



# *Slutrapport* **Marknadsdjup bostäder**

**Analys av efterfrågan på bostäder i Region Östergötland, länets kommuner och Tranås kommun**

# Innehåll

## INLEDNING

Om rapporten  
Sammanfattning  
Bostadstrender  
Metodik

## DEL I

Bostadsbehov enligt Boverkets  
beräkningar  
Demografi och befolkningstillväxt  
Bostadsmarknaden

## DEL II

Hänsyn till genomförbarhet  
Betalförmåga  
Flyttmönster och flyttfrekvenser  
Boendepreferenser  
Efterfrågan på nybyggda  
bostäder  
Scenarioanalys  
Prognoser

## APPENDIX



# Om rapporten



Källa: Freedom Travel



# Om rapporten

## Bakgrund

Region Östergötland och kommunerna samt Tranås kommun har uttryckt ett behov av mer kunskap och förståelse kring hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder. Denna kunskap ska komplettera kännedomen kring demografiskt drivna bostadsbehov. I slutet av juni 2020 genomfördes en första rapport på temat av konsultföretaget Juni Strategi. Denna rapport utgör en uppföljare vilken har genomförts under hösten 2024 av Evidens.

## Uppdrag

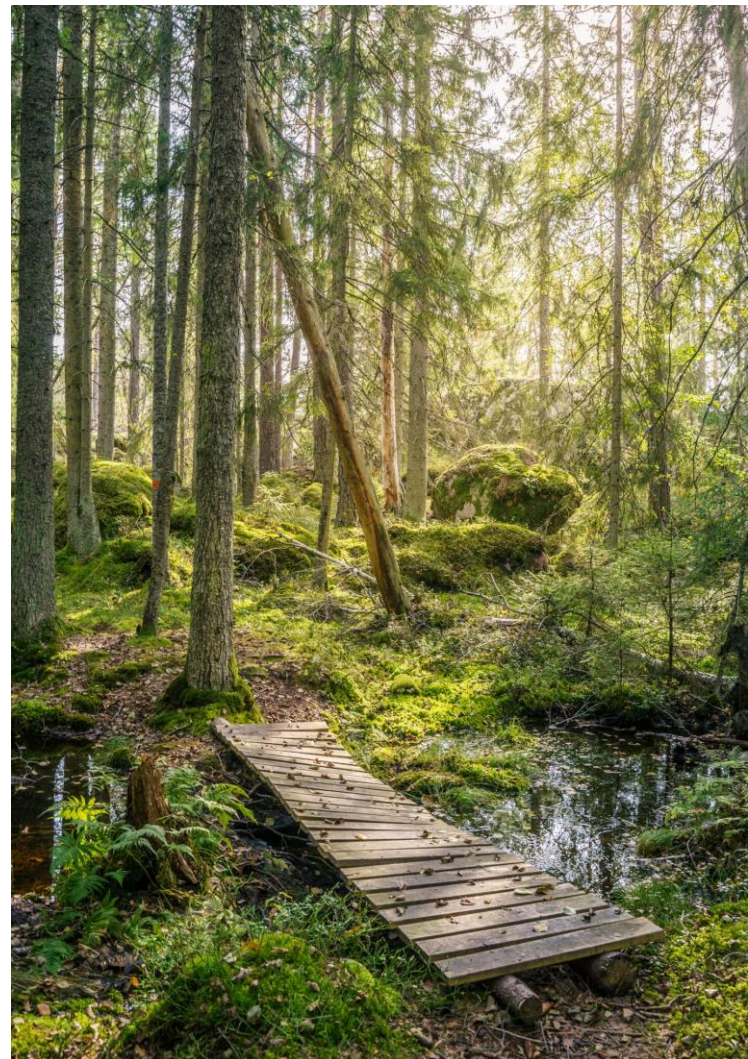
Evidens har på uppdrag av region Östergötland, kommunerna och Tranås kommun genomfört en genomgripande analys av regionens bostadsmarknad, med nedslag i olika geografier som beställarna har beslutat om. Inom ramen för uppdraget har en större enkätundersökning kring nyproduktionspreferens genomförts i regionens 13 kommuner samt Tranås kommun. Totalt samlades 1 121 svar in.

Uppdraget har genomförts av Elin Davidsson, Eugénie de Jong och Ted Lindqvist på Evidens under augusti och september 2024.

## Disposition

Rapporten inleds med en sammanfattning samt en övergripande del som beskriver bostadstrender de senaste åren samt de kommande åren. Därefter redovisas metoderna som används för analysen. Rapporten delas därefter upp i två delar som består av tre respektive fem kapitel. *Del 1* täcker ämnena bostadsbehov, demografi, befolkningstillväxt och bostadsmarknaden. *Del 2* fokuserar på de olika delarna av marknadsdjupsberäkningen.

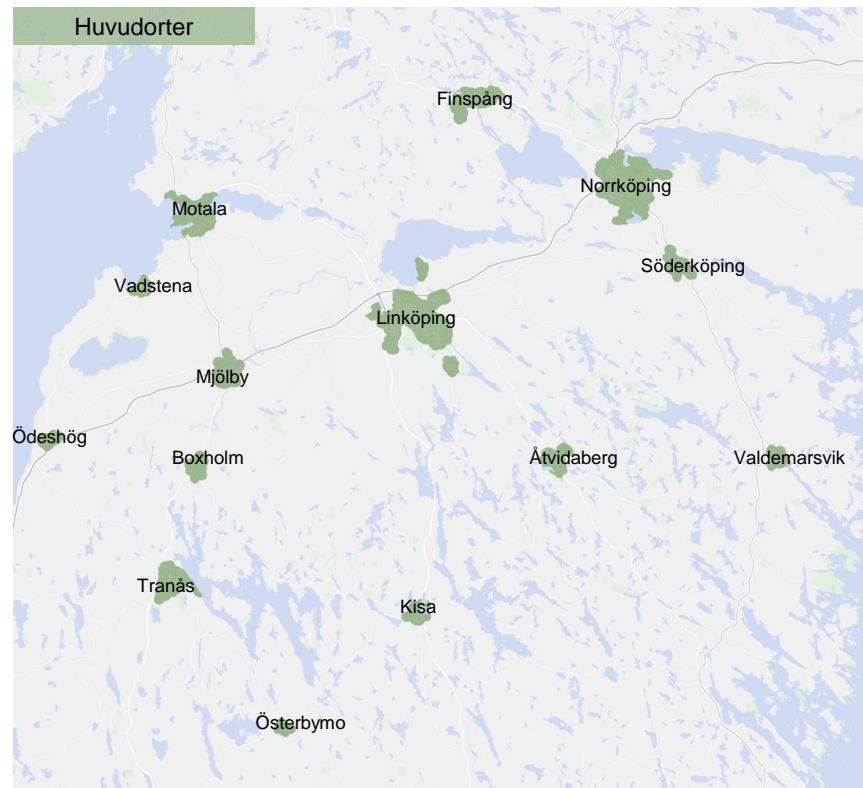
I rapporten redovisas huvudsakligen data på kommunnivå. I avsnitten "Sammanfattning" samt "Efterfrågan på nybyggda bostäder" presenteras även data för de specifika orterna fördelat på huvudorter, kompletterande orter och andra orter (geografisk indelning visas på de två kommande sidorna). I medföljande appendix redovisas all data för kommunerna och orterna som inte tas upp i rapporten.





# Geografisk indelning

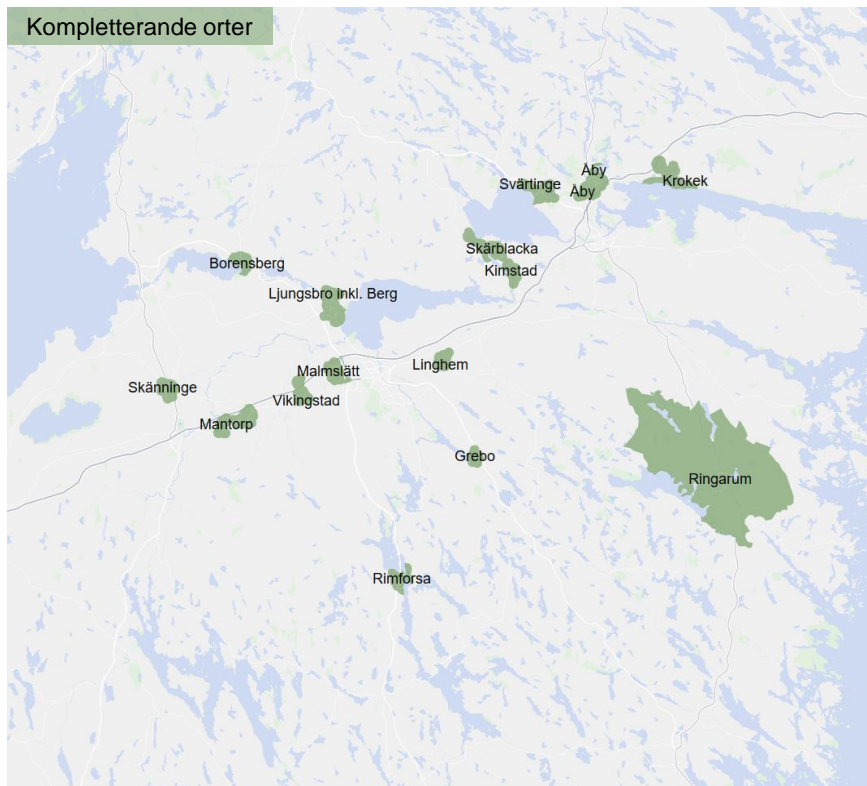
Klassificeringen av orter baseras på DeSO-områden (demografiska statistikområden), vilket är SCB:s finaste områdesindelning. Indelningen tar hänsyn till de geografiska förutsättningarna så att gränserna, i möjligaste mån, följer exempelvis gator, vattendrag och järnvägar och områdena har mellan 700 och 2 700 invånare. Då områdena ska nå upp till 700 invånare blir resultat att mycket små orter i vissa fall inkluderar en vidare geografi. Detta utgör i de flesta fall inte något problem då majoriteten av invånarna i området är bosatta i den delen av området Evidens avser att studera.



Källa: SCB

Geografisk indelning beslutad av uppdragsgivaren

# Geografisk indelning, forts.



Källa: SCB

Geografisk indelning beslutad av uppdragsgivaren



# Sammanfattning



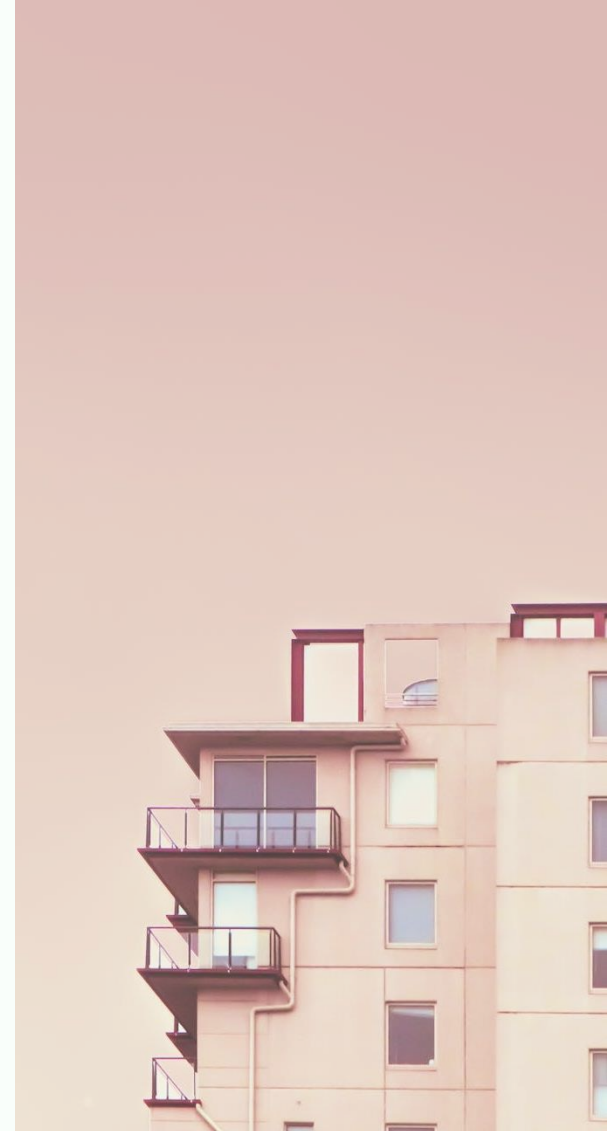
*Källa: fotograf Ristenstrand*

# Introduktion

Evidens har beräknat det så kallade marknadsdjupet för nyproducerade bostäder i Östergötlands kommuner och i Tranås på uppdrag av Region Östergötland. I detta inledande kapitel diskuteras ett antal centrala utgångspunkter för att underlätta förståelsen för genomförda beräkningar. Inledningsvis diskuteras själva begreppet marknadsdjup i relation till faktiska möjligheter att bygga nya bostäder och Boverkets kalkylerade bostadsbehov. En komplicerande faktor i tolkningen av resultaten är att den svenska ekonomin på kort tid drabbats av en inflations- och räntechock som påverkat bostadsmarknaden påtagligt. Byggaktörernas intäkter har pressats ner samtidigt som deras kostnader stigit kraftigt. På kortare sikt finns därför en diskrepans mellan hushållens efterfrågan på nybyggda bostäder och kommunernas samt marknadsaktörernas möjligheter att tillgodose denna efterfrågan med nuvarande pris- och hyresnivåer i nyproduktionen.

Sammanfattningen har delats in i ett antal olika avsnitt:

- *Vad är ett beräknat marknadsdjup och hur räknas det fram?*
- *Exceptionell utveckling de senaste åren*
- *Resultat i relation till tidigare rapport*
- *Demografin och bostadsefterfrågan*
- *Bostadsbehov kontra marknadsdjup*
- *Perspektiv på utvecklingen framåt*
- *Läsanvisning*





# Vad är ett beräknat marknadsdjup och hur räknas det fram?

Med marknadsdjup menas hushållens årliga och köpkraftiga efterfrågan på nya bostäder, bostads-, hyres- eller äganderätter.

Detta betyder att hänsyn tas till rådande marknadspriser och hyror och vilka löpande boendekostnader dessa ger, hushållens köpkraft i form av disponibla inkomster, att de avser flytta till ett nytt boende och att de har preferens för en nyproducerad bostad i stället för en bostad på successionsmarknaden ("begagnade" bostäder).

Detta betyder att begreppet skiljer sig från det som brukar kallas för bostadsbehov, som utgår från normativt ställningstagande om vilken boendestandard (antal rum) som anses lämplig för olika typer av hushåll och hur antalet hushåll förändras. Bostadsbehovet i stora och växande marknader är vanligen större än marknadsdjupet.

När boendekostnaden beräknas görs det med hänsyn till observerad eller bedömd betalningsvilja för nyproducerade bostäder för olika delmarknader. Om denna betalningsvilja är lägre än vad som krävs för att täcka de kostnader som bostadsbyggande i denna miljö kräver, finns risk att beräknat marknadsdjup är större än vad som kan byggas till lönsamma villkor. Marknadsdjup och möjligt faktiskt bostadsbyggande kan därför skilja sig åt.

Marknadsdjupsberäkningarna har gjorts i åtta olika steg.

1. Det första steget omfattar en analys och kartläggning av bostadspriser, hyresnivåer och bostadsstorlekar. I detta steg analyseras prisnivån för nyproduktionen av bostadsrätter samt jämviktshyra för nyproducerade hyresbostäder. Analysen baseras på överlåtelse på successionsmarknaden med tillägg för modernitets- och först-in-faktor.
2. I det andra steget görs antaganden om vilka boendeutgiftsandelar hushållen accepterar. Dessa antaganden utgår från SCB-data över genomsnittliga boendeutgiftsandelar för olika hushållskategorier, främst ensamstående och sammanboende, samt för olika boendeformer.
3. Med kunskap om priser, hyresnivåer och storlekar samt antaganden om genomsnittliga boendeutgiftsandelar och finansieringsvillkor i form av belåningsgrader, räntenivåer och amortering mm, kan den minsta möjliga disponibla inkomsten för att kunna efterfråga en nyproducerad bostad beräknas i ett tredje steg.
4. Det fjärde steget omfattar en analys av flyttmönster till olika boendeformer. I detta steg justeras upptagningsområden om det finns inflyttning till kommunen. Analysen baseras på data från SCB rörande inflyttare till bostäder med olika upplåtelseformer och lägesegenskaper.

# Vad är ett beräknat marknadsdjup och hur räknas det fram?

5. Med information om in- och utflyttning, kan antalet ensamboende och sammanboende hushåll med olika inkomster kartläggas. Med hjälp av den tidigare beräknade minsta möjliga disponibla inkomsten kan antalet hushåll med tillräckliga inkomster för förvärv eller förhyrning av nya bostäder identifieras i ett femte steg. Därmed har ett bruttourval av potentiella hushåll för inflyttning till nyproduktion identifierats.
6. Alla hushåll med ekonomiska möjligheter avser dock inte att flytta. I det sjätte steget kartläggs genomsnittliga flyttfrekvenser enligt SCB för hushåll i olika upplåtelseformer.
7. Det räcker dock inte med ett bruttourval av hushåll med tillräckliga inkomster och flyttfrekvenser för att beräkna den slutliga bostadsefterfrågan. Hushållens preferenser rörande val av bostad spelar stor roll för vilken typ av bostadsefterfrågan hushållen har. I detta sjunde steg samlas därför data in om hur stora andelar av flyttande hushåll som föredrar successionsbostäder respektive nyproducerade bostäder av respektive upplåtelseform. Datainsamlingen har skett med en enkät till hushåll i Östergötland.
8. Med den kunskap som sammantaget skapats i de olika stegen kan i ett åttonde steg det så kallade marknadsdjupet beräknas, dvs hur många nya bostäder som årligen kan produceras till marknadspris för nyproducerade bostadsrätter och småhus eller hyra för nyproducerade hyresbostäder.

För att skapa scenarier för marknadsdjupet på några års sikt görs prognoser för bostadspriser och ett antagande om genomsnittlig hyresutveckling i nyproduktionen. Därutöver prognostiseras inkomstutvecklingen (antal hushåll per inkomstkohort). Antaganden görs även för hur bolåneräntan och flyttfrekvenser kommer att förändras framåt.



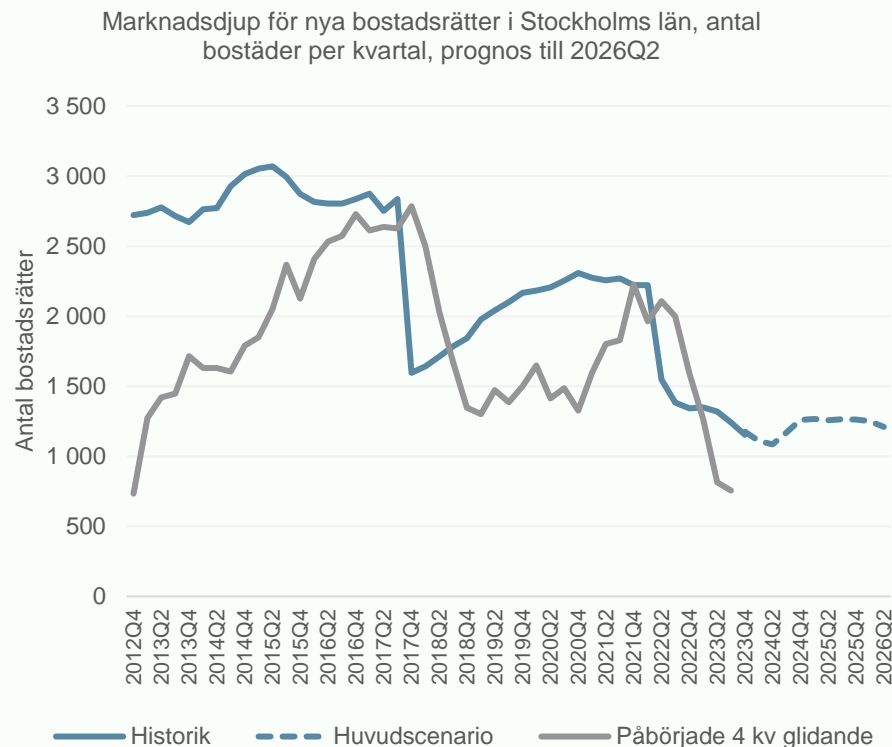


# Exceptionell utveckling de senaste åren

På lite längre sikt och vid stabila tillväxtvillkor, sammanfaller det beräknade marknadsdjupet med faktiskt antal påbörjade bostäder. Men på kortare sikt kan bostadsbyggandet avvika från det beräknade marknadsdjupet. Det finns som nämnts flera skäl till det. Förhållande mellan marknadsdjup och faktiskt byggande kan illustreras med den historiska utvecklingen i Stockholm, där det finns historiskt beräknade marknadsdjupsdata.

Under perioden 2012 till 2015 var bostadsbyggandet lägre än det beräknade marknadsdjupet. Förklaringen är troligen att kommunernas planberedskap och byggarnas investeringskapacitet helt enkelt inte kunde möta den växande efterfrågan på nyproduktion när tillväxten var stark och räntorna samtidigt föll till historiskt låga nivåer. Under 2017 och 2018 implementerades nya kreditregler för hushållens bolån, vilket i praktiken både ställde högre krav på kontantinsats och höjde hushållens boendeutgifter. Efterfrågan mätt som marknadsdjup föll därför och antalet påbörjade bostäder sjönk med lite fördröjning. Därefter steg marknadsdjupet åter när hushållens ekonomi successivt stärktes och räntorna fortsatt var låga åren 2019 till 2021.

