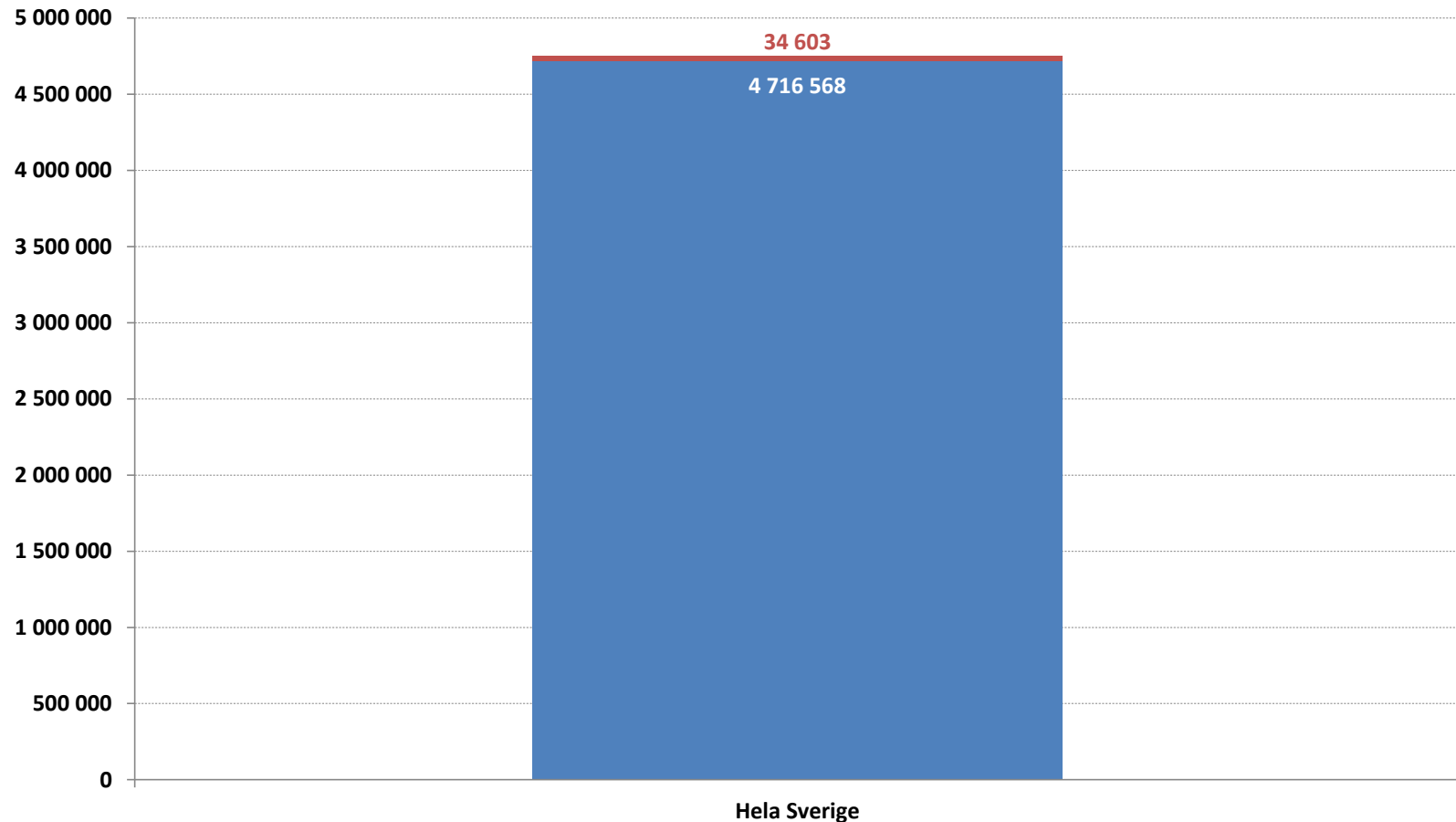


Källa: SCB, WSP

■ Småhus ■ Flerbostadshus

Men byggandet betyder ju inte allt – Vi har ju ett befintligt bostadsbestånd också!