Den historiskt kraftiga inflations- och räntechocken ändrade snabbt förutsättningarna på bostadsmarknaden. När inflationen tog fart i början av 2022 och räntenivåerna steg, föll marknadsdjupet med mer än 50 procent. Med högre räntor ökade hushållens boendeutgifter, både i form av direkta lånekostnader och beroende på stigande avgiftsnivåer. Dessutom gröpte inflationen ur hushållens köpkraft. Återigen föll antalet påbörjade bostäder i takt med att efterfrågan föll när räntenivån steg och köpkraften försvagades. Men antalet påbörjade nya bostadsrätter föll mer än fallet i det beräknade marknadsdjupet. Förklaringarna är troligen flera.



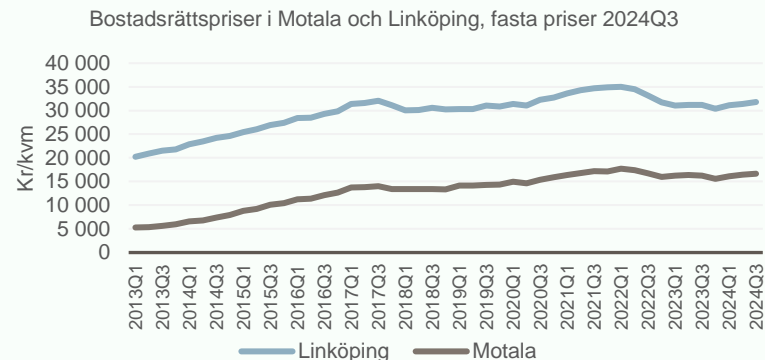
Figur. Marknadsdjup och byggande för bostadsrätter i Stockholms län 2012-2026.  
Källa: SCB och Evidens

# Exceptionell utveckling de senaste åren

För det första fanns 2022 ett relativt stort utbud av nya bostäder eftersom efterfrågan åren före krisen var hög med hög byggtakt som följd. Dessa måste säljas innan nya projekt kan startas. Men när krisen fördjupas är det få hushåll som är beredda att köpa en ny bostad på ritning, flera år före inflyttning, inte minst för att de blir osäkra på vad som är rätt pris, både på den nya bostaden och den nuvarande som de i många fall ska sälja. De ställer sig frågan om priserna faller ännu mer? Denna tveksamhet från hushållen betyder också att det blir svårt för bostadsutvecklarna att få ett banklån för att täcka byggkostnaderna, så kallad byggnadskreditiv, eftersom bankerna ofta kräver att en relativt stor andel av alla bostäder ska vara sålda innan lånet kan beviljas.

För det andra föll priserna till följd av minskande efterfrågan *samtidigt* som byggkostnaderna ökade historiskt snabbt. Det samlade resultatet av lägre intäkter och högre byggkostnader är att ett flertal nyproduktionsprojekt inte längre är lönsamma för byggherren. Under 2023 och 2024 har det blivit tydligt att intäkterna i form av hushållens betalningsvilja uttryckt som bostadspris inte längre täcker byggherrars bygg- och finansieringskostnader. När intäktsnivån faller och byggkostnaderna stiger har de i många fall inte heller möjlighet att täcka exploateringskostnader och markpriser, vilket sammantaget innebär att de inte kan starta nya projekt och kommunerna får svårt att sälja mark.

Detta kan illustreras med några översiktliga kalkyler. Studeras prisutvecklingen i exempelvis Linköping och Motala, se figur, framgår att bostadspriserna fallit reallt med mer än 20 procent sedan toppen under 2021. Samtidigt har byggkostnaderna mätt som SCB:s byggkostnadsindex (kostnad för att bygga flerfamiljshus) ökat under 2021 till 2023 med uppemot 30 procent. Detta är den högsta ökningstakten sedan oljekrisen i mitten av 1970-talet och Koreakriget 1950. Viktiga orsaker är att materialpriserna steg snabbt efter pandemin och att flera olika byggnadsmaterial är mycket energiintensiva i sin framställning.



Figur. Bostadspriser. Källa: SCB

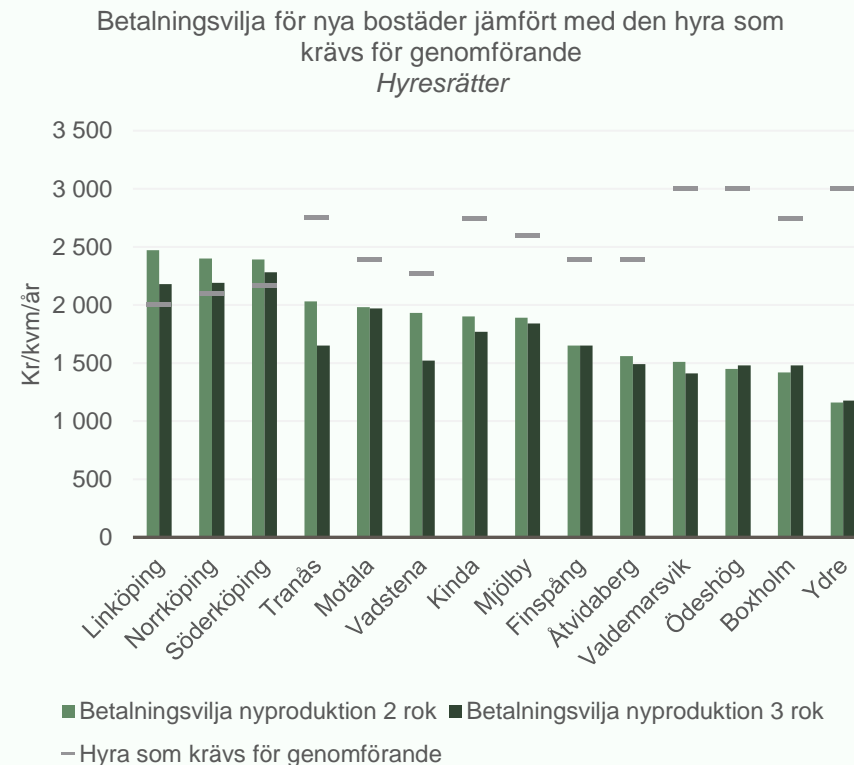


Figur. Byggnadskostnadsindex. Källa: SCB

# Exceptionell utveckling de senaste åren

I Motala är bostadsrättspriset i genomsnitt ca 16 000 kr/kvm hösten 2024. Det betyder att hushållen är beredda att betala ca 25 000 kronor för en ny bostad med dagens nyproduktionsstandard (betalningsviljan för en ny bostad jämfört med en gammal är i genomsnitt ca 9 000 kr/kvm högre, även om det kan variera i olika miljöer). Givet att avgiften dessutom rymmer ett föreningslån om ca 11 000 kronor ger det en projektintäkt om ca 36 000 kronor/kvm. Baserat på SCB:s uppgifter om vad kostnaden för att bygga flerfamiljshus med bostadsrätt år 2022 var, skulle kostnaden uppräknat till 2024 års nivå uppgå till ca 39 000 kr/kvm. Detta, tillsammans med hushållens tveksamhet och bankernas finansieringsvillkor, indikerar att många projekt som inte finns i de mest eftertraktade lägena är svåra att bygga med lönsamhet.

När det gäller hyresrätter har hushållens betalningsvilja inte påverkats negativt i samma utsträckning som för bostadsrätter och småhus. Därmed är marknadsdjupet mer stabilt över tid för hyresbostäder. Men precis som för övriga upplåtelseformer har bygg- och finansieringskostnaderna ökat snabbt. När räntorna stiger, stiger också investerarmarknadens avkastningskrav för nya hyresbostäder, vilket i sin tur sänker marknadsvärdet. Med lägre marknadsvärden och högre byggkostnader blir färre nyproduktionsprojekt lönsamma. Trots att hushållens efterfrågan uttryckt som marknadsdjup kan vara oförändrat, kan alltså antalet påbörjade nya hyresrätter komma att understiga det beräknade marknadsdjupet.

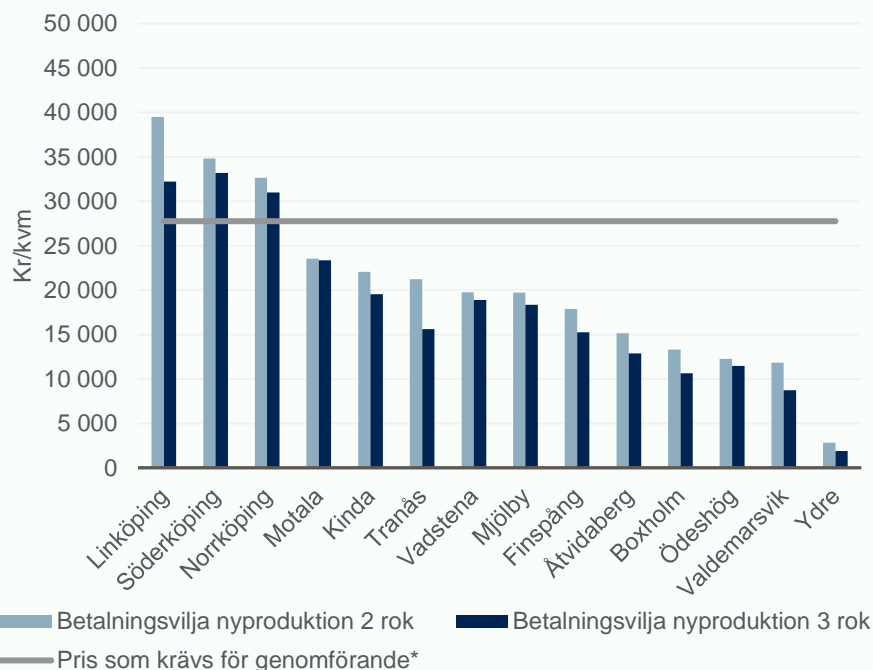


Figur. Betalningsvilja i relation till genomsnittliga byggkostnader. Källa: Evidens

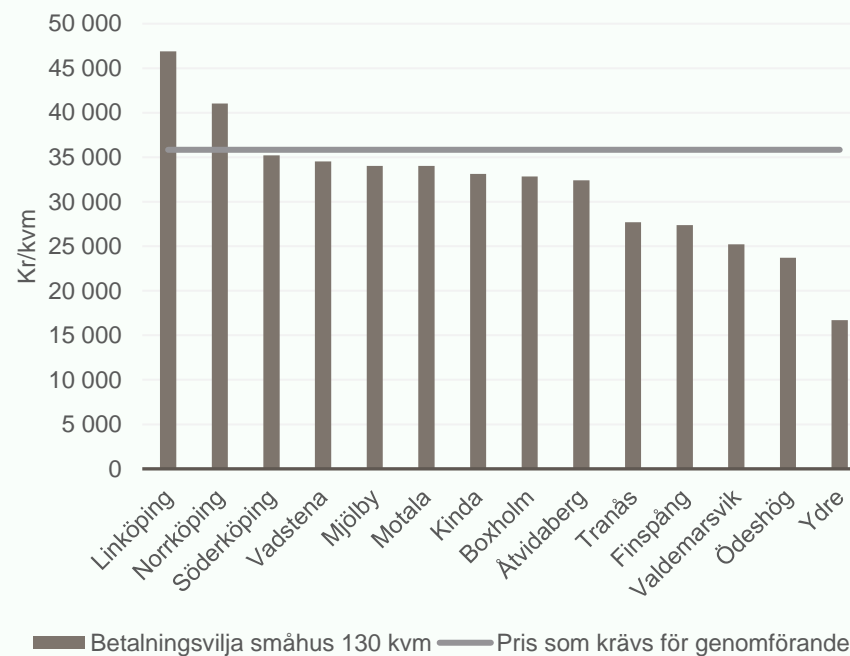


# Exceptionell utveckling de senaste åren

Betalningsvilja för nya bostäder jämfört med det pris som krävs för genomförande  
*Bostadsrätter*



Betalningsvilja för nya bostäder jämfört med det pris som krävs för genomförande  
*Småhus*



Figurer. Betalningsvilja i relation till genomsnittliga byggkostnader. Källa: Evidens

\* Till detta läggs lån i föreningen när priset jämförs med byggkostnad. Källa: Evidens

# Exceptionell utveckling de senaste åren

I rapporten har marknadsdjupet beräknats enligt ovanstående metodbeskrivning. Men, för att i möjligaste mån ändå belysa i vilka marknader kostnadsbilden innebär att nyproduktionen inte längre är lönsam, har den nyproduktionspris och nyproduktionshyra som krävs för lönsamhet beräknats. Denna beräknade pris- och hyresnivå kan i nästa steg jämföras med hushållens faktiska betalningsvilja för nyproduktion, se figurerna på föregående sida. Av figurerna framgår att den pris- och hyresnivå som krävs för lönsam produktion för närvarande är högre än observerad betalningsvilja i många av Östergötlands kommuner. Slutsatsen är att möjligheterna att starta nyproduktion därmed är kraftigt begränsad.

I rapporten har marknadsdjupsberäkningen kompletterats med ett beräknat marknadsdjup vid de pris- och hyresnivåer som skulle kunna motivera nyproduktion. I rapporten benämnt som *marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet*. Denna marknadsdjupsnivå ska tolkas som det antal hushåll som har möjlighet att efterfråga bostäder med denna högre pris- och hyresnivå. Det är dock viktigt att förstå att denna högre prisnivå inte är marknadskonform, varför hushållen i stor utsträckning kan antas avvakta att köpa eller hyra en bostad till denna nivå. Inte heller detta mått blir därför en särskilt god indikator på hur många byggstarter som kan förväntas på kort sikt.

Slutsatsen av detta är sammantaget att det beräknade marknadsdjupet för nya bostäder i Östergötland på kort sikt avviker från antalet möjliga produktionsstarter. När faktiska nyproduktionspriser och nyproduktionshyror inte motiverar nyproduktion uppstår därför olika nivåer för marknadsdjup respektive antalet möjliga byggstarter. Marknadsdjupsberäkningen kan inte med tillräcklig noggrannhet, ta hänsyn till byggherrarnas kalkylvillkor. Det saknas bra tillräckligt detaljerad statistik över bygg, mark- och finansieringskostnader för de olika lokala marknaderna. Sammantaget betyder det att det beräknade marknadsdjupet det närmaste ett till två åren troligen kommer vara högre än det faktiska byggandet. När hushållens betalningsvilja i form av priser och hyror successivt stiger och byggkostnadsökningen avtar de närmaste åren, kommer dock lönsamhetsvillkoren förbättras. På lite sikt kommer då antalet påbörjade nya bostäder nå det beräknade marknadsdjupet. Hur lång tid det tar beror på den ekonomiska utvecklingen och i vilken takt hushållens betalningsvilja och därmed pris- och hyresnivåer, växer i relation till kostnadsutvecklingen.



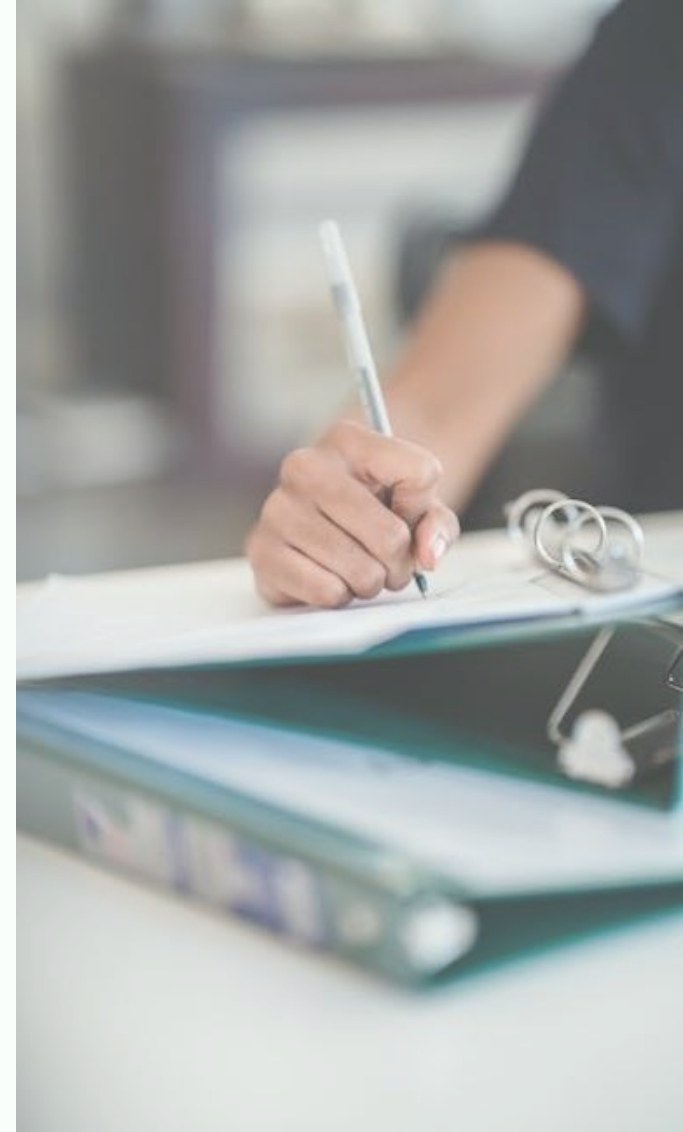
# Resultat i relation till tidigare rapport

Beräkningarna i denna rapport ger ett totalt årligt marknadsdjup i alla Östergötlands kommuner om ca 2 100 nya bostäder per år utan hänsyn till genomförbarhet och knappt 1 800 nya bostäder med hänsyn till genomförbarhet. (Även om faktiskt antal byggstarter kommer att vara lägre på kortare sikt). I en tidigare rapport från år 2020 beräknades motsvarande marknadsdjup till ca 1 900 nya bostäder (s.64).<sup>1</sup>

Som framgått av metodbeskrivningen ovan påverkas resultaten av beräkningarna av flera olika faktorer. Några som har stor betydelse för beräkningarnas utfall är antalet invånare och deras inkomstnivåer, men också vilka antaganden som görs vad gäller exempelvis flyttfrekvenser och preferenser. När det gäller de två senare har senast tillgängliga SCB-data används och en enkät med svar från mer än 1000 respondenter har genomförts rörande hushållens val mellan successionsbostäder, nyproduktion och upplåtelseformer. I dessa delar är metodiken i princip densamma i de båda rapporterna.

Däremot skiljer sig resultaten av naturliga skäl åt som effekt av befolkningstillväxt och inkomstutveckling, eftersom den förra rapporten togs fram år 2019 och 2020. I den tidigare rapporten anges att beräkningarna baseras på data från 2019. År 2019 var den senaste tillgängliga inkomst- och befolkningsstatistiken från 2017 respektive 2018. Det framgår inte om hushållens inkomster räknades upp till 2019 års nivå eller inte i den tidigare rapporten. Om ingen prognos för hur antalet hushåll med olika inkomster förändrats från 2017 till 2019 tillämpades, blir resultatet i praktiken beroende av utfallen från 2017. I denna rapport används en prognos över hur antalet hushåll med olika inkomster förändrats från den senast tillgängliga taxeringen år 2022 till 2024. Det betyder att den underliggande efterfrågan i Östergötland vuxit i takt med att antalet personer och hushåll förändrats och i takt med att deras inkomster ökat. Sedan 2017 har befolkningen i Östergötland vuxit med ca 10 500 personer till och med år 2023 och de genomsnittliga nominella inkomsterna har ökat med ca 15 procent från 2017 till 2023. I de största kommunerna, Linköping och Norrköping har befolkningen sammantaget ökat med knappt 10 000 personer. Detta ger, allt annat lika, principiellt ett högre marknadsdjup i denna rapport jämfört med föregående rapport.

<sup>1</sup> Slutrapport. Marknadsdjup Bostäder, Juni Strategi & Analys, juni 2020.





# Demografin och bostadsefterfrågan

SCB har nyligen reviderat sin befolkningsprognos. Den nya prognosen visar att befolkningstillväxten blir betydligt långsammare än vad som tidigare antagits. I den allmänna debatten har detta ibland tolkats som att marknadsdjupet för nya bostäder fallit i ungefär samma omfattning. Förklaringen till att befolkningen förväntats växa långsammare i SBC:s nya prognos är att fertilitetstalen för kvinnor faller, främst till följd av att förstföderskor har blivit äldre och därmed föder färre barn under sin fertila ålder och att fertilitetstalen bland utrikes födda har fallit ner mot nivån för inrikes födda kvinnor. Dessutom har SCB antagit att utrikes flyttnetto minskar, till stor del genom ökad återvandring.

I marknadsdjupsberäkningen spelar antalet hushåll med tillräckliga inkomster för att kunna efterfråga en nybyggd bostad stor roll för resultaten, tillsammans med deras rörlighet och preferenser. Nyproduktionen riktas sammanfattningsvis mot de hushåll som både har råd med en nybyggd bostad, som flyttar och som föredrar en nybyggd bostad framför en successionsbostad. Effekten på marknadsdjupet av en lägre tillväxttakt i befolkningen kan illustreras med ett enkelt räkneexempel.

Anta att det bor 10 000 hushåll på en ort med tillräckliga inkomster för att kunna köpa en nybyggd bostad. Anta att åtta procent av dessa flyttar varje år och av dessa är det tio procent som föredrar en nybyggd bostad framför en bostad i successionen. Då blir marknadsdjupet  $10\,000 \times 0,08 \times 0,1 = 80$ . Marknadsdjupet blir 80 nya bostäder. Anta nu att en tidigare prognos visade att befolkningen ökade med 20 procent och att hälften av befolkningsökningen består av hushåll med tillräcklig köpkraft för att efterfråga en nybyggd bostad. Då blir marknadsdjupet  $10\,000 \times 1,1 \times 0,08 \times 0,1 = 88$ . Marknadsdjupet ökar från 80 till 88 nya bostäder. Om befolkningsökningstakten halveras till tio procent blir i stället marknadsdjupet  $10\,000 \times 1,05 \times 0,08 \times 0,1 = 84$ . En halverad befolkningsökningstakt ökar då marknadsdjupet med fem procent i stället för att djupet växer med 10 procent. Men marknadsdjupet ökar fortfarande, eftersom antalet personer med tillräcklig köpkraft fortsatt ökar, även om ökningen sker i långsammare takt.



# Demografin och bostadsefterfrågan

Med tanke på att befolkningstillväxten till relativt stor del reviderats ner till följd av lägre barnafödande, som inte påverkar antalet hushåll utan endast hushållets storlek, blir effekten på marknadsdjupet för nyproduktion relativt måttlig. Marknadsdjupet beror främst på hur föräldrarnas köpkraft förändras, mindre på antalet barn. Effekten av minskat utrikes flyttnetto är mer svårbedömd. Effekten på marknadsdjupet beror på hur många i denna grupp som är sysselsatta med tillräckliga inkomster för att efterfråga nyproduktion. Samtidigt har SCB antagit att denna grupp fortsatt ökar, om än i långsammare takt än vad som tidigare antagits.

Slutsatsen är att makro-faktorer i form av sysselsättningstillväxt, tillväxten i hushållens inkomster, förändring av boendegtifter till följd av räntenivåer et cetera, i kombination med hushållens rörlighet, med största sannolikhet spelar en väsentligt större roll för hur marknadsdjupet utvecklas, än fluktuationerna i befolkningstillväxten.

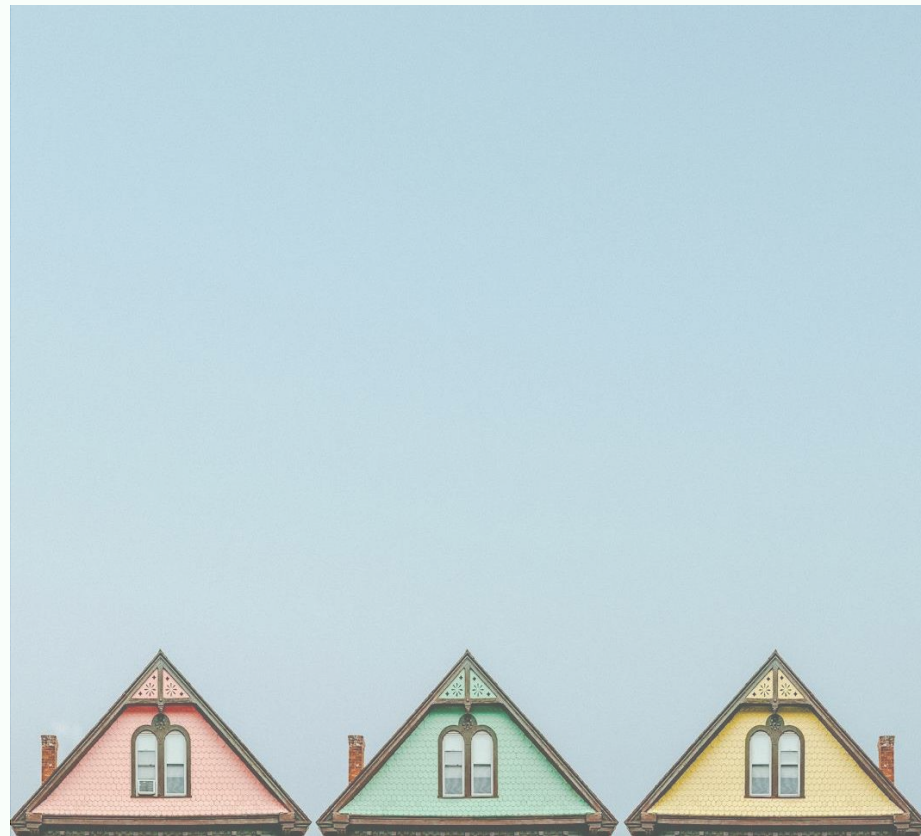
Däremot har en kommuns demografiska profil i form av antal personer och hushåll i olika åldersgrupper principiellt en betydelse för hur marknadsdjupet utvecklas, eftersom rörligheten varierar i olika åldersgrupper och faser under ett hushålls livscykel (se sid. 31). Om det finns ett stort och växande antal unga vuxna som har stor rörlighet på bostadsmarknaden blir marknadsdjupet större, givet att hushållen tillräcklig köpkraft. På samma sätt påverkas marknadsdjupet för exempelvis större bostäder av antalet personer i familjebildande åldrar eller efterfrågan på seniorbostäder av antalet äldre. Men dessa hushåll finns redan i stor utsträckning på en lokal marknad, även om vissa kommuner kan ha en större eller mindre inflyttning av olika typer av hushåll, exempelvis studentorter eller kommuner nära storstäder med prisvärda småhus.





# Bostadsbehov kontra marknadsdjup

En ytterligare vanlig fråga är hur marknadsdjupsberäkningen förhåller sig till beräkningar av det så kallade bostadsbehovet enligt Boverkets metod. Det korta svaret är att de båda beräkningarna har lite gemensamt. Bostadsbehovet är en kvot mellan normativa antagande om vilken ytstandard ett hushåll har (exempelvis 2,1 personer per bostad) och befolkningsförändringen under en period, vanligtvis ett år. Men måttet säger inget om vilka ekonomiska förutsättningar hushållen har att kunna efterfråga en ny bostad eller hur hushållen vill bo. I rapporten redovisas trots det ett bostadsbehov beräknat enligt Boverkets metod, både för en ettårig befolkningsförändring och för en prognosperiod om fyra år.



# Perspektiv på utvecklingen framåt

På kort sikt väntas det beräknade marknadsdjupet förbli högre än det faktiska antalet byggstarter, främst på grund av att nuvarande bostadspriser och hyresnivåer inte är tillräckliga för att motivera nyproduktion. Byggkostnaderna har ökat snabbt och intäkterna, i form av hushållens betalningsvilja, har minskat, vilket skapar lönsamhetsproblem för byggherrarna. Det har också visat sig svårt för byggaktörer att få finansiering för projekt utan en stor andel förhandsförsäljning, särskilt under osäkra ekonomiska förhållanden.

På lite längre sikt förväntas dock lönsamheten förbättras i takt med att hushållens köpkraft återhämtar sig och byggkostnaderna stabiliseras. En ökad betalningsvilja hos hushållen, tillsammans med minskad kostnadsökningstakt, leder rimligen till att fler projekt blir genomförbara och att antalet byggstarter återgår till att spegla marknadsdjupet. Detta kräver dock en stabil ekonomisk utveckling, där hushållens inkomster ökar och räntenivåerna inte belastar hushållens boendekostnader för hårt.

Även om den nya befolkningsprognosen från SCB visar på en långsammare tillväxt än tidigare antagits, bedöms effekten på marknadsdjupet för nyproducerade bostäder bli måttlig. Avgörande faktorer framåt är istället hur hushållens ekonomiska förutsättningar utvecklas, särskilt i relation till förändringar i räntenivåer och byggkostnader. Det demografiska mönstret bland den nuvarande befolkningen, inklusive antalet personer i olika åldersgrupper, kommer också att spela en roll för marknadsdjupet, eftersom dessa påverkar hushållens rörlighet och preferenser för nyproduktion.

Nyproduktion i Östergötland är på kort sikt alltså begränsad av ekonomiska och strukturella faktorer, såsom höga byggkostnader, lägre betalningsvilja och finansieringssvårigheter. Trots detta finns möjligheter på längre sikt att återställa balansen mellan marknadsdjupet och det faktiska bostadsbyggandet, förutsatt att ekonomiska förhållanden förbättras, med stärkt hushållsköpkraft, stabilare byggkostnader och minskade räntor.



# Läsanvisning

Rapporten har efter denna inledning delats in i ett antal avsnitt. Denna inledning avslutas med:

- *Bostadstrender*, med kort fördjupning av de förändrade villkoren de senaste åren
- *Metodik*, som fördjupar metodbeskrivningen ytterligare något

**Del 1** i rapporten omfattar:

- *Bostadsbehov* enligt Boverkets beräkningar, en beräkning av det så kallade bostadsbehovet enligt beskrivningen tidigare, där befolkningsförändringar sätts i relation till en hushållskvot i enlighet med Boverkets beräkningsmetod.
- *Demografi och befolkningsstillväxt*, redovisar hur befolkningsutvecklingen i regionen ser ut med data för varje kommun.
- *Bostadsmarknaden*, innehåller en beskrivning av utbudet på de olika lokala bostadsmarknaderna i regionen och en översikt av betalningsvilja för samtliga upplåtelseformer.

**Del 2** i rapporten omfattar redovisning av de variabler som används i marknadsdjupsberäkningarna samt resultatet av beräkningarna:

- *Hänsyn till genomförbarhet*, som diskuterar den pris- och hyresnivå som skulle kunna motivera nyproduktion och jämför den med hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostäder.
- *Betalningsförmåga*, analyserar hur stora andelar av befolkningen som har möjlighet att efterfråga nyproduktion.
- *Flyttmönster och flyttfrekvenser*, redovisar tillgängliga data över hushållens rörlighet och flyttmönster.
- *Boendepreferenser*, i detta avsnitt redovisas enkätresultat rörande hushållens boendepreferenser.
- *Efterfrågan på nybyggda bostäder*, utgör redovisning av det beräknade marknadsdjupet.
- *Scenarioanalys*, redovisar effekter av alternativa antaganden om utvecklingen de närmaste åren, givet att osäkra variabler varierar i beräkningarna.
- *Prognoser*, uttrycket marknadsdjupets bedömda förändringar de närmaste åren.

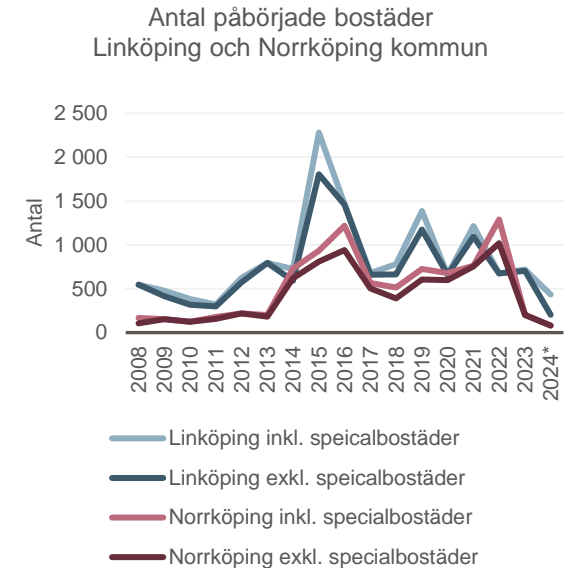
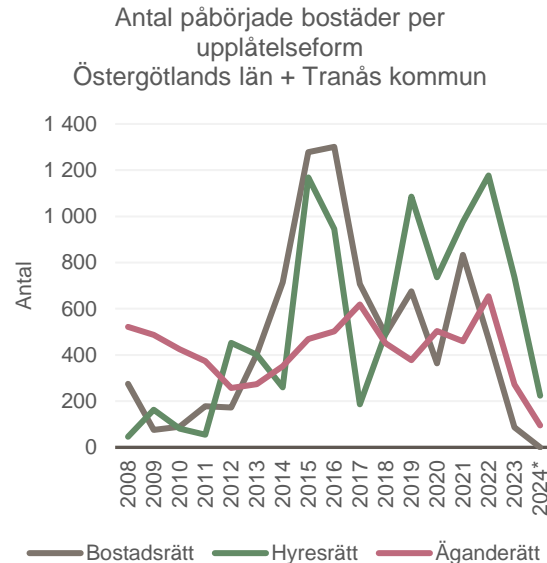
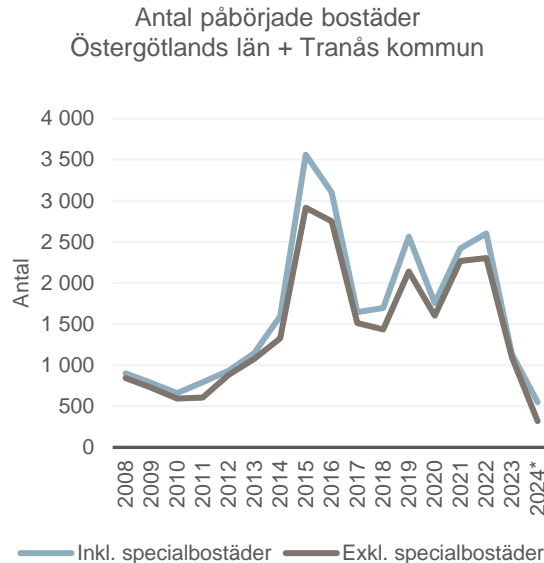


# Bostadstrender



Källa: Mjölby kommun

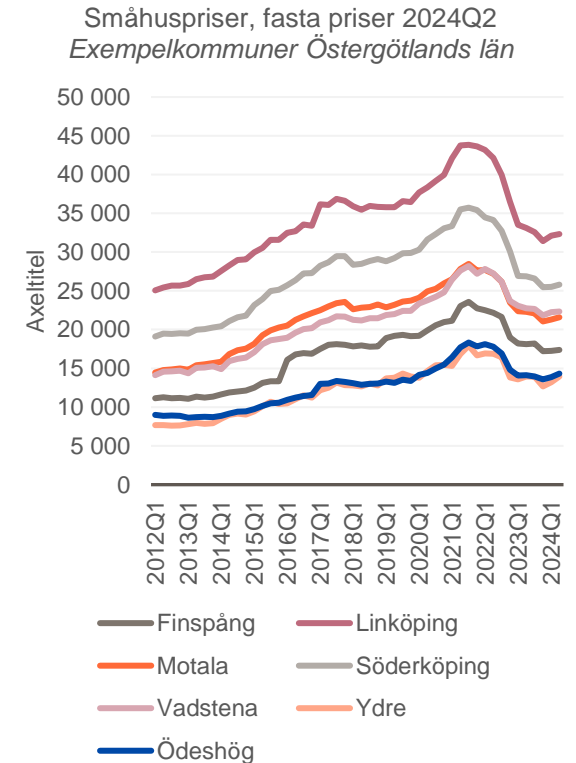
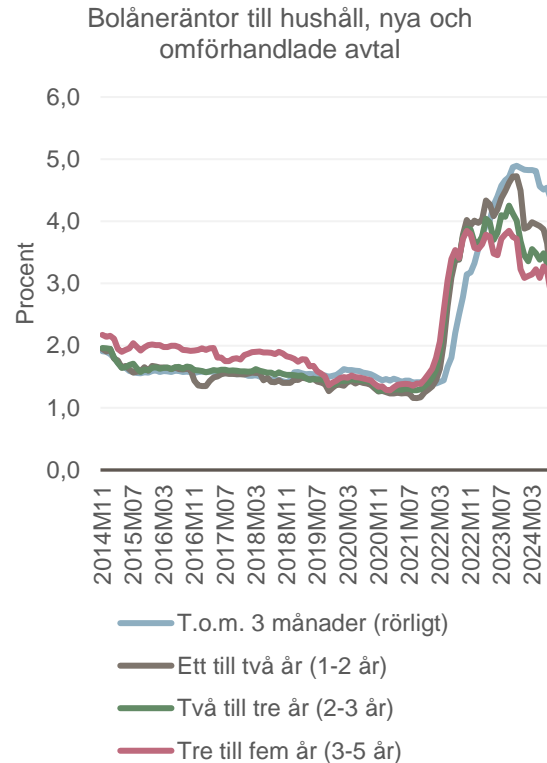
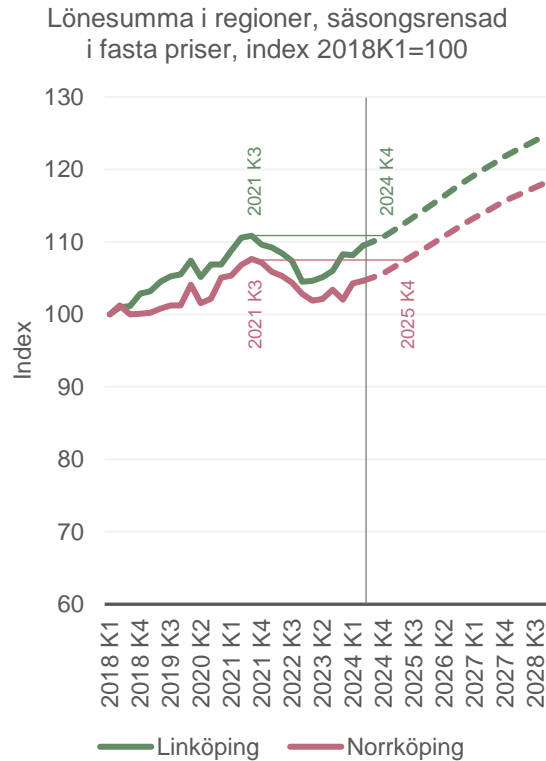
# Inflationskrisen och räntechocken har fått bostadsbyggandet i länet att falla kraftigt



Bostadsbyggandet i länet (+ Tranås) har, liksom i övriga riket, fallit kraftigt sedan 2022. Under 2023 påbörjades cirka 55 procent färre bostäder än under 2022. Notera att värdet för 2024 i graferna ovan endast avser kvartal 1-2.

Det stora fallet i bostadsbyggandet är ett resultat av den inflations- och efterföljande ränteuppgång vi har sett under 2022 och 2023, som lett till fallande bostadspriser och urgröpt köpkraft hos hushållen. I kombination med stigande byggkostnader har förutsättningarna för bostadsbyggande varit, och är, mycket svåra.

# Hög inflation har gröpt ur hushållens inkomster och lett till ett stort prisfall

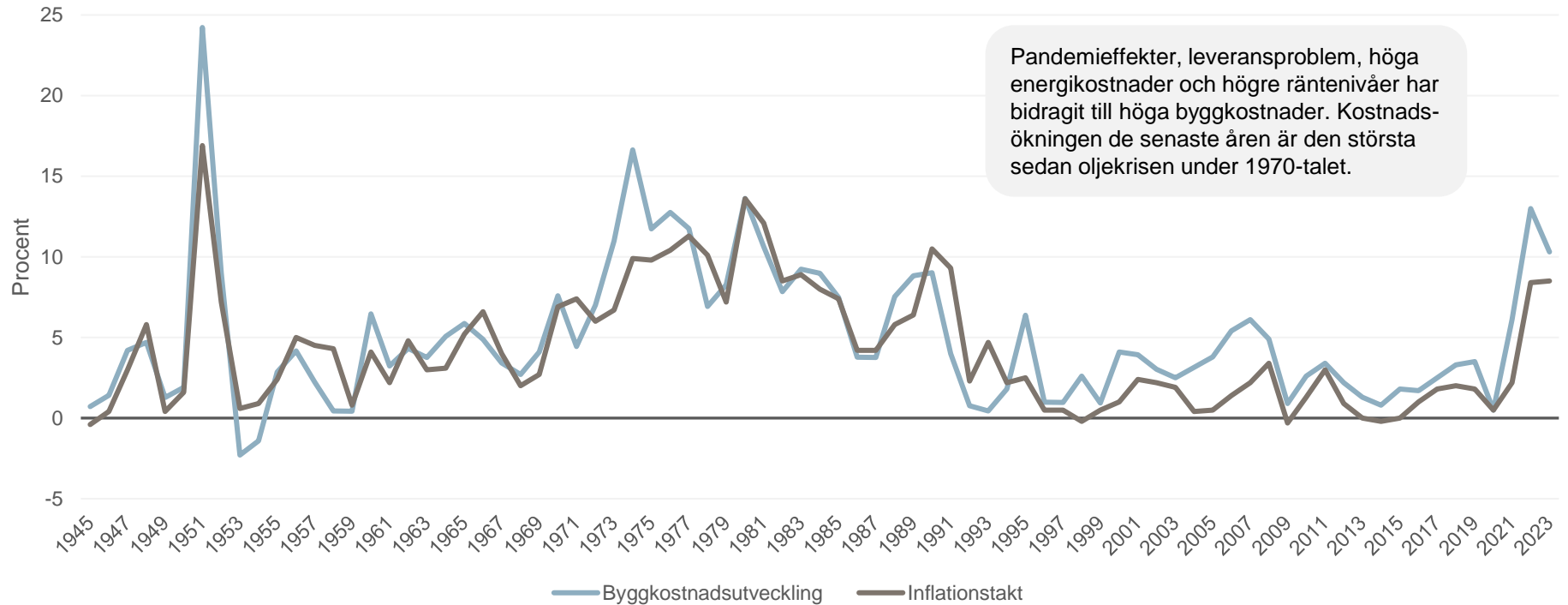


Källa: SCB och Evidens



# Inflationstrycket har varit särskilt påtagligt för byggandet. Historisk byggkostnadsökning de senaste åren

Byggkostnadsutveckling och inflationstakt 1945-2023



Källa: SCB och Evidens

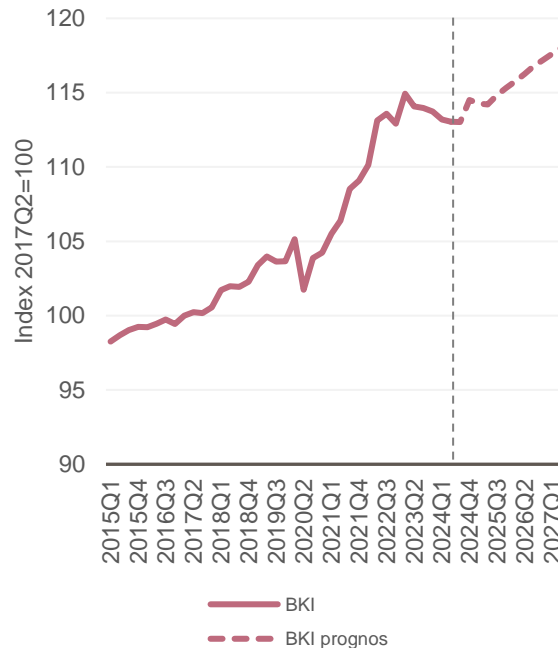
# Kostnadsökningarna mattas och bostadspriserna kan förväntas stiga de närmaste åren

De stigande byggkostnaderna har tillsammans med fallande bostadspriser och högre finansieringskostnader inneburit att lönsamheten i många bostadsprojekt raderats ut.