Bostadsbestånd och nyproduktion 2015



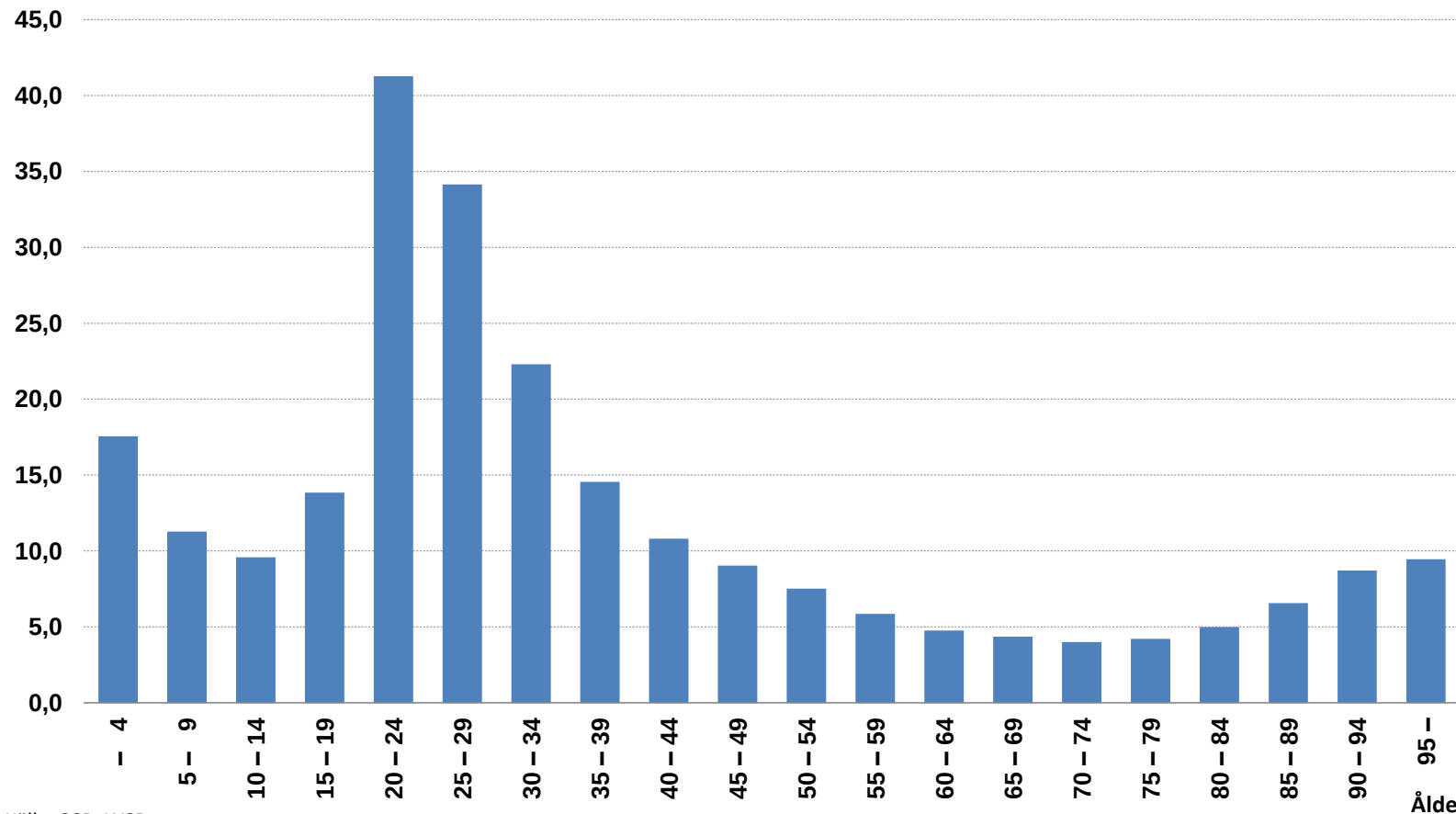
Källa; SCB, WSP

■ Befintligt bestånd ■ Nyproduktion

Av våra 10 flyttningar i livet flyttar vi som mest när vi är mellan 20 och 34 år (i etablerings- och karriärfasen)