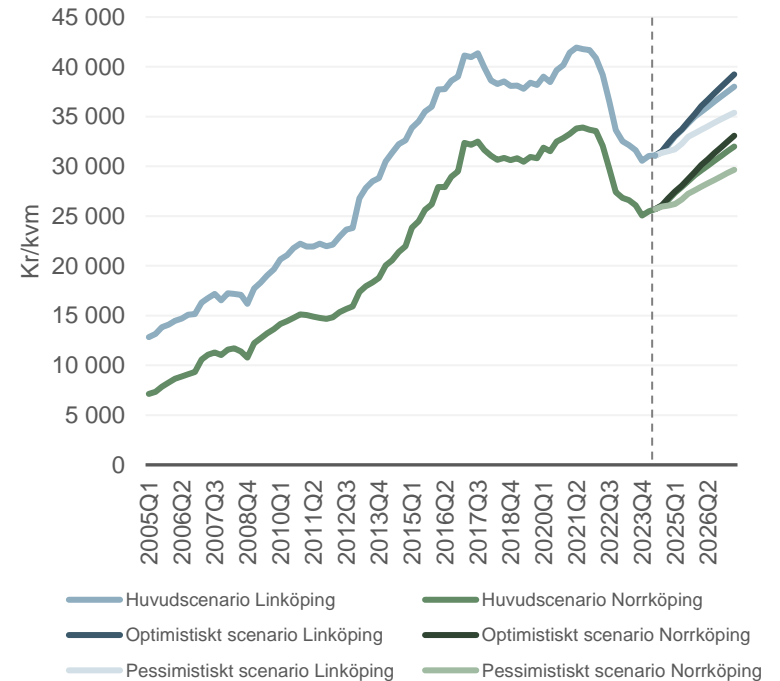
För att bostadsbyggandet åter ska öka mer påtagligt krävs att hushållens betalningsvilja i form av priser och hyresnivåer stiger snabbare än bygg- och finansieringskostnaderna. Det kräver i sin tur en relativt god ekonomisk utveckling.

Med nuvarande konjunkturscenario, där räntenivån faller och BNP-tillväxten förbättras, ser byggkostnaderna ut att fortsatt stiga, men i betydligt långsammare takt. Fallande räntenivåer och positiv BNP-tillväxt kommer också att leda till att bostadspriserna åter stiger.

Byggkostnadsindex och prognos, fasta priser 2024Q2



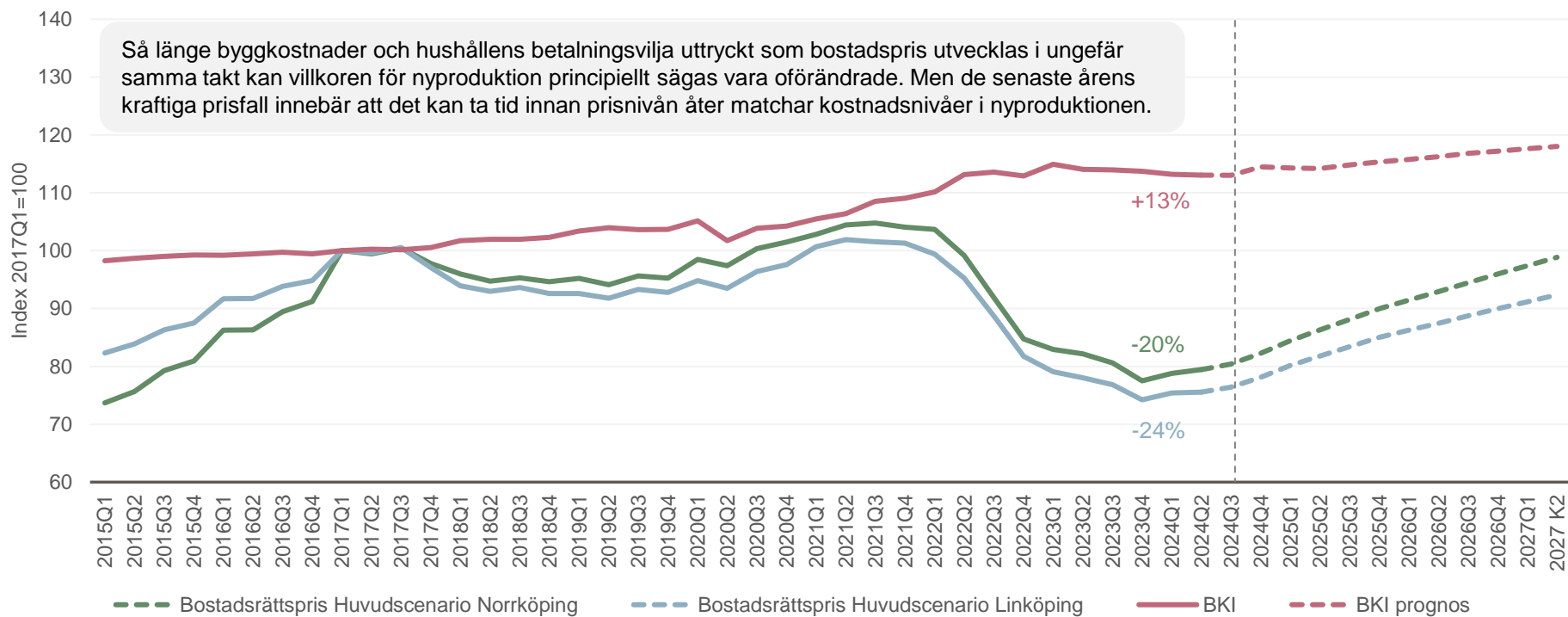
Bostadsrättsprisprognos, Linköping och Norrköping, fasta priser 2024Q2



Källa: SCB och Evidens

# Krävs ytterligare en tid innan hushållens betalningsvilja vuxit för att matcha en högre kostnadsnivå

Bostadsrättspriser och BKI, fasta priser 2024Q2



Källa: SCB och Evidens



# Efter en period med stigande avkastningskrav tycks toppen vara nådd. Prognosen pekar mot stabilisering eller svagt fallande nivå

För hyresrättsmarknaden är det inte bara byggkostnaderna som stigit snabbt. Också den långsiktiga finansieringskostnaden i form av marknadens avkastningskrav har ökat. Det beror på i huvudsak på tre faktorer: Vikande efterfrågan till följd av urholkad köpkraft, högre räntenivåer som styr investerarmarknadens kapital till mer riskfria tillgångsslag och frågetecken om driftnettots reala utveckling. Den sista punkten handlar om fastighetsägarens möjligheter att ta ut en hyra som matchar kostnadsökningar.

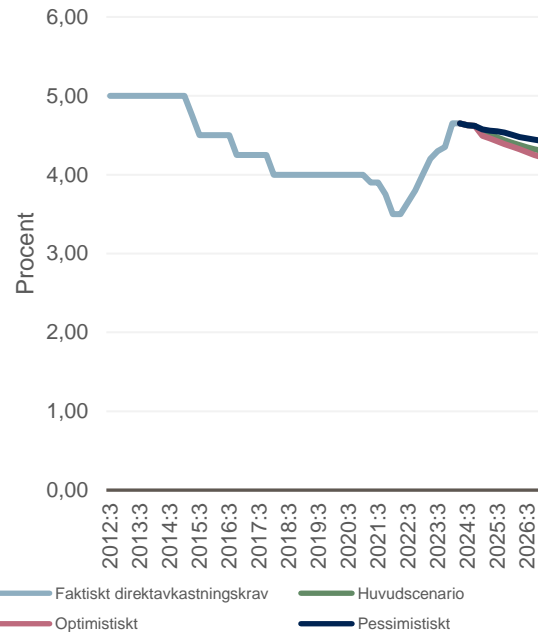
Efterfrågetryck  
= BR-pris

Hyresutveckling  
*driftnetto = hyra – kostnader*

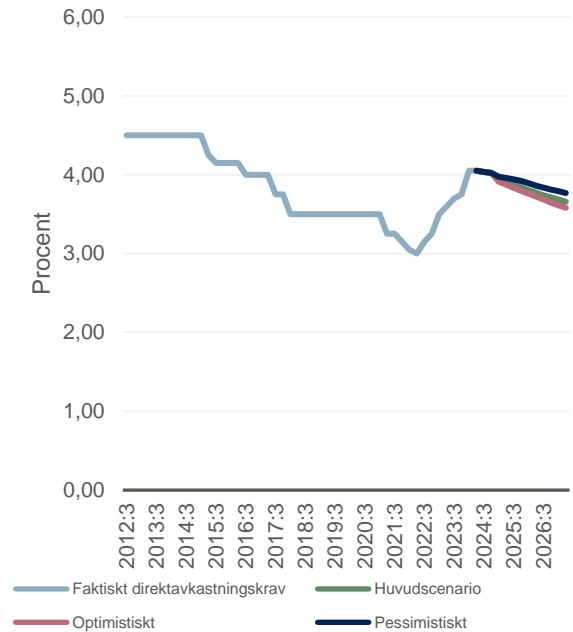
Riskfri ränta

Avkastningskrav

Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i *Linköping övriga centrum (B-område)* 2012:3-2024:2 och prognos 2024:2-2027:2



Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i *Norrköping centrum och Kneippen (A-område)* 2012:3-2024:2 och prognos 2024:2-2027:2



Prognoserna avser värdeår 1995-2004

# Förändrad demografi

## Vi är fler men växer långsammare...

2017, efter ett drygt decennium med mycket hög befolkningstillväxt, passerade antalet invånare i riket 10 miljoner. Befolkningen har fortsatt att öka men under de senaste åren har den relativa befolkningstillväxten uppvisat en negativ trend. År 2023 var den relativa befolkningsökningen den lägsta sedan år 2000.

## Barnafödandet minskar...

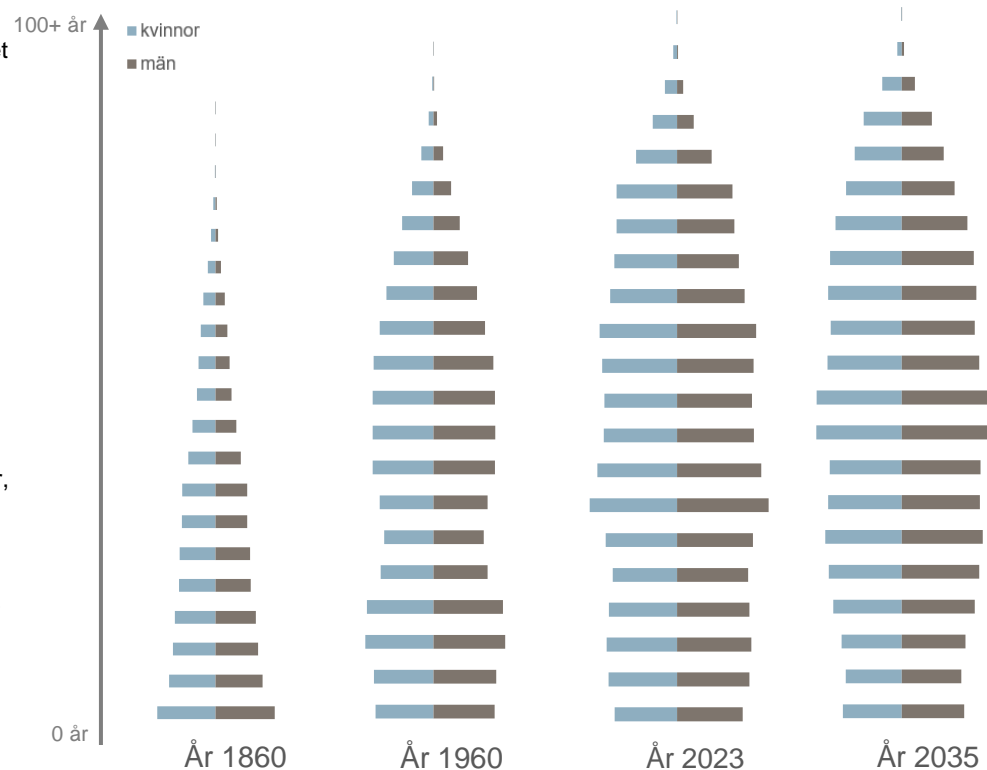
Barnafödandet har haft en negativ trend sedan 2010 och under de senaste två åren har barnafödandet minskat. 2023 var den summerade fruktsamheten den lägsta sedan första mätningen 1749. I SCB:s befolkningsframskrivning fram till 2070 beräknas födelsenettet endast bidra positivt under ett knappt decennium under 2040-talet, i övrigt förväntas födelsenettet bidra negativt till befolkningstillväxten framåt.

## Vi blir äldre...

Medellivslängden har under de senaste 30 åren ökat från 80,8 till 84,9 bland kvinnor och från 75,5 till 81,6 bland män. År 2023 var 20,6 procent av befolkningen över 65 år, denna andel kommer att öka framåt och 2070 beräknas den uppgå till 27,4 procent.

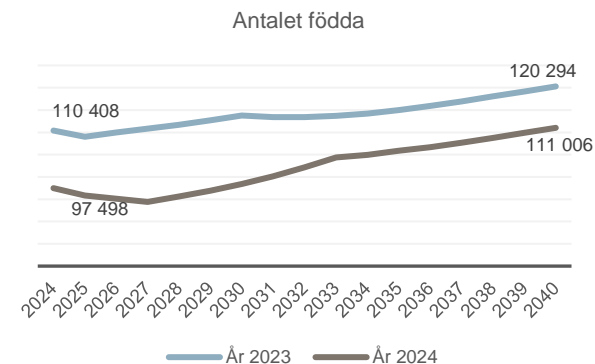
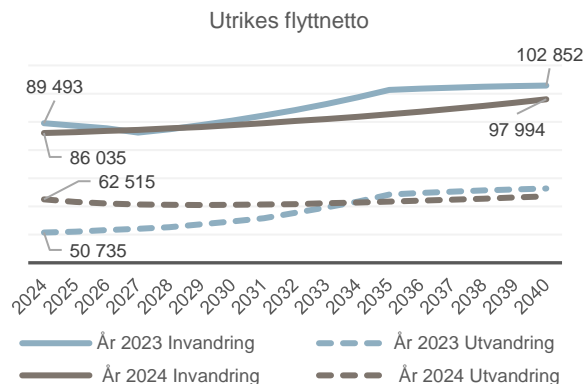
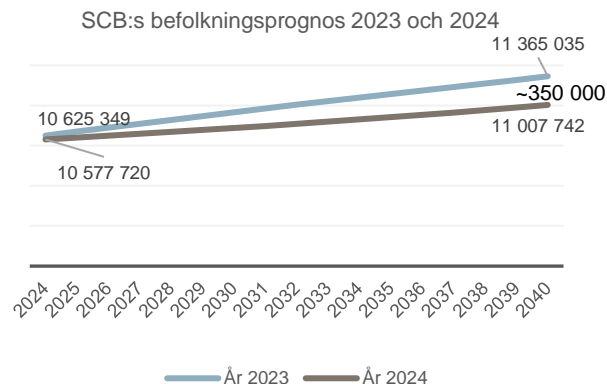
## Vi blir fler utrikesfödda...

År 2023 var andelen utrikes födda 20,5 procent. Denna andel beräknas öka och 2070 uppgå till drygt 25 procent. För bara några år sedan (2019) förväntades nettomigrationen sjunka fram till 2040-talet för att sedan bidra med cirka 22 000 individer per år framåt. SCB:s senaste framskrivning pekar istället på en ökad nettomigration fram till 2040 där den toppar på cirka 34 000 individer för att sedan bidra med över 30 000 individer per år framåt.



Källa: SCB

# Nedreviderad befolkningsprognos till följd av färre antal födda och fler som utvandrar, men det är antalet hushåll som driver bostadsefterfrågan



SCB har reviderat ner sin befolkningsprognos för Sverige kraftigt. Från att tidigare prognostiserat att befolkningen troligen ökar med ca 50 000 nya invånare per år fram till år 2030, har prognosen skruvats ner till en ökning om ca 25 000 per år. Totalt betyder det att befolkningen år 2040 blir ca 300 000 färre än vad SCB tidigare trott, se skillnaden mellan den blå linjen (som representerar 2023 års prognos) och den mörkgråa.

Mot bakgrund av att befolkningen ökar långsammare har flera olika bedömare dragit slutsatsen att den nya prognosen leder till ett kraftigt minskat "bostadsbehov". De menar att dessa nya demografiska förutsättningar innebär att nyproduktionen av bostäder minskar i ungefär samma utsträckning.

Källa: SCB

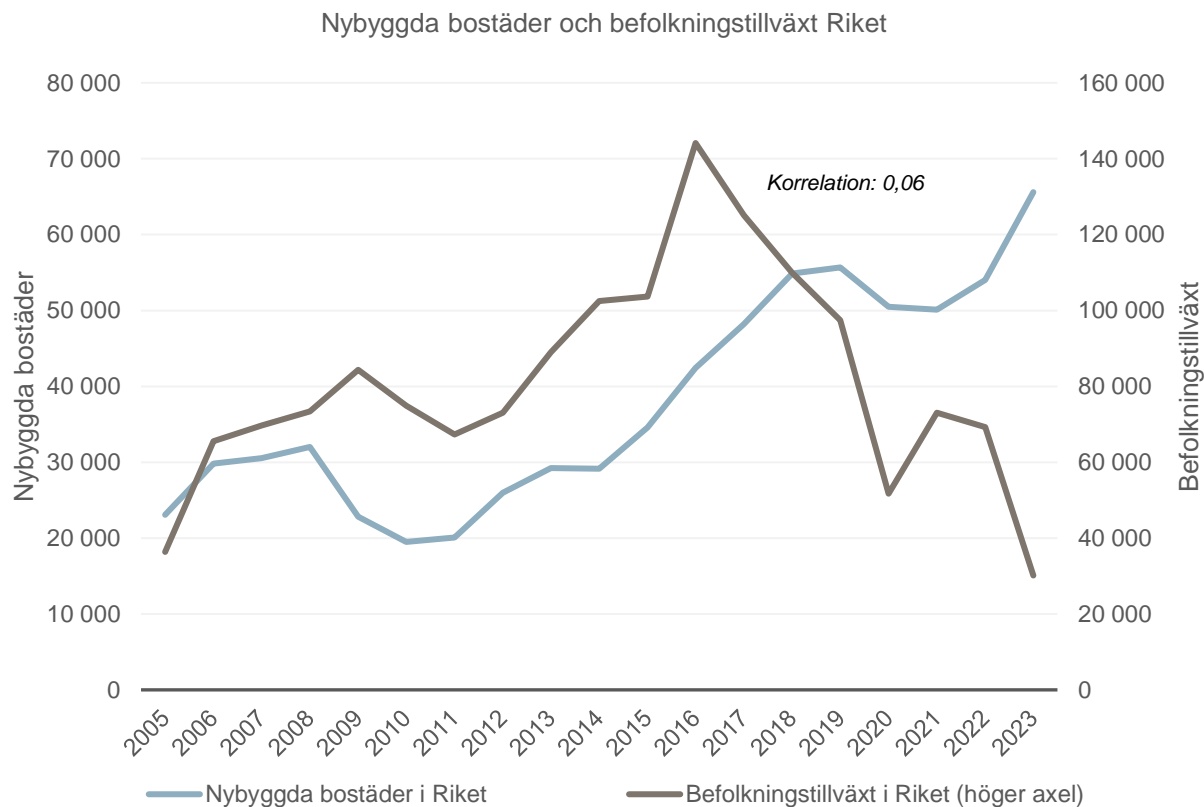
Huvudförklaringen bakom den minskade befolkningstillväxten är minskat barnafödande och lägre utrikes flyttnetto. Befolkningstillväxt i Sverige som helhet kan antingen komma av ett förbättrat födelsenetto dvs. att det föds fler än vad som dör eller ett förbättrat utrikes flyttnetto dvs. att det flyttar fler till Sverige än härifrån. Skillnaden mellan 2023 och 2024 års prognos ligger i två faktorer:

1. Antalet födda antas vara ungefär 12 000 färre per år i 2023 års prognos jämfört med 2024.
2. Utvandringen under de kommande tio åren förväntas vara högre än tidigare beräknat och under perioden 2030-2040 förväntas invandringen vara lägre. Totalt innebär detta ungefär en minskad befolkningstillväxt på 120 000 personer under de kommande 15 åren

Befolkningen kommer inte öka i lika hög takt som tidigare prognostiserats. Efterfrågan på bostäder kommer dock inte från individer utan från hushåll. Detta är något som ger stor effekt i 2024 års befolkningsprognos men det innebär inte att antalet hushåll minskar på kort och medellång sikt och därmed påverkas inte bostadsefterfrågan nämnvärt.