Flyttbenägenhet efter ålder 2000-talet

Andel flyttningar av
medelfolkmängden, %

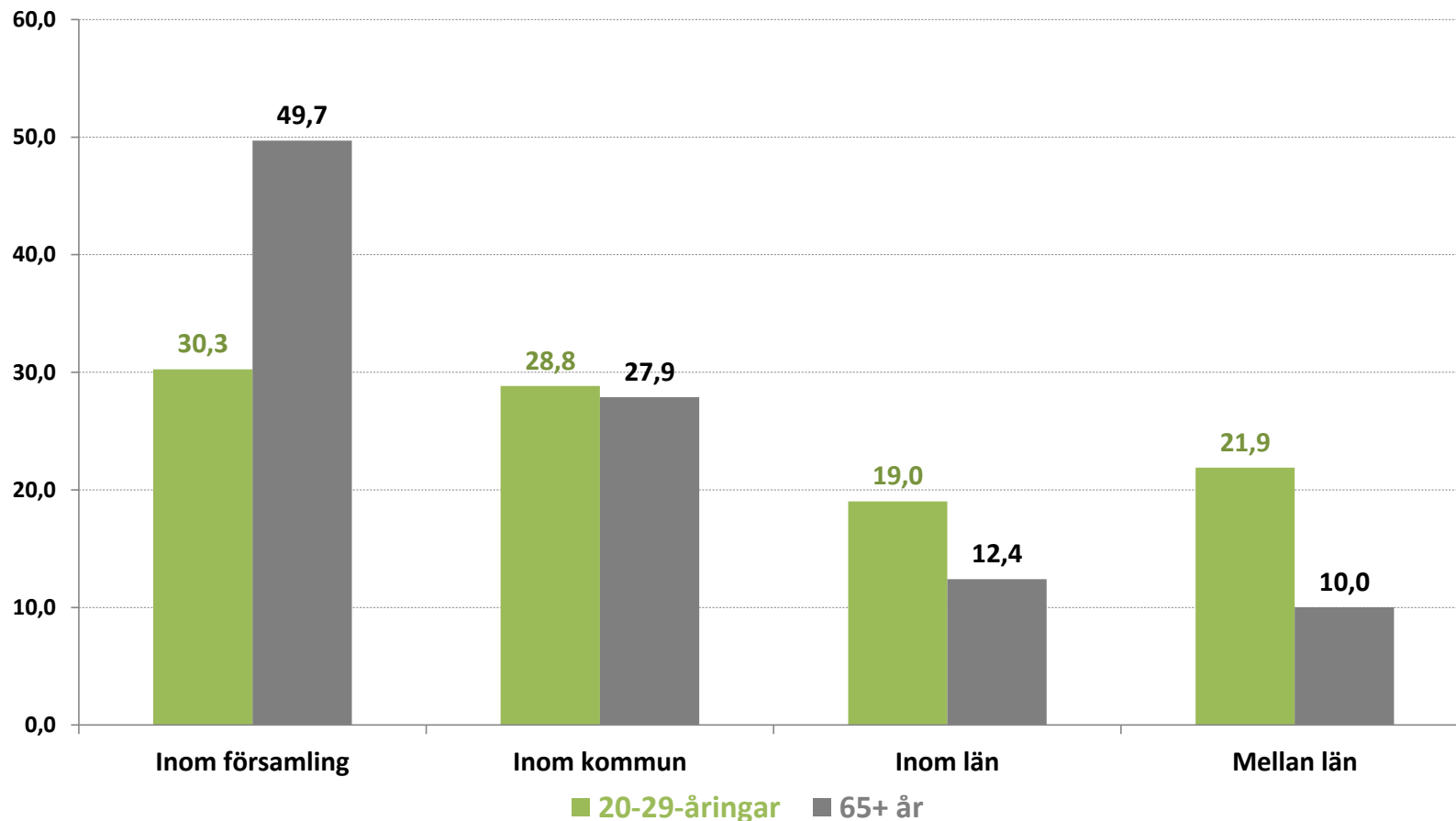


Källa: SCB, WSP

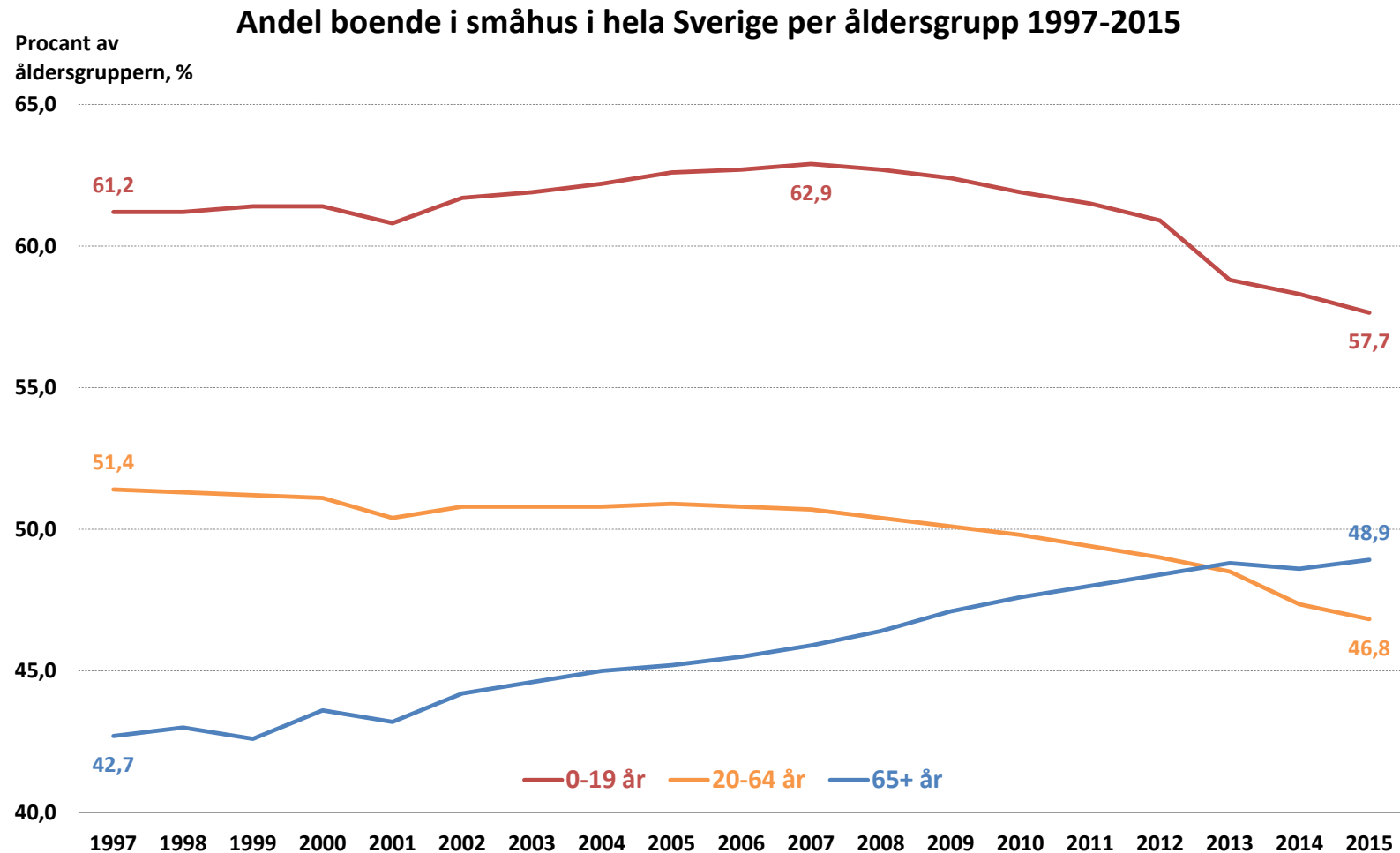
De yngre flyttar över längre avstånd – innan de etablerat sig, medan de äldre flyttar lokalt

Fördelning av inrikes flyttningar 2000-2015 för unga vuxna och äldre

Andel av åldersgruppens
flyttningar inom landet, %



De äldre bor allt oftare kvar i sina småhus, medan de unga hushållen i något mindre utsträckning bor i småhus