# Effekter på bostadsmarknaden



Källa: SCB

På lång sikt kommer givetvis befolkningstillväxt vara avgörande för att kunna utveckla bostäder. Befolkningstillväxt är en avgörande faktor för att ett samhälle ska kunna fortsätta att utvecklas. Regionalt och lokalt finns det gott om exempel på samhällen och regioner som för en tynade tillvaro med negativ befolkningstillväxt. I dessa samhällen och regioner är också bostadsproduktionen försumbar.

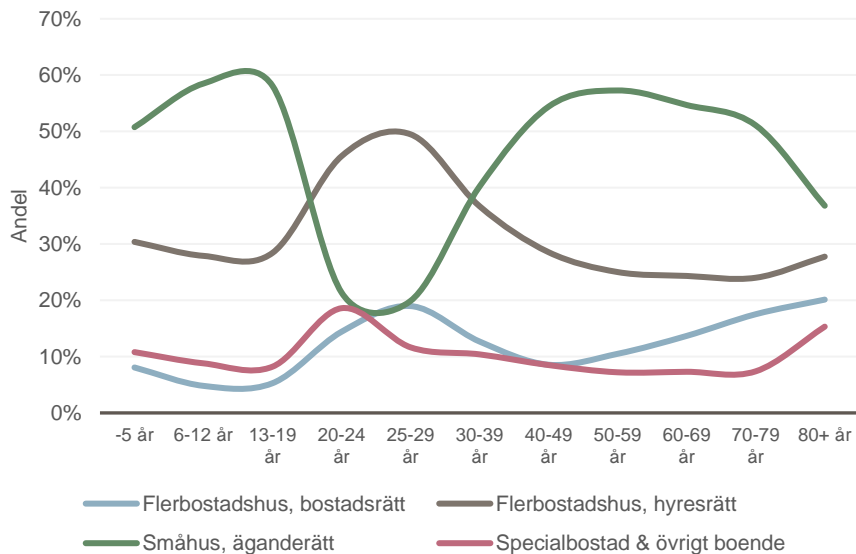
På kort till medellång sikt är det dock andra faktorer som styr hushållens efterfrågan på bostäder. En tydlig illustration av detta är att studera korrelationen mellan befolkningstillväxt och färdigställda bostäder i Riket tillbaka till 2005.

Korrelationen är mycket svag. Detta är ett tydligt exempel på att på kort till medellång sikt är det inte nyinflyttade som driver efterfrågan utan det är vilka förutsättningar redan etablerade hushåll i regionen har som avgör efterfrågan på nya bostäder och därmed bostadsproduktionen.

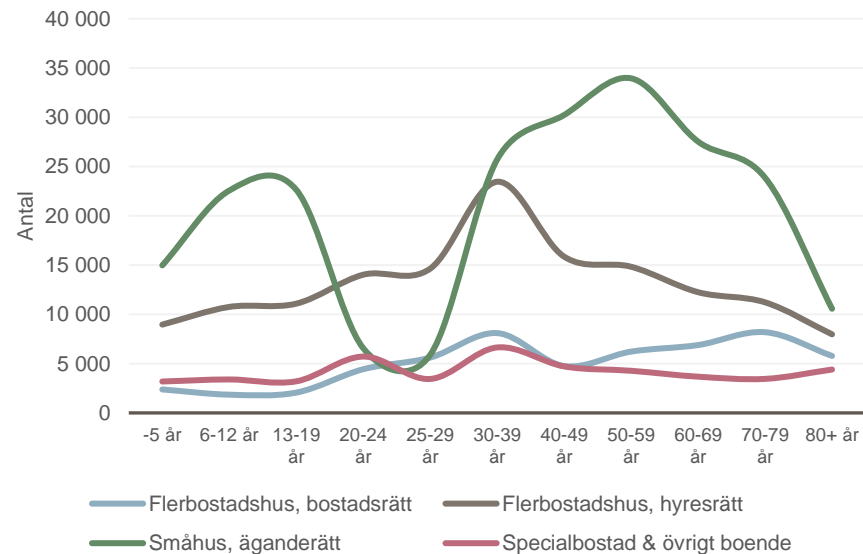
# Boendeformer över livscykeln

Drygt hälften av alla barn i länet växer upp i ett småhus, knappt 30 procent i en hyresrätt. När det är dags att flytta hemifrån växlar de flesta över till en hyresrätt och i åldrarna 20-30 år är hyresrätten den dominerade boendeformen. I de familjebildande åldrarna 30-39 år är hyresrätten och småhuset lika vanliga boendeformer. Efter 40 år dominerar småhuset även om den tappar till samtliga övriga bostadsformer bland de allra äldsta. Bostadsrätten når sin topp bland 25-29 åringar och de allra äldsta, runt 20 procent. Det betyder att antalet personer i de livsfaser där bostadsbehoven ändras är en viktig demografisk faktor som påverkar bostadsbyggandets volymer.

Andel personer per boendeform och ålder  
Östergötlands län



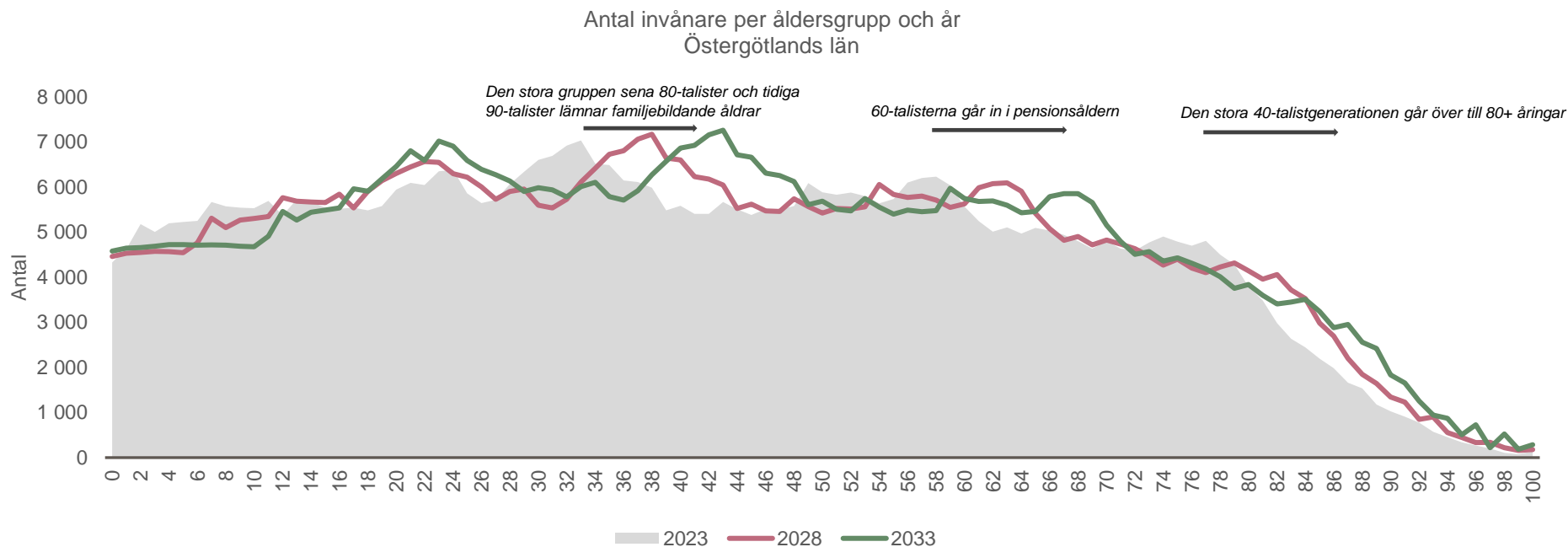
Antal personer per boendeform och ålder  
Östergötlands län



Källa: SCB

# Åldersstruktur och prognos

Under de kommande tio åren förväntas befolkningen i länet växa med drygt 17 600 individer. Det främsta bidraget till befolkningsökningen kommer från antalet äldre (80+ åringar) samt individer i åldrarna 38-48 år som förväntas växa med drygt 12 000 individer vardera, vilket kommer att öka efterfrågan på anpassade boenden samt småhus. Även åldersgrupperna 17-27 samt 60-70 bidrar till uppgången. Den tydligaste minskningen i befolkningen syns bland barn upp till femton år och bland 29-37 åringar.

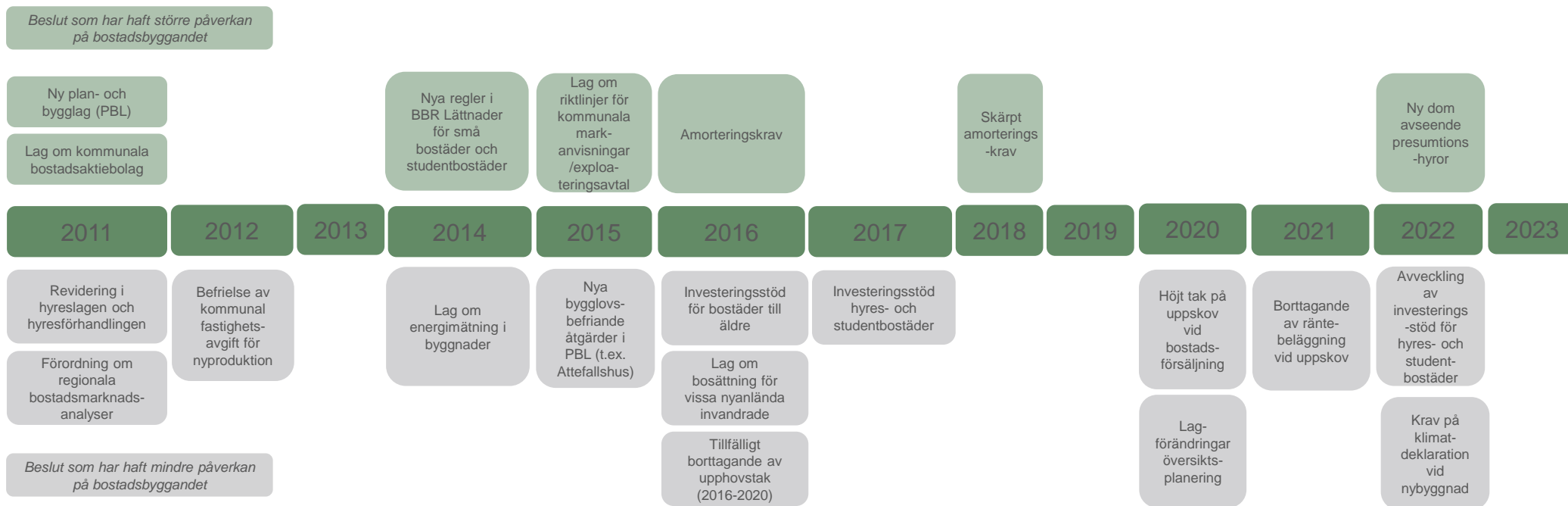


Källa: SCB

# Historiska nationella bostadspolitiska beslut

I början av det förra decenniet infördes den nu gällande Plan- och bygglagen, som ersatte den tidigare från 1987. Samtidigt trädde en ny lag i kraft som reglerar kommunala aktiebolag. Dessa bolag har i uppdrag att förvalta hyresrätter i allmännyttigt syfte, stödja bostadsförsörjningen och ge hyresgäster möjlighet att påverka sitt boende. År 2016 infördes amorteringskrav som innebär att bolån över 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras. År 2018 skärptes amorteringsreglerna ytterligare, vilket innebär att de som lånar mer än 4,5 gånger hushållets årliga bruttoinkomst måste amortera ytterligare.

Under denna period har även nya krav på bostäders utformning införts, samt vissa lättnader för specifika bostadstyper. Under 2022 kom en ny dom från hovrätten som fastställer att presumtionshyror endast får höjas hälften så mycket som den årliga procentuella höjningen av bruksvärderade hyror. Nästa sida presenterar aktuella och kommande bostadspolitiska beslut.





# Pågående, nya och kommande bostadspolitiska beslut

2024

## Ändring presumtionshyra

Den statliga utredningen om presumtionshyror har i september lämnat sina förslag för att förändra presumtionshyressystemet. Utredningen föreslår bland annat att lägenheter med presumtionshyra som huvudregel ska få samma procentuella årliga hyreshöjning som övriga hyresrätter och att hyresjusteringar ska kunna prövas av en särskild skiljeman.

## Bolänetak och amorteringskrav

Regeringen tillsatte under 2023 en utredning med uppdrag att analysera hur låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder såsom amorteringskrav och bolänetak har fungerat hittills, och hur de kan utformas framöver för att hantera makroekonomiska risker och konsumentskydd på ett ändamålsenligt sätt. Utredningen ska redovisa sina slutsatser senast den 31 oktober 2024.

2025

## Uthyrning av privatbostäder

En särskild utredare ska föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Uppdraget ska slutredovisas senast i mars 2025.

2026

## Nya regler för ränteavdrag för företag

I maj 2024 presenterades resultatet av utredningen i SOU 2024:37 Förbättrade ränteavdragsregler för företag. Utredningen föreslår bland annat att beloppsgränsen för förenklingsregeln höjs från 5 till 25 mkr och att kvarstående negativa räntenetton får sparas utan någon tidsbegränsning. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

## Startlån till förstagångsköpare?

Den statliga utredningen om förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden presenterades i mars 2022. Utredningen föreslår ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en ägd bostad. Målgruppen för startlånet föreslås vara de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren och som har behov av att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en första primär bostad.

## Fri hyressättning i nyproduktion?

Frågan om fri hyressättning för nybyggda bostäder är genomlyst inom ramen för en statlig utredning som presenterades i juni 2021. I samband med detta skapades regeringskris och förslaget remitterades aldrig. Frågan fick förnyad aktualitet 2024 när regeringens produktivitetskommission föreslog fri hyressättning i nyproduktion som en av flera åtgärder för att öka utbudet av bostäder i landet.

# Metodik



*Källa: Expedia*

# Boverkets metod

Boverkets metod utgår från befolkningsförändringen för att beräkna ökningen eller minskningen i antalet hushåll. I beräkningen tillkommer också ytterligare variabler:

## Avgångar från befintligt bestånd

Avser antalet rivna bostäder under perioden. När Boverket beräknar behovet används ett snitt av antalet rivna lägenheter de senaste 10 åren.

## Lediga lägenheter

Avser antalet lediga lägenheter i det befintliga beståndet. När Boverket beräknar behovet använder man sig av SCB:s statistik över lediga lägenheter i allmännyttans bestånd per kommun samt SCB:s uppskattning av lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet, fördelat på Storstockholm, Storgöteborg, kommuner med fler än 75 000 invånare och övriga kommuner. Den statistiken presenteras vartannat år. För bostads- och äganderätter finns ingen tillgänglig statistik.

## Bostadsbuffert

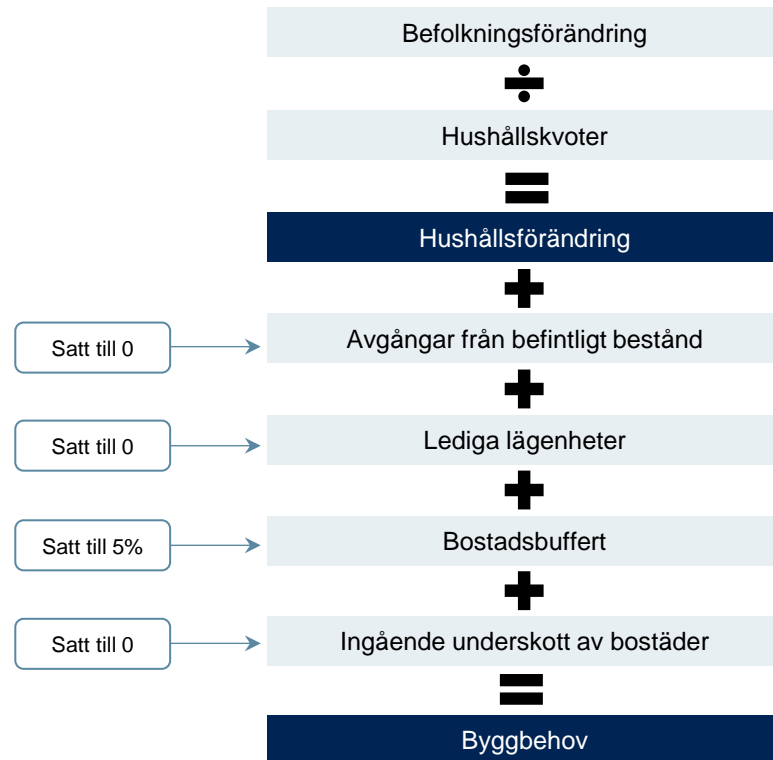
Utifrån att ha en bostadsmarknad med möjlighet till rörlighet räknar man också upp behovet med 5%.

## Ingående underskott av bostäder

Det kan också finnas ett uppdämt bostadsbehov om det inte byggts tillräckligt under tidigare år. Boverket räknar dock inte med om det finns ett s.k. överskott av byggda bostäder.

*Antaganden för beräkningen av byggbehovet enligt Boverkets metod i denna rapport är desamma som för Junis tidigare rapport, se bild till höger.*

*Källa: Boverket och Juni Strategi*



# Metod för att skatta betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter

## Metod

Utgår från observerade priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter och äganderätter med väl specificerade kvaliteter och därefter tillämpar en väl beprövad statistisk-matematisk teknik för att med dessa priser som underlag skatta hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter.

Metoden är kostnadseffektiv men förutsätter att det finns relevant jämförelsemiljö med likvid bostadsrättsmarknad respektive äganderättsmarknad.

Betalningsviljan är ungefär densamma för bostadsrätter som för hyresrätter enligt brukarkostnadsteorin. Detta har Evidens visat i ett flertal undersökningar. Mer kring detta på kommande sidor.

Data för samtliga prisobservationer kommer ifrån Evidens där observerade transaktioner är gjorda under de senaste åren och försäljningspriser är justerade till dagens datum enligt prisutvecklingen för området.

*För betalningsvilja i kommunerna används betalningsvilja i den ort inom kommunen där betalningsvilja för nyproducerade bostäder är högst. Anledningen till detta är att kommunerna brukar bygga i de mest attraktiva lägena, dvs. där betalningsvilja för nyproduktion är högst.*





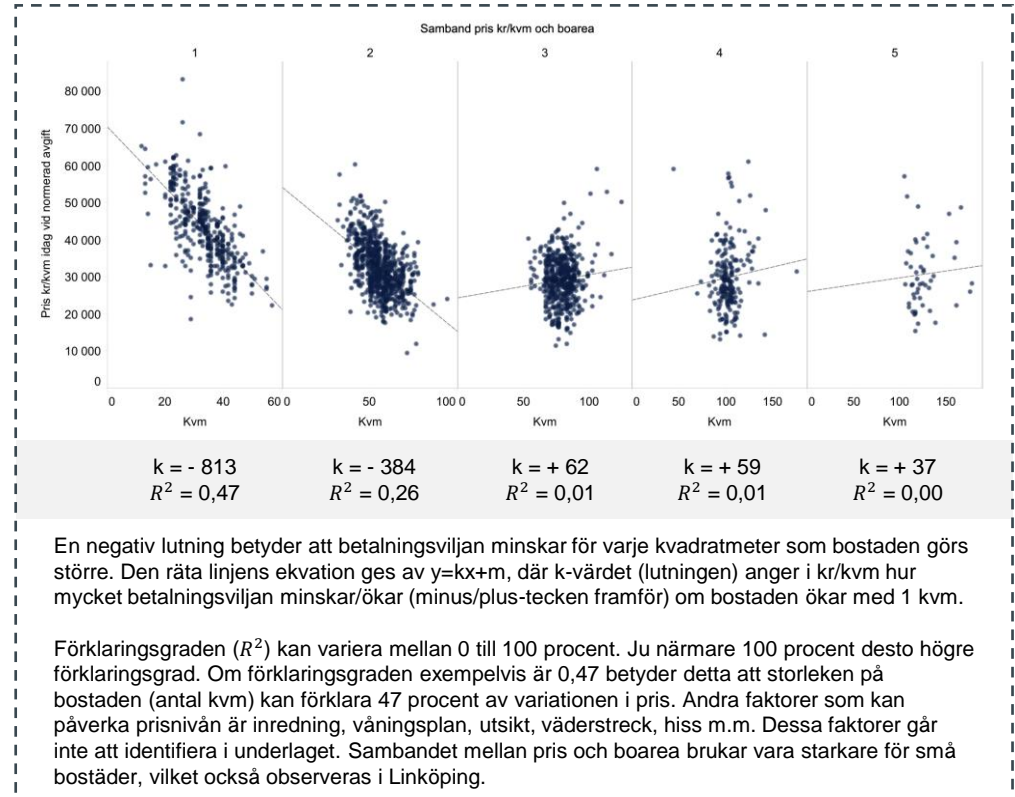
# Betalningsvilja för bostäder beror bl.a. på en kombination av storlek (kvm) och funktion (antal rum)

Betalningsviljan skiljer sig något beroende på storlek (kvm). Generellt gäller att betalningsviljan per kvm är något högre för små lägenheter jämfört med genomsnittslägenheten. På samma sätt är betalningsviljan per kvm något lägre för stora lägenheter.

Betalningsvilja för en nyproducerad lägenhet bestäms inte enbart av boytan utan är en kombination av storlek (kvm boyta) och funktion (antal rum). Genom att tillföra en lägenhet ytterligare ett rum givet samma antal kvadratmeter ökar betalningsviljan.

I marknadsdjupsberäkningarna behöver världen förenklas lite och därför görs beräkningarna endast med **två typer av bostäder: en för ensamboende och en för sammanboende**. För ensamboende antas hushållet efterfråga en bostad om 2 RoK och för sammanboende antas hushållet efterfråga en bostad om 3 RoK. Genomsnittsstorleken för en bostad om **2 RoK** antas vara lika med **50 kvm** för en nyproducerad bostadsrätt och **45 kvm** för en nyproducerad hyresrätt. Genomsnittsstorleken för en bostad om **3 RoK** antas vara lika med **70 kvm** för en nyproducerad bostadsrätt och **60 kvm** för en nyproducerad hyresrätt. För **småhus** (ÅR) antas ensamboende och sammanboende efterfråga samma genomsnittsstorlek, nämligen **130 kvm**.

Eftersom genomsnittsstorlekarna på successionsmarknaden inte brukar vara desamma som de som används i marknadsdjupsberäkningen behöver det hittas ett sätt att räkna ut betalningsvilja för successionsbostäder med dessa storlekar. I diagrammet till höger visas hur sambandet mellan boyta och kvadratmeterpris, uppdelat på RoK, används för bostadsrätter i Linköping för att räkna ut betalningsvilja för storlekarna som används i marknadsdjupsberäkningen.



# Betalningsviljan beror även på lägenhetens ålder

Förutom att genomsnittstorlekarna för successionsbostäderna måste anpassas till storlekar som är mer representativa för nyproduktionsbostäder måste priset även anpassas så att det reflekterar lägenhetens ålder.

## Tillägg för modernare standard

Det första steget är att undersöka när successionsbostäderna byggdes. Senare i rapporten visas att medianvärdet på bostädernas byggår i varje kommun/ort är mellan 1950 och 1980. Sedan dess har bostädernas utformning och kvalitet förändrats. Detta innebär att bostäderna generellt anses ha en omodern standard, vilket påverkar betalningsvilja för bostäderna negativt. För att reflektera en mer modern standard i nyproducerade bostäder används ett tillägg för modernare standard om 6 000 kr/kvm i beräkningarna av betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och småhus (äganderätter). För hyresrätter är tillägget lika med 200 kr/kvm/år.

## Nyproduktionsfaktorn

Förutom att betalningsviljan ökar på grund av modern standard finns det en betydande betalningsvilja för själva nyproduktionsfaktorn. Med nyproduktionsfaktor menas att den som flyttar in får en nyproducerad lägenhet utan tidigare slitage från tidigare ägare och utöver det ofta har möjligheten att göra vissa tillval. Nyproduktionsfaktorn för bostadsrätter och småhus (äganderätter) bedöms i genomsnitt vara lika med cirka 3 000 kr/kvm. För hyresrätter är detta lika med cirka 100 kr/kvm/år. Detta läggs därför till på betalningsvilja för att reflektera att det handlar om nyproduktion.

I denna rapport används alltså ett tillägg för modernare standard om 6 000 kr/kvm samt en nyproduktionsfaktor om 3 000 kr/kvm för bostadsrätter och småhus (äganderätter). **Totalt läggs alltså 9 000 kr/kvm på successionspriserna** för att reflektera att bostadsrätterna och småhusen är nyproducerade. För hyresrätter är tillägget för modernare standard lika med 200 kr/kvm/år samt är nyproduktionsfaktorn lika med 100 kr/kvm/år. Detta betyder att det totalt läggs till **300 kr/kvm/år på successionshyresnivåerna** för att reflektera att hyresrätterna är nyproducerade.



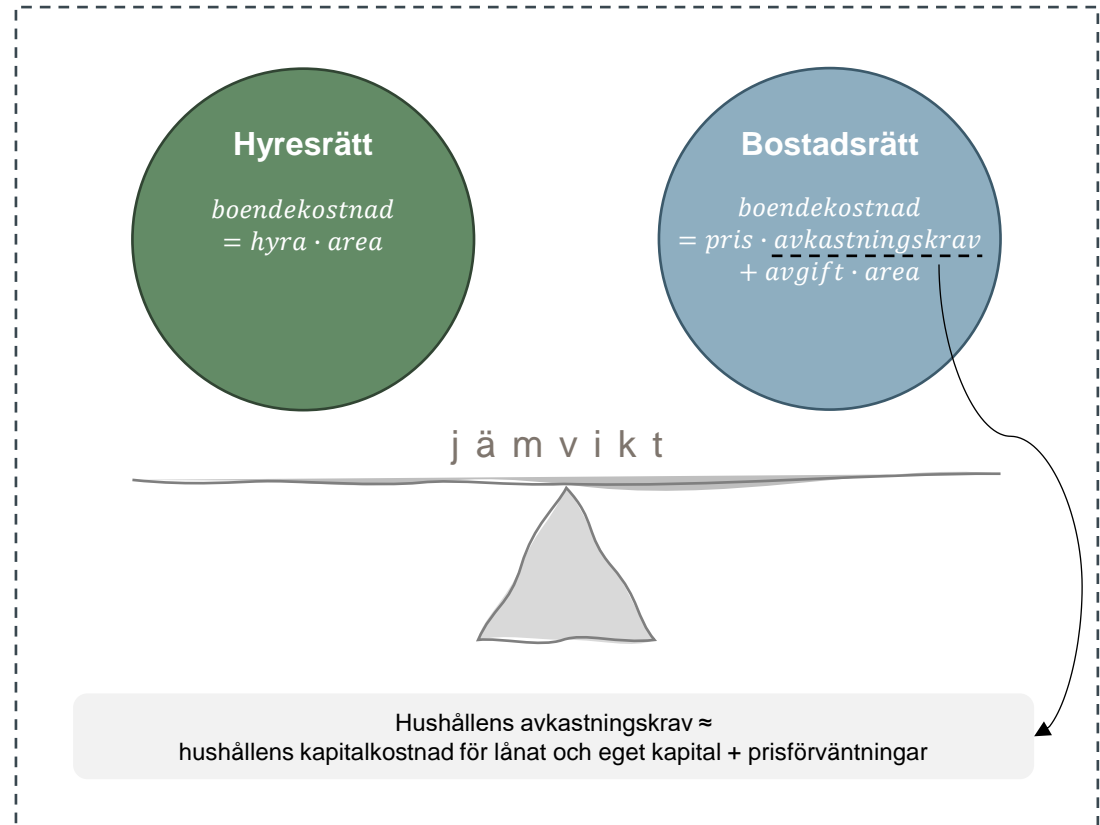
# Hushållens betalningsvilja för hyresrätter kan enligt ekonomisk teori (brukarkostnadsteori) härledas från pris för bostadsrätter

För att översätta bostadsrättspriser till hushållens betalningsvilja uttryckt som en fri hyresnivå används så kallad brukarkostnadsteori. Teorin utgår från att värdet på boendetjänsten som en och samma bostad levererar är lika stor oavsett upplåtelseform, och att boendekostnaden på bostadsrättsmarknaden därför motsvarar en fri hyra, eller en så kallad jämviktshyra.

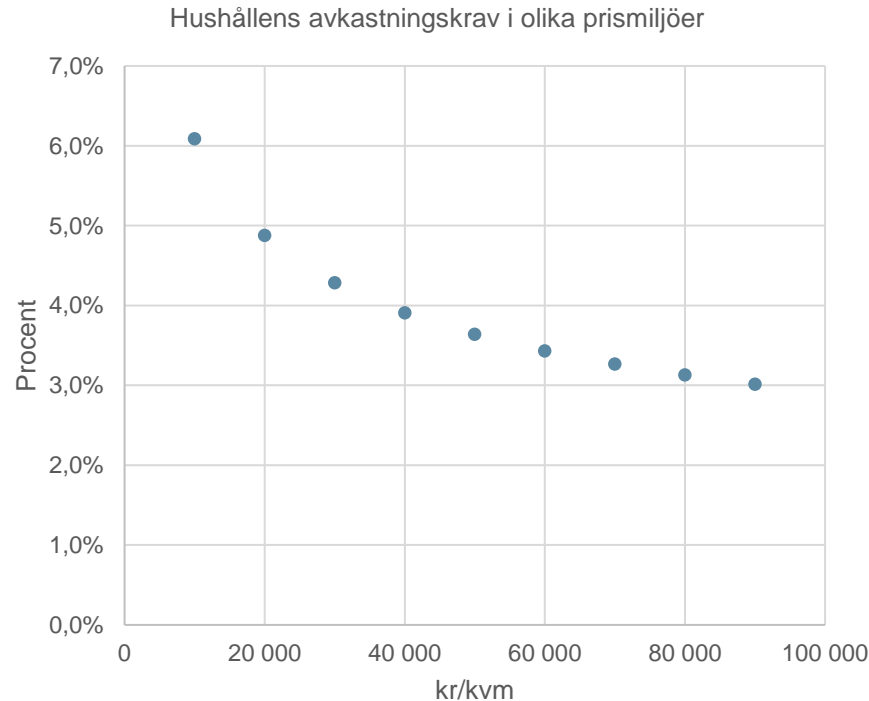
För att kunna beräkna jämviktshyran måste först boendekostnaden i bostadsrätt kunna beräknas. Förutom kostnader i form av drift och underhåll mm, består boendekostnaden också av en kapitalkostnad som utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en diskonteringsränta. Diskonteringsräntan, eller hushållens avkastningskrav, innehåller implicit summan av hushållens räntekostnader för lånat kapital, alternativkostnaden för insatt eget kapital och förväntningar om framtida prisutveckling. Avkastningskraven kommer därför att variera mellan olika geografiska miljöer beroende på hushållens värderingar och förväntningar om den lokala bostadsmarknadens framtida styrka. Med kunskap om hushållens avkastningskrav kan sammanfattningsvis den fria hyran beräknas.

Men avkastningskravet kan inte observeras eller enkelt utläsas, utan måste beräknas. Genom att i ett första steg skatta en statistisk modell som förklarar variationen i boendekostnad för bostadsrätter baserat på deras egenskaper och därefter tillämpa denna modell för hyresrätter med hyror som bedöms vara nära jämviktshyror, kan hushållens implicita avkastningskrav skattas. Modellen förklarar variationen i boendekostnader för fritt prissatta bostadsrätter beroende på bostadens egenskaper, dess läge och närmiljöns egenskaper. Skattningen görs med en multipel regressionsmodell, där koefficienter beskriver unika bidrag för respektive egenskap som ingår i modellen.

Genomsnittlig betalningsvilja för en hyresbostad uttrycks som en boendeutgift, kr/kvm/år.



# Hushållens avkastningskrav beräknas ligga mellan 3 och 6 procent beroende på prisnivå

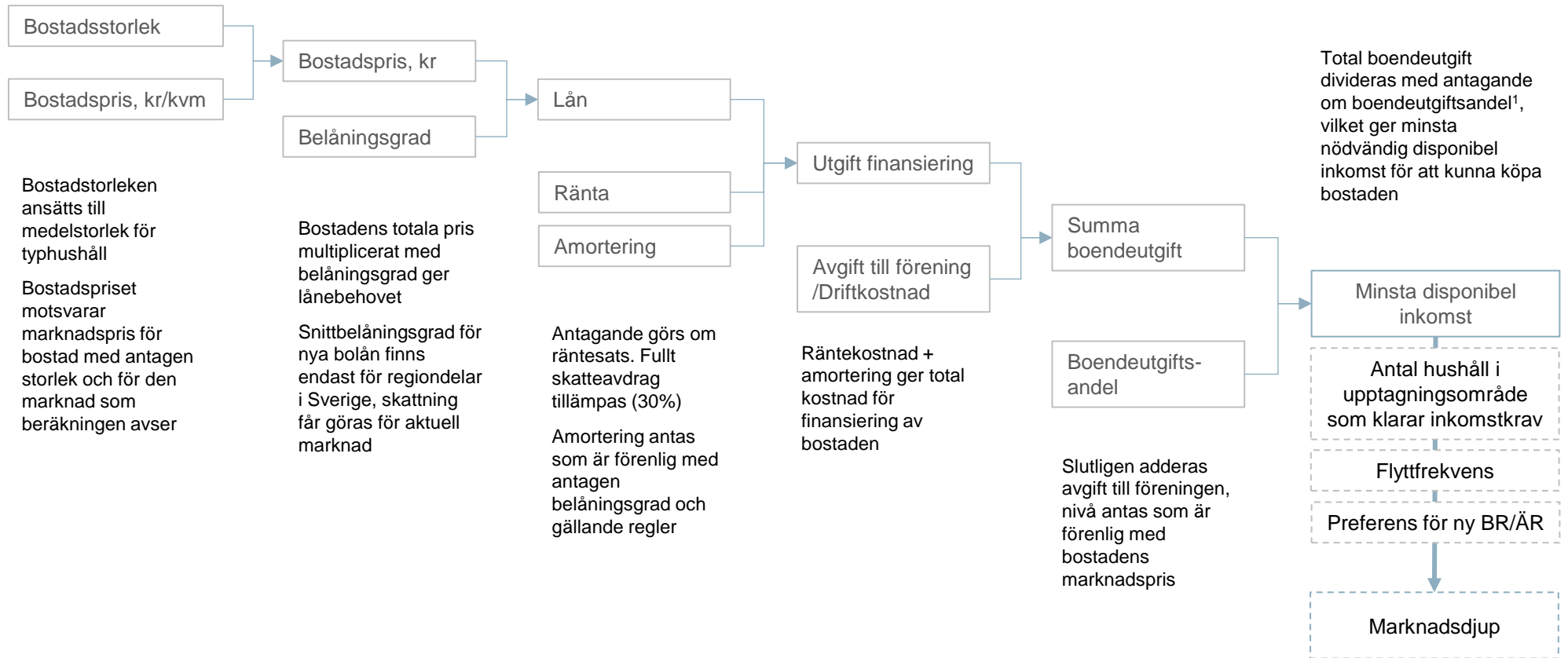


För att kunna beräkna jämviktshyran för nya hyresrätter måste först boendekostnaden i bostadsrätt kunna beräknas. Förutom kostnader i form av drift och underhåll mm, består boendekostnaden också av en kapitalkostnad som utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en diskonteringsränta. Diskonteringsräntan, eller **hushållens avkastningskrav**, innehåller implicit **summan av hushållens räntekostnader för lånat kapital**, alternativkostnaden för insatt eget kapital och förväntningar om framtida prisutveckling. Avkastningskraven kommer därför att variera mellan olika geografiska miljöer beroende på hushållens värderingar och förväntningar om den lokala bostadsmarknadens framtida styrka. Med kunskap om hushållens avkastningskrav kan den fria hyran beräknas.

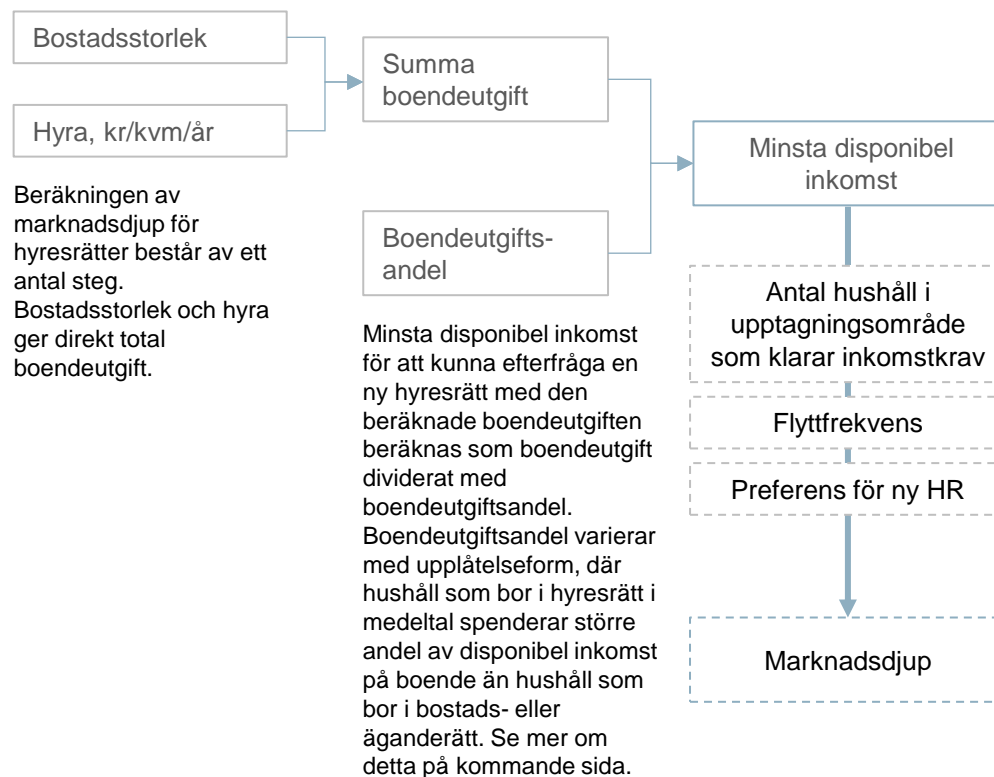
**Sambandet avkastningskrav / betalningsvilja är negativt.** Det betyder att avkastningskravet minskar när pris (kr/kvm) ökar. Dessutom är sambandet inte linjärt.



# Metod för beräkning av marknadsdjup för nya bostadsrätter och äganderätter



# Metod för beräkning av marknadsdjup för nya hyresbostäder



# Innehåll

## INLEDNING

Om rapporten  
Sammanfattning  
Bostadstrender  
Metodik

## DEL I

Bostadsbehov enligt Boverkets  
beräkningar  
Demografi och befolkningstillväxt  
Bostadsmarknaden

## DEL II

Hänsyn till genomförbarhet  
Betalningsförmåga  
Flyttmönster och flyttfrekvenser  
Boendepreferenser  
Efterfrågan på nybyggda  
bostäder  
Scenarioanalys  
Prognoser

## APPENDIX

# Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar



Källa: Freedom Travel



# Boverkets metod

Till höger visas Evidens beräkning av byggbehovet per år för varje kommun enligt Boverkets metod. Två olika värden för byggbehov har räknats ut, en med hjälp av befolkningsförändringen 2022-2023 och en med den genomsnittliga prognostiserade befolkningsförändringen per år mellan 2023 och 2027.

I vissa kommuner blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt, vilket beror på att antalet invånare i kommunen minskat.

Kommun	Befolkningsförändring 2022-2023	Prognos genomsnittlig befolkningsförändring per år 2023-2027	Personer per hushåll	Byggbehov per år (inkl. 5% buffert) enligt förändring 2022-2023	Byggbehov per år (inkl. 5% buffert) enligt förändring 2023-2027
Boxholm	25	6	2,1	13	3
Finspång	-209	15	2,1	-94	7
Kinda	-76	-2	2,1	-34	-1
Linköping	731	1 107	2,1	366	553
Mjölby	105	202	2,1	53	101
Motala	0	-33	2,1	0	-15
Norrköping	43	648	2,1	22	324
Söderköping	33	16	2,2	16	8
Tranås	-49	-61	2,1	-22	-28
Vadstena	-47	-28	1,9	-23	-14
Valdemarsvik	-89	-86	2,0	-42	-41
Ydre	-46	-39	2,1	-20	-18
Åtvidaberg	-46	-15	2,1	-20	-7
Ödeshög	-38	-32	2,1	-17	-14
<b>Summa</b>				<b>198</b>	<b>859</b>

Källa: SCB och Evidens

# Demografi och befolkningstillväxt

A photograph of a narrow alleyway between traditional red wooden houses in a historic town. The houses are made of dark red wood with white window frames. A cobblestone path leads through the alleyway, and a decorative street lamp is visible on the left. The scene is captured from a low angle, looking down the alleyway towards a courtyard in the distance.

# Åldersstruktur

Tabellen nedan redovisar andel av befolkningen inom respektive ålderskohort. Åldersstrukturen skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika kommunerna även om det finns undantag. De stora kommunerna, Linköping och Norrköping, har en jämförelsevis hög andel unga vuxna. Vadstena har en hög andel seniorer (80+ åringar). Valdemarsvik, Vadstena och Ydre har en låg andel invånare i familjebildande åldrar men istället en hög andel pensionärer.