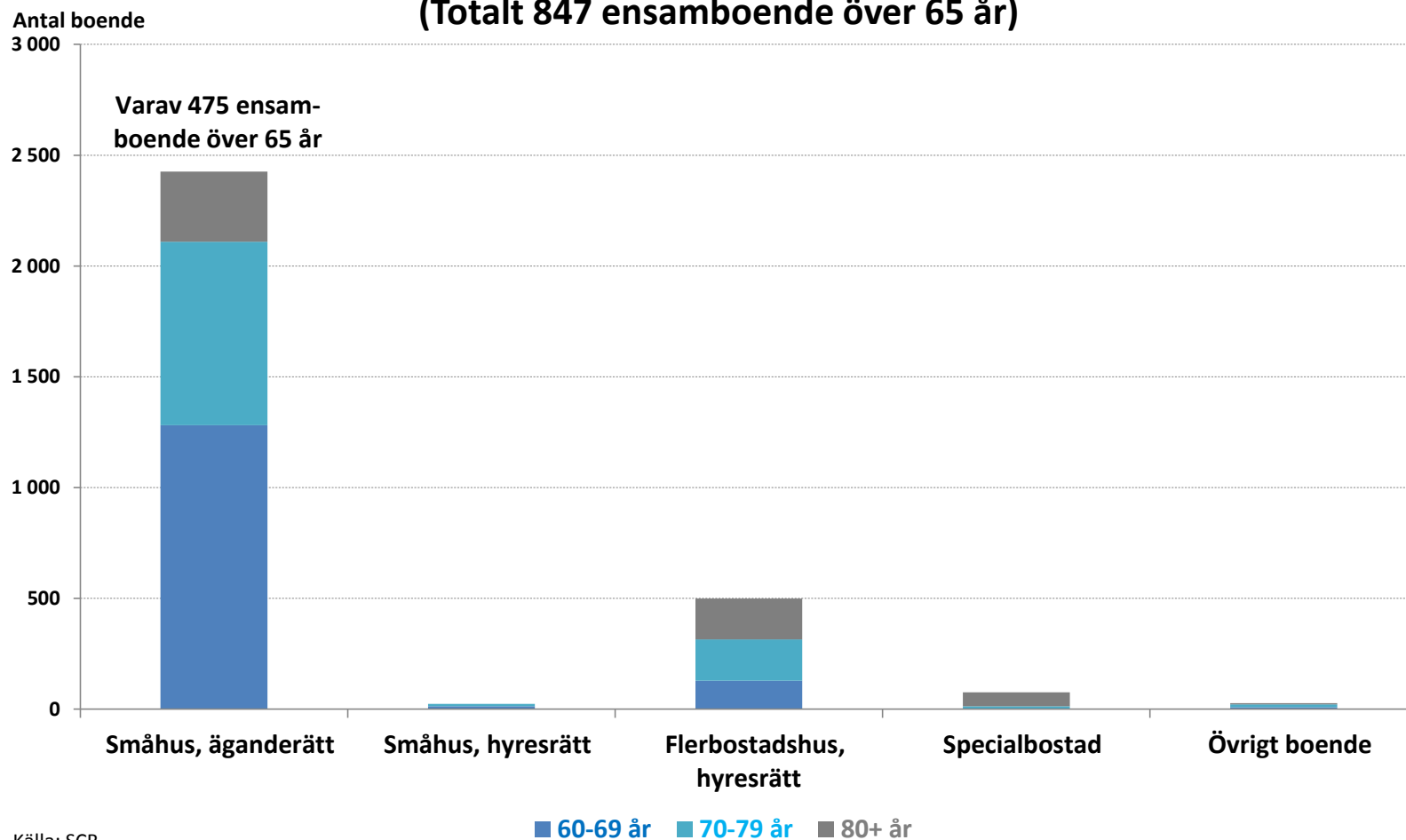


Källa: SCB, Stativ-databasen och nya Lägenhetsregistret, Beräkning av WSP

I Nordanstig bor 475 äldre (65+) ensamma i småhus

Totalt bor 78 % av de över 60 år i småhus idag

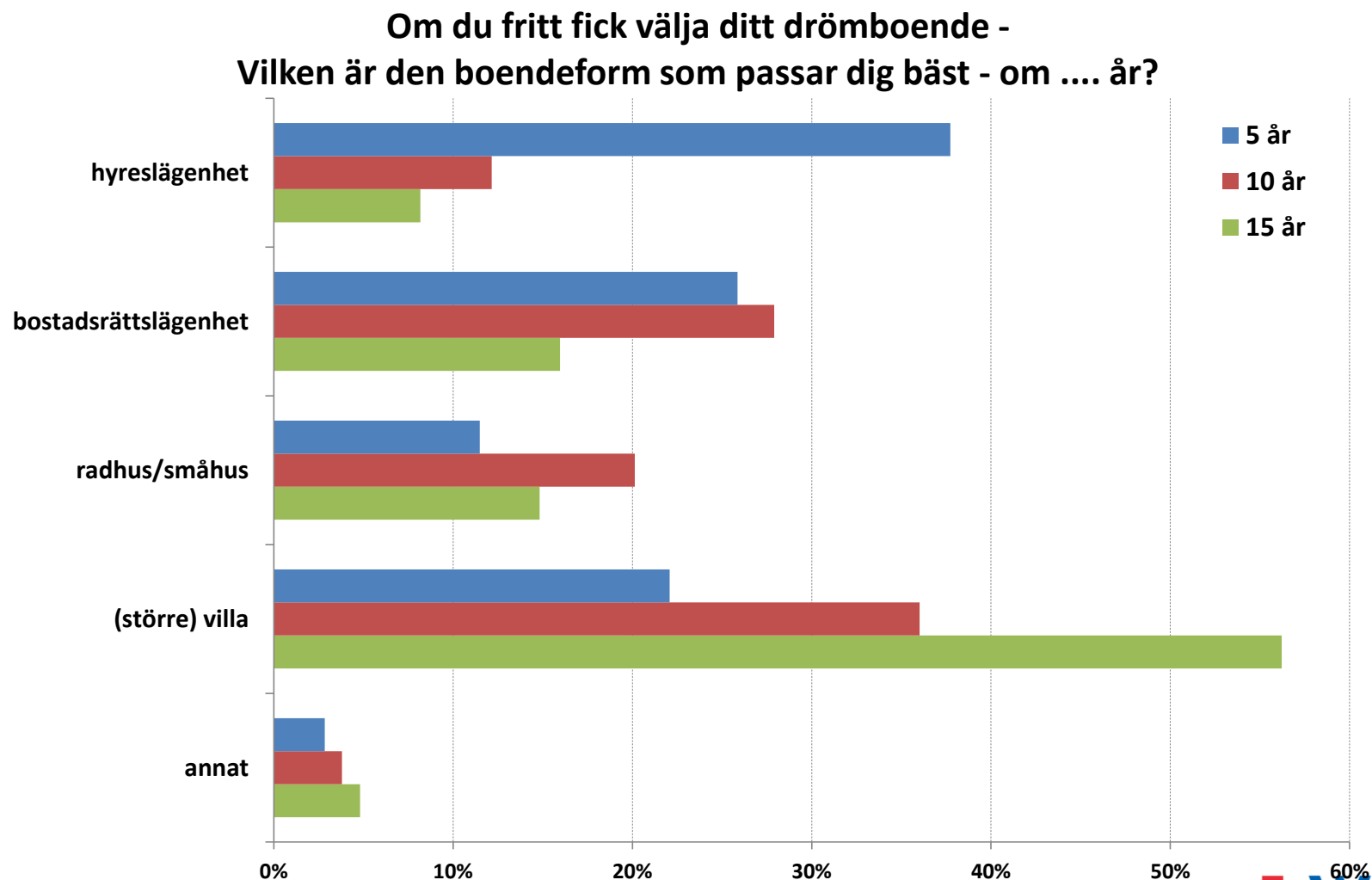
Boendeform för äldre i Nordanstig 2015 (Totalt 847 ensamboende över 65 år)



Källa: SCB

Drömboendet förändras med åldern – Villadrömmen lever

(Frågan ställdes till ungdomar och unga vuxna 16-29 år)



Källa: WSP, Undersökning om 90-talisternas boendedrömmar
i samband med BoKloks 20-årsjubileum 2016

Svensk bostadspolitik

- Skiftet på 1990-talet
- 20 år utan bostadsminister

- Alliansregeringen
 - Fastighetsskatten
 - Regelförändringar och utredningar

- Regeringsskifte
 - Investeringsstöd
 - Bostadspolitiska samtal
 - 22 punkter ...

- Hushållens skulder

Oavsett regering:

- Vi bygger bostäder på marknadens villkor
 - som hushållen betalar
- Vi har ett stort befintligt bostadsbestånd som är jämnt fördelat över landet
 - men urbaniseringen fortgår
- Vi bor länge i våra bostäder
 - men hushållsstrukturen förändras
- **Hur står det till? Det står ju still!**
- **Skulle vi inte kunna få det att fungera bättre och mer hållbart?**
- Finansieringen är viktig!
- Regionalpolitik och landsbygdspolitik skulle inte skada!
- Inte en hållbar politik för äldreomsorg och äldreboenden heller!
- Vi behöver en politik för ökad rörlighet!
- Och naturligtvis är **trähusbyggande** en del av lösningen!