Andel av befolkningen inom respektive livsfas

Kommun	Folkmängd	Barn och unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet, 45-64 år	Pensionärer, 65-79 år	Seniorer, 80+ år
Linköping	167 404	22,46%	16,92%	20,12%	22,59%	12,55%	5,37%
Norrköping	145 163	23,45%	12,49%	20,26%	24,09%	14,27%	5,44%
Motala	43 728	22,69%	9,23%	17,96%	25,51%	17,58%	7,03%
Mjölby	28 576	23,86%	10,43%	19,57%	24,41%	15,21%	6,53%
Finspång	21 694	22,00%	9,00%	18,24%	25,48%	17,81%	7,47%
Tranås	18 755	22,82%	10,65%	17,37%	24,08%	16,97%	8,12%
Söderköping	14 867	23,62%	7,04%	17,97%	25,32%	19,20%	6,86%
Åtvidaberg	11 460	21,66%	8,39%	17,15%	25,83%	18,95%	8,02%
Kinda	9 992	22,41%	7,77%	17,00%	25,13%	19,64%	8,06%
Valdemarsvik	7 541	19,15%	6,98%	15,54%	25,37%	24,20%	8,77%
Vadstena	7 434	18,01%	7,09%	15,29%	25,87%	23,59%	10,14%
Boxholm	5 523	21,22%	8,20%	17,29%	26,22%	19,74%	7,33%
Ödeshög	5 279	20,97%	8,41%	16,63%	25,12%	20,86%	8,01%
Ydre	3 637	20,37%	6,49%	14,60%	25,93%	24,03%	8,58%

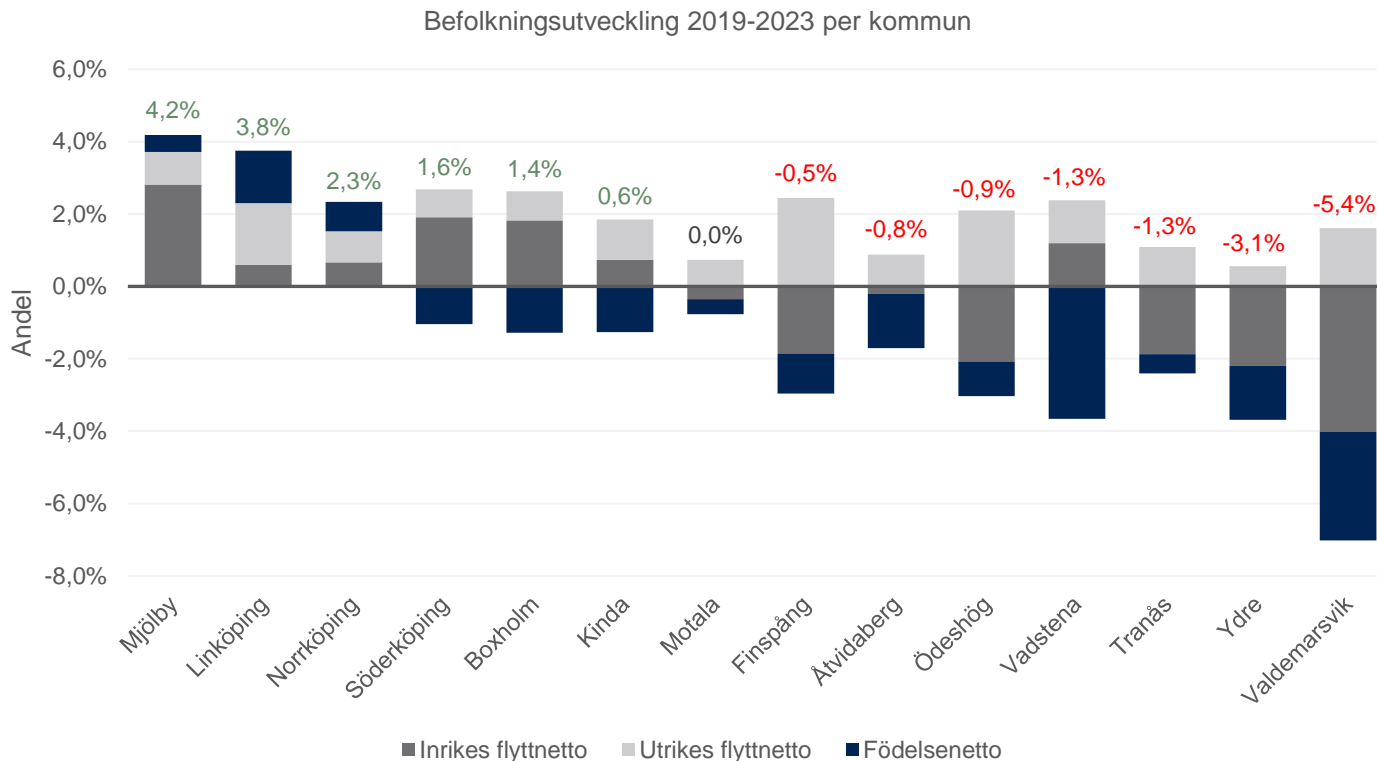
Källa: SCB

# Befolkningsutveckling

I diagrammet till höger redovisas befolkningsutvecklingen 2019-2023 som andel av den totala befolkningen för varje kommun. Mjölby växte mest under 2019-2023 (4,2 procent) medan Valdemarsvik minskade mest (5,4 procent).

I hälften av kommunerna var den totala befolkningsutvecklingen 2019-2023 negativ. I Tranås, Ydre och Valdemarsvik var detta på grund av både ett negativt totalt flyttnetto och ett negativt födelsenetto. I Vadstena, Ödeshög, Åtvidaberg och Finspång var det totala flyttnettot däremot positivt eller noll, men ett starkare negativt födelsenetto gjorde att den totala befolkningsutvecklingen var negativ.

I de 6 kommunerna med en positiv befolkningsutveckling var både inrikes och utrikes flyttnettot positivt. I Mjölby, Linköping och Norrköping var även födelsenettot positivt.





# Flyttnetto uppdelat på åldersintervaller

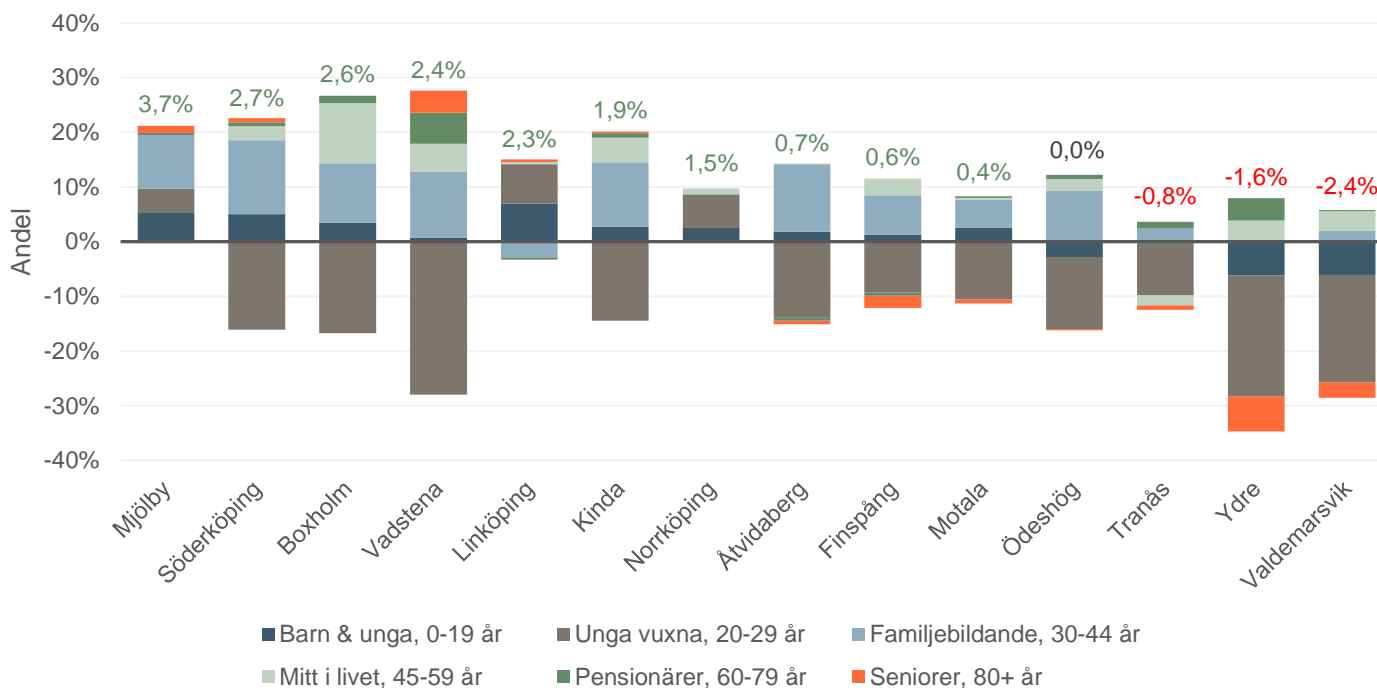
I diagrammet till höger redovisas flyttnetto per åldersintervall som andel av den totala befolkningen per åldersintervall i respektive kommun.

I 11 av 14 kommuner har flyttnettot bland unga vuxna varit negativt. Undantagen är Mjölby, Linköping och Norrköping. Bland gruppen familjebildande har däremot flyttnettot varit positivt i alla kommuner förutom Linköping.

Som nämnt på förra sidan var det totala flyttnettot negativt i Tranås, Ydre och Valdemarsvik. Som visas i bilden till höger har särskilt gruppen unga vuxna minskat.

I kommunerna med relativt höga positiva flyttnetton har det positiva flyttnettot bland familjebildande spelat en stor roll.

Flyttnetto 2019-2023 per kommun och åldersintervall (2019-2023) som andel av den totala befolkningen per åldersintervall (2019)



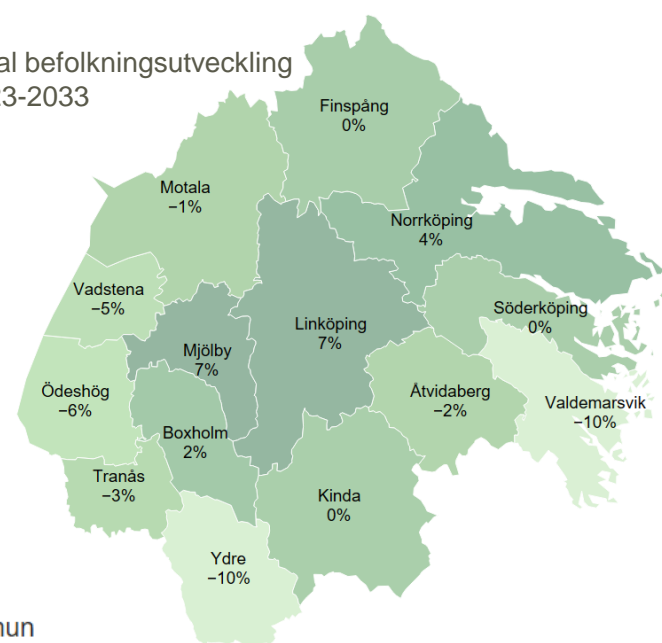


# Befolkningsprognos

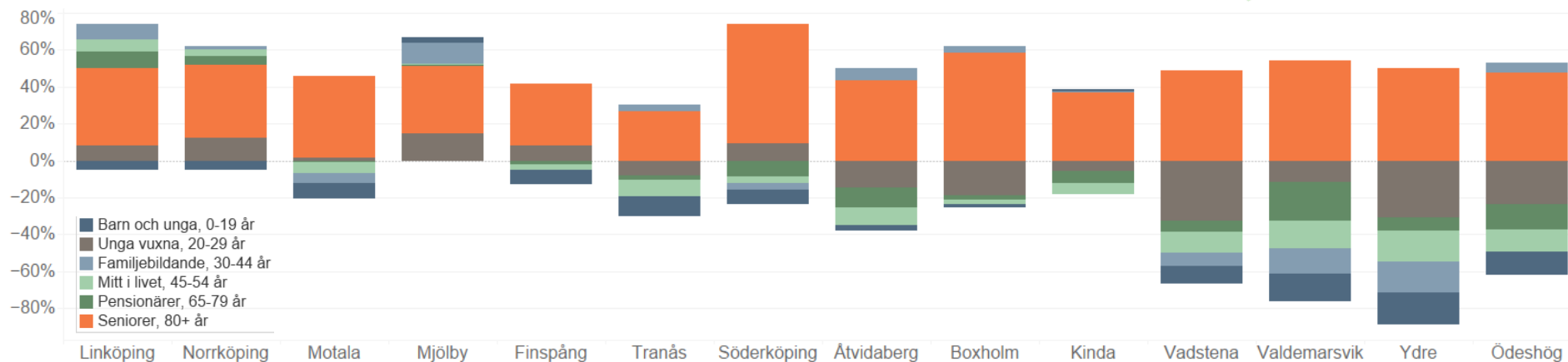
I kartan till höger redovisas Evidens egna prognos över den totala befolkningsutvecklingen under åren 2023-2033 i respektive kommun. Linköping och Mjölby förväntas ha den starkaste befolkningstillväxten, cirka 7 procent, medan befolkningen i Ydre och Valdemarsvik förväntas krympa med omkring 10 procent.

I diagrammet nedan redovisas den förväntade befolkningsutvecklingen per åldersintervall i respektive kommun. Det är tydligt att det är den äldsta åldersgruppen, 80+ åringar som förväntas växa mest i samtliga kommuner. I de mindre kommunerna är det även tydligt att antalet unga vuxna kommer att minska kraftigt.

Total befolkningsutveckling  
2023-2033



Befolkningsförändring 2023-2033 per livsfas och kommun



Källa: SCB

# Bostadsmarknaden



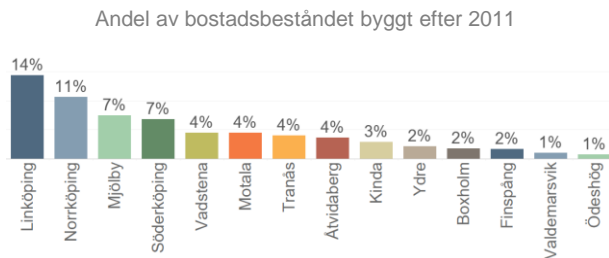
*Källa: Harstena*

# Fördelning av bostadsbestånd

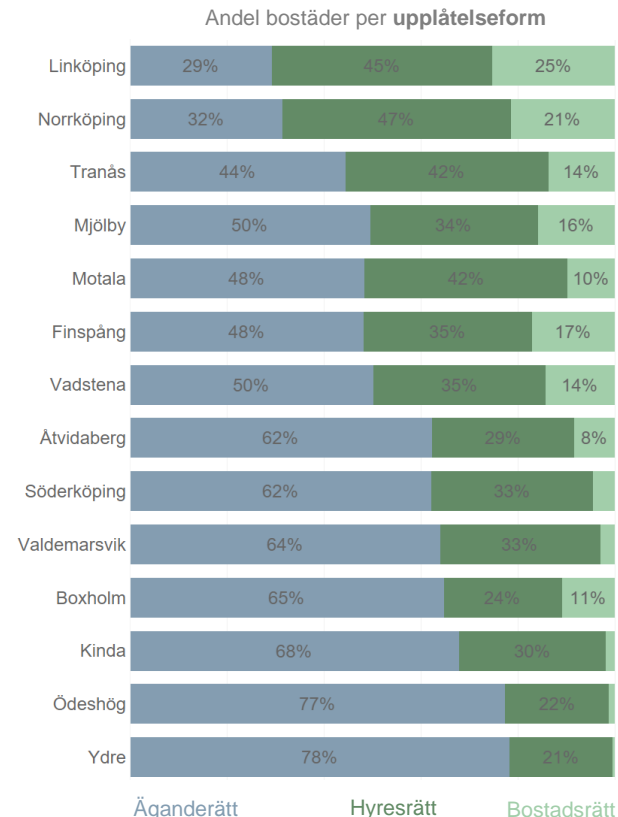
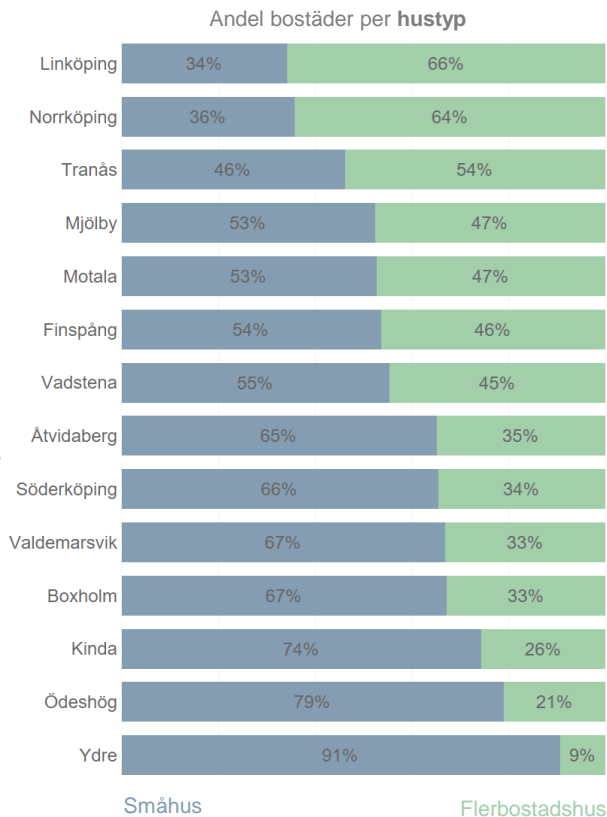
Elva av fjorton kommuner domineras av småhus-bebyggelse. Det är endast i de största kommunerna, Linköping och Norrköping, samt Tranås där andelen bostäder i flerbostadshus är större.

Med undantag för Linköping och Norrköping är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen näst efter äganderätten (småhuset). Andelen bostadsrätter varierar mellan 0 procent (Ydre) och 25 procent (Linköping). Boxholm och Finspång sticker ut med en jämförelsevis hög andel bostadsrätter i förhållande till andelen bostäder i flerbostadshus.

De största kommunerna har högst andel nyare bebyggelse. Söderköping sticker ut med en jämförelsevis hög andel ny bebyggelse i förhållande till dess storlek.



Källa: SCB

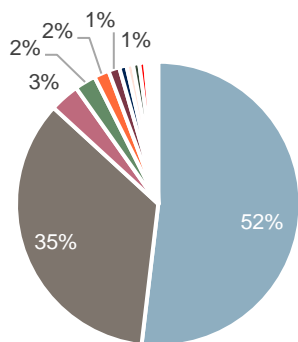


# Övergripande statistik om byggandet i länet

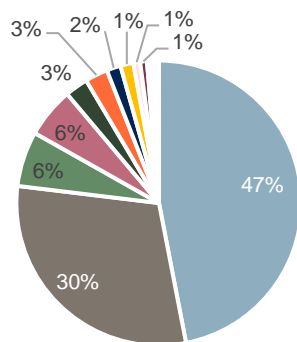
Mellan 2015 och 2023 färdigställdes totalt i genomsnitt cirka 2 400 bostäder per år i Östergötlands län samt Tranås kommun. Rekordantal bostäder färdigställdes år 2022 och 2023, totalt nästan 3 800 bostäder. Kvartal 1 och 2 2024 färdigställdes drygt 650 bostäder, vilket pekar på en lägre byggtakt 2024 jämfört med föregående åren.

Den senare halvan av analysperioden tyder på en lägre andel av totalt antal färdigställda bostäder för både Linköping och Norrköping jämfört med de andra kommunerna. Särskilt Mjölby och Motala har ökat sina andelar av totalt antal färdigställda bostäder i Östergötlands län samt Tranås kommun. Dessutom var andelen av färdigställda bostadsrätter i genomsnitt lägre i denna period jämfört med 2015-2019, vilket främst ledde till en högre andel av färdigställda hyresrätter den senare halvan av analysperioden.

Fördelning av färdigställda bostäder, 2015-2019



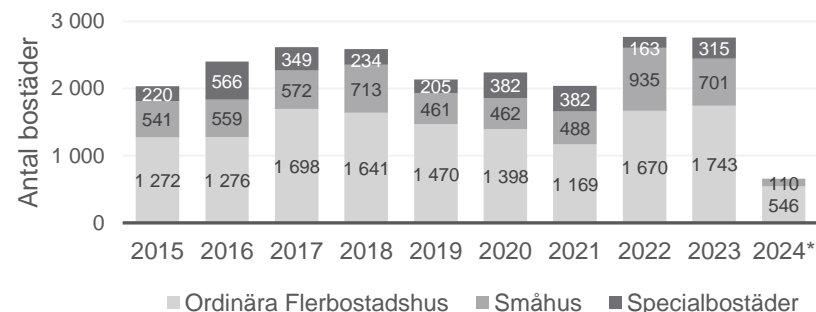
Fördelning av färdigställda bostäder, 2020-2024K2



- Linköping
- Norrköping
- Mjölby
- Motala
- Söderköping
- Tranås
- Vadstena
- Åtvidaberg
- Kinda
- Finspång
- Boxholm
- Valdemarsvik
- Ödeshög
- Ydre

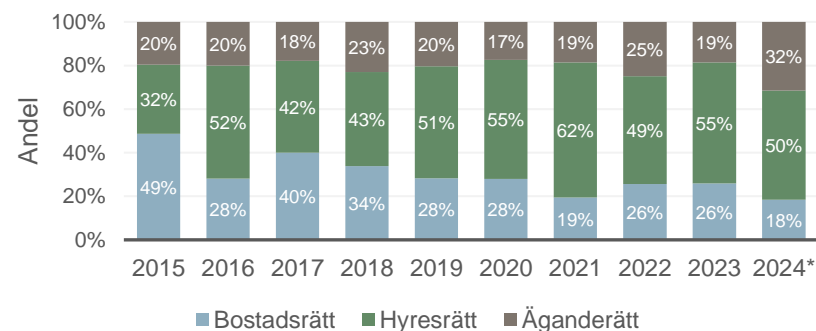
Källa: SCB

Färdigställda bostäder per hustyp, 2015-2024K2



- Ordinära Flerbostadshus
- Småhus
- Specialbostäder

Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform



- Bostadsrätt
- Hyresrätt
- Äganderätt

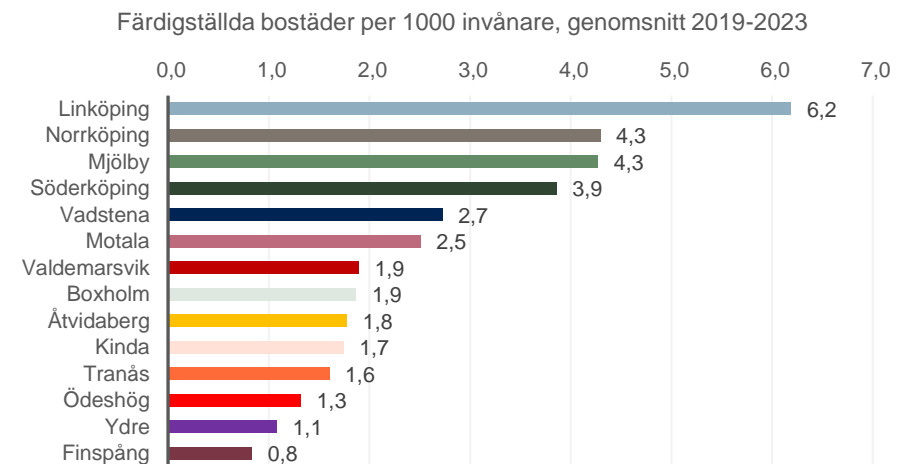
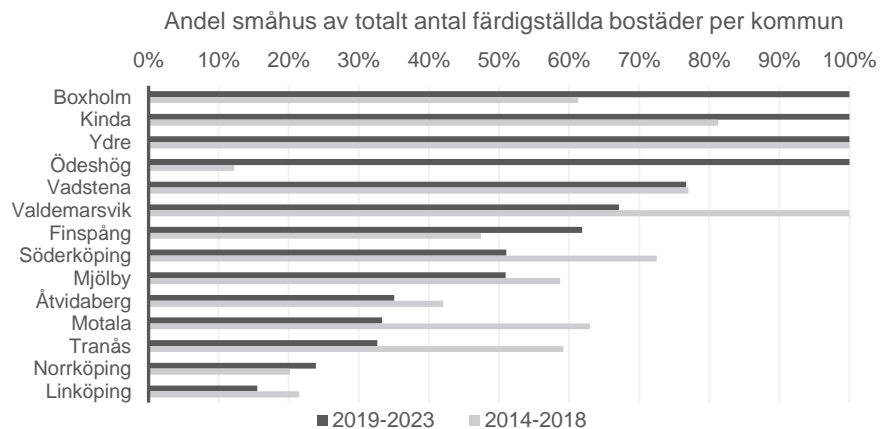
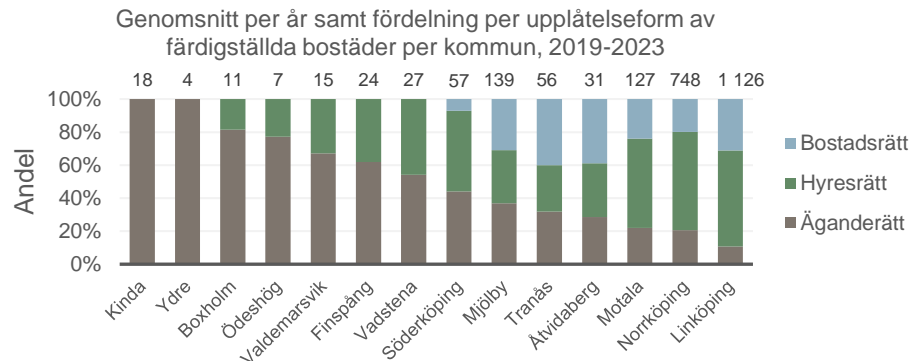
\*2024 avser endast byggandet kvartal 1 och kvartal 2 2024



# Bostadsbyggande

I hälften av kommunerna var mer än 50 procent av det som färdigställdes äganderätter. Detta styrks också av det faktum att under 2019-2023 utgjorde småhus mer än hälften av alla färdigställda bostäder i 9 av 14 kommuner. År 2014-2018 var antalet kommuner där småhus utgjorde över hälften av det totala antalet färdigställda bostäder också lika med 9.

I Linköping var det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder drygt 1 100 bostäder per år. I hälften av kommunerna var det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder färre än 30 bostäder per år. Utöver det var byggandet per 1 000 invånare i Linköping högst i hela länet plus Tranås 2019-2023. I 8 av 14 kommuner var antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare färre än 2 stycken.



Källa: SCB

# Betalningsvilja för successionsbostadsrätter i flerfamiljshus

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelse av bostadsrätter på successionsmarknaden i alla kommuner förutom Ydre. Tabellen baseras på de observerade överlåtelse av bostadsrätter mellan september 2021 och augusti 2024. Genomsnittlig betalningsvilja för alla orter hittas i appendixet.

Anledningen till att Ydre kommun inte är med är att det inte finns några observerade överlåtelse av successionsbostadsrätter i orterna inom Ydre kommun mellan september 2021 och augusti 2024. För Kinda, Valdemarsvik och Ödeshög är det totala antalet observationer mycket lågt, nämligen färre än 5 stycken.

Många av bostadsrätterna byggdes mellan 1960 och 1980, dvs. som del av miljonprogrammet.

Genomsnittssuccessionspriserna för kommunerna med 10+ observationer ligger mellan ca 8 000 kr/kvm och 32 000 kr/kvm.

Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Kommun	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Årsavgift (kr/kvm/år)	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Linköping	2,4	66	1979	654	31 529	2 101 226	3 692
Norrköping	2,4	66	1963	683	26 387	1 757 960	2 460
Söderköping	2,5	66	1964	677	23 408	1 555 116	23
Motala	2,4	64	1962	722	17 331	1 102 673	316
Mjölby	2,2	62	1963	658	16 090	1 002 879	365
Vadstena	2,4	65	1961	695	14 507	950 059	113
Tranås	2,4	67	1967	614	13 469	921 616	144
Finspång	2,3	61	1959	692	10 874	670 187	272
Åtvidaberg	2,5	67	1957	671	10 338	695 883	74
Boxholm	2,2	62	1964	589	7 768	483 918	54
Kinda	4	78	1955	766	6 629	517 040	2
Valdemarsvik	2,3	63	1960	687	5 746	363 415	4
Ödeshög	2,5	61	1947	727	5 456	330 095	2

Källa: Evidens

# Betalningsvilja för successionssmåhus (äganderätter)

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelser av småhus på successionsmarknaden i alla kommuner. Tabellen baseras på de observerade överlåtelserna av småhus mellan september 2021 och augusti 2024. Genomsnittlig betalningsvilja för alla orter hittas i appendixet.

Många av småhusen byggdes mellan 1960 och 1980, dvs. som del av miljonprogrammet.

Genomsnittssuccessionspriserna ligger mellan ca 8 000 kr/kvm och 38 000 kr/kvm. Successionspriserna är alltså i genomsnitt något högre för småhus (ÅR) än för bostadsrätter.

## Observerade överlåtelser av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Kommun	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Linköping	5,2	134	1974	37 655	4 969 200	759
Norrköping	5,2	128	1967	32 030	4 097 318	662
Söderköping	5,3	127	1970	26 366	3 342 031	90
Mjölby	4,5	115	1971	26 091	3 029 629	103
Vadstena	5,1	130	1967	25 519	3 271 943	77
Motala	5,1	127	1966	25 221	3 204 253	65
Boxholm	4,1	94	1941	25 014	2 492 909	56
Kinda	5,2	122	1963	24 062	2 837 058	44
Åtvidaberg	5,5	125	1977	23 519	3 025 329	26
Finspång	4,9	124	1961	18 669	2 250 544	109
Tranås	5,1	133	1961	18 657	2 475 514	153
Valdemarsvik	4,8	117	1947	16 657	2 024 261	35
Ödeshög	4,7	118	1931	14 876	1 791 874	26
Ydre	4,5	102	1958	8 075	813 043	17

# Betalningsvilja för successionshyresrätter i flerfamiljshus

Som förklarar i avsnittet "Om rapporten och metodik" kan hushållens betalningsvilja för hyresrätter härledas från betalningsviljan för bostadsrätter enligt ekonomisk teori.

Första tabellen till höger visar jämviktshyresnivåerna samt normhyresnivåerna för alla kommuner förutom Ydre kommun och baseras på betalningsviljan för bostadsrätter som presenterades tidigare.

Notera att detta handlar om jämviktshyresnivåer för successionsbostäder, eftersom de bygger på successionsmarknaden för bostadsrätter.

Genomsnittliga hyror för kommuner med 10+ observationer ligger mellan ca 1 000 kr/kvm/år och ca 2 000 kr/kvm/år.

Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, jämviktshyra omräknad till dagens datum							Faktisk successionsmedelhyra enligt SCB, 2023	
Kommun	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Jämviktshyra (kr/kvm/år)	Normhyra (kr/kvm/år)	Antal obs	Kommun	Medelhyra (kr/kvm/år)
Linköping	2,4	66	1979	2 004	1 937	3 692	Linköping	1 350
Norrköping	2,4	66	1963	1 856	1 801	2 460	Norrköping	1 321
Söderköping	2,5	66	1964	1 762	1 698	23	Söderköping	1 229
Motala	2,4	64	1962	1 605	1 529	316	Motala	1 111
Mjölby	2,2	62	1963	1 503	1 426	365	Mjölby	1 115
Vadstena	2,4	65	1961	1 479	1 426	113	Vadstena	1 065
Tranås	2,4	68	1967	1 356	1 321	144	Tranås	1 122
Finspång	2,3	61	1959	1 337	1 262	272	Finspång	1 139
Åtvidaberg	2,5	67	1957	1 293	1 251	74	Åtvidaberg	992
Kinda	4	78	1955	1 225	1 182	2	Kinda	1 075
Ödeshög	2,5	61	1947	1 128	1 047	2	Ödeshög	965
Valdemarsvik	2,3	63	1960	1 105	1 054	4	Valdemarsvik	995
Boxholm	2,2	63	1964	1 101	1 051	54	Boxholm	980
Ydre	-	-	-	-	-	-	Ydre	1 019

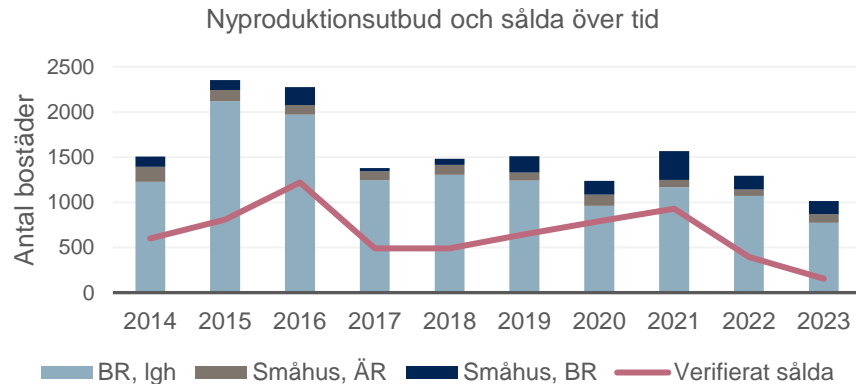
Källa: SCB och Evidens



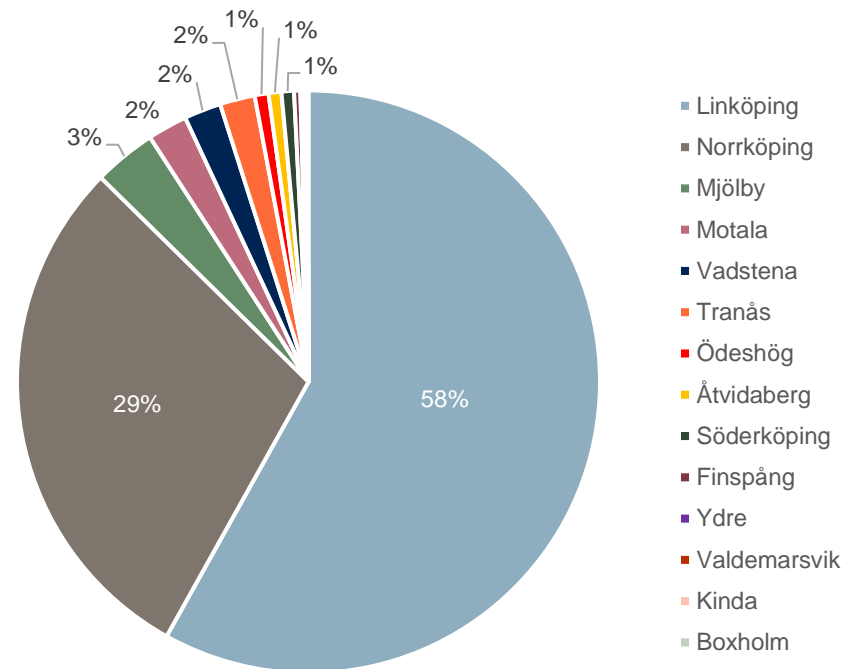
# Översikt av nyproduktionsutbudet, ägda bostäder

Utbudet av nyproduktion (bostadsrätter, äganderätter) nådde rekordnivåer 2015-2016 på omkring 2 300 utannonserade enheter per år. Påföljande år sjönk utbudsvolymen kraftigt. Den lägsta nivån nåddes år 2023, när nyproduktionsutbudet bestod av endast drygt 1 000 bostäder. Även antalet verifierat sålda har sjunkit kraftigt sedan år 2016. År 2023 såldes endast drygt 150 nyproduktionsbostäder, ett lågt antal jämfört med en försäljning på drygt 1 200 bostäder år 2016.

Sett över hela perioden 2014-2023 har nyproduktionsutbudet främst varit fokuserat på Linköping och Norrköping, som står för 58% och respektive 29%.



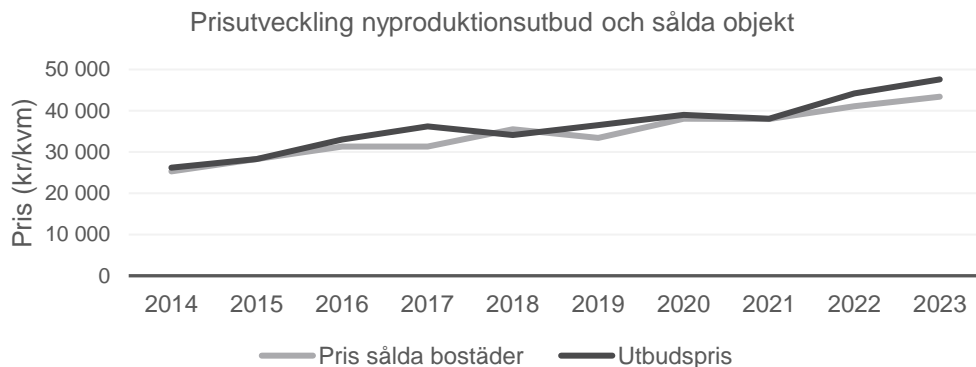
Fördelning av nyproduktionsutbudet per kommun, 2014-2023



# Marknaden för nyproduktion, ägda bostäder

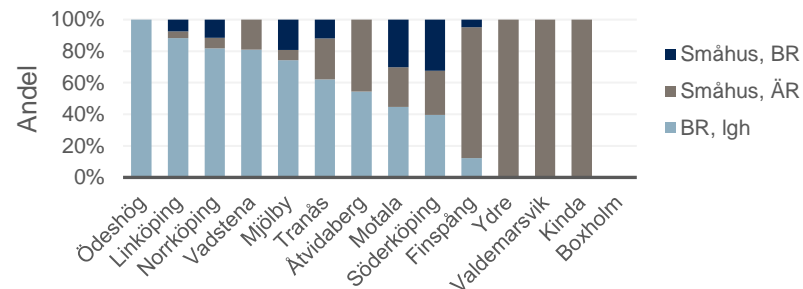
Som tidigare nämnts har den mesta nyproduktionen varit koncentrerad kring Linköpings och Norrköpings kommun. I dessa två kommuner dominerade bostadsrätter i flerbostadshus bland nyproduktionsutbudet. Även i Ödeshög, Vadstena, Mjölby, Tranås och Åtvidaberg bestod mer än hälften av nyproduktionsutbudet 2014-2023 av bostadsrätter i flerbostadshus. Småhus i äganderättsform dominerade däremot i Kinda, Valdemarsvik, Ydre och Finspång.

Mellan 2014 och 2023 ökade utbudspriserna på nyproduktion årligen i genomsnitt med ca 6,1 procent, medan priset på sålda nyproduktionsprojekt ökade med i genomsnitt 5,5 procent årligen. 2018 var det enda året mellan 2014 och 2023 där priset på sålda nyproduktionsbostäder i genomsnitt var (något) högre än utbudspriset. Mellan 2014 och 2023 var priset på sålda bostäder årligen i genomsnitt ca 4,5 procent lägre än utbudspriset. År 2023 var genomsnittspriset på sålda nyproduktionsbostäder relativt lågt. Den var nämligen 9 procent lägre än det genomsnittliga utbudspriset.

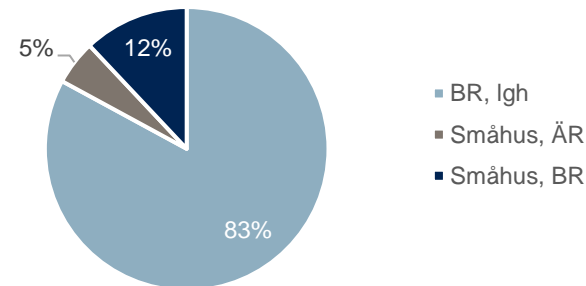


Källa: Booli Pro

Fördelning av nyproduktionsutbud per boendeform, 2014-2023



Fördelning av verifierat sålda nyproduktionsbostäder, 2014-2023



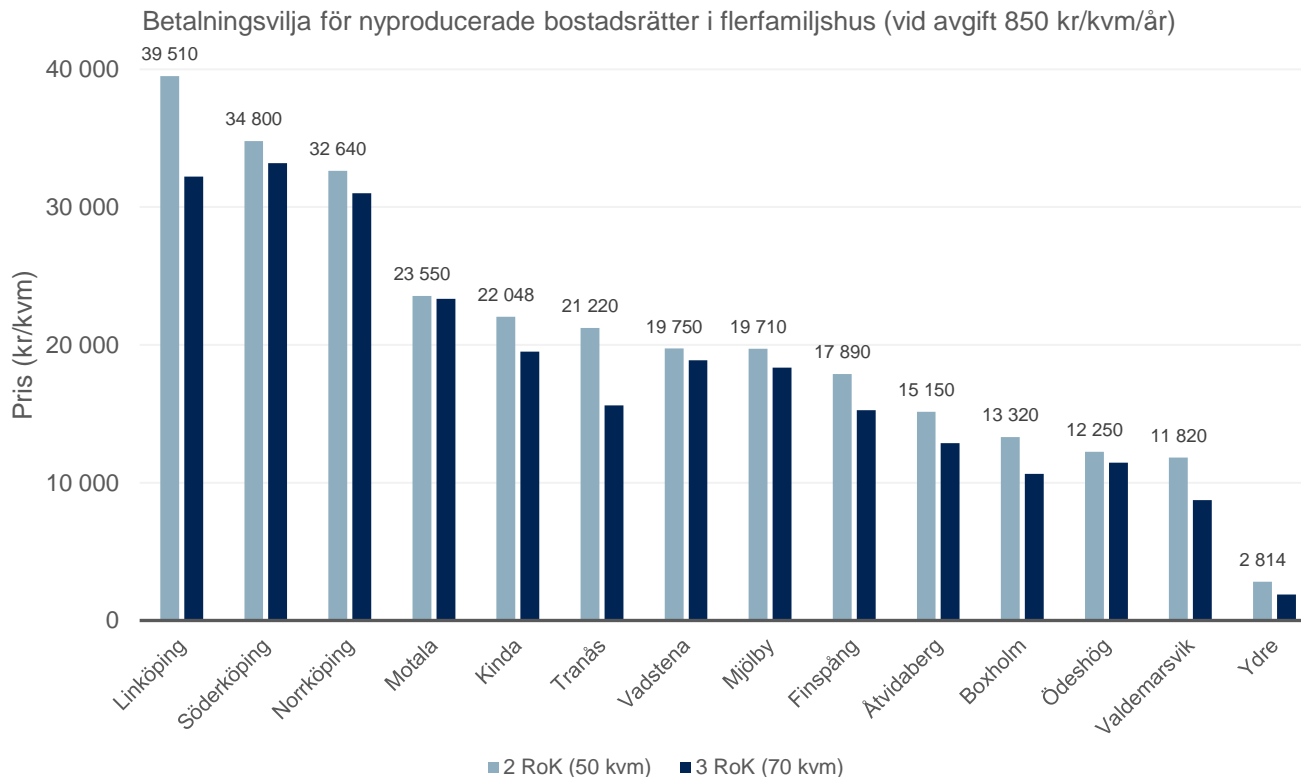
# Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus

Det fanns inte tillräckligt med observerade överlåtelser av bostadsrätter om 2 och 3 RoK på successionsmarknaden i Kinda och Ydre kommun för att direkt kunna bedöma betalningsviljan. Därför har en regressionsanalys genomförts där det genomsnittliga bostadsrättspriset per RoK för varje kommun har använts som oberoende variabel och det genomsnittliga småhuspriset som beroende variabel. Resultatet har sedan tillämpats för att räkna ut betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i Kinda och Ydre kommun.

I Linköping kommun är betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm lika med cirka 39 500 kr/kvm. Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter är lägst i Ydre kommun, där betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm i genomsnitt är drygt 2 800 kr/kvm.

Det är endast i Linköping, Söderköping och Norrköping där betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter om både 2 och 3 RoK är högre än 30 000 kr/kvm.

Källa: Evidens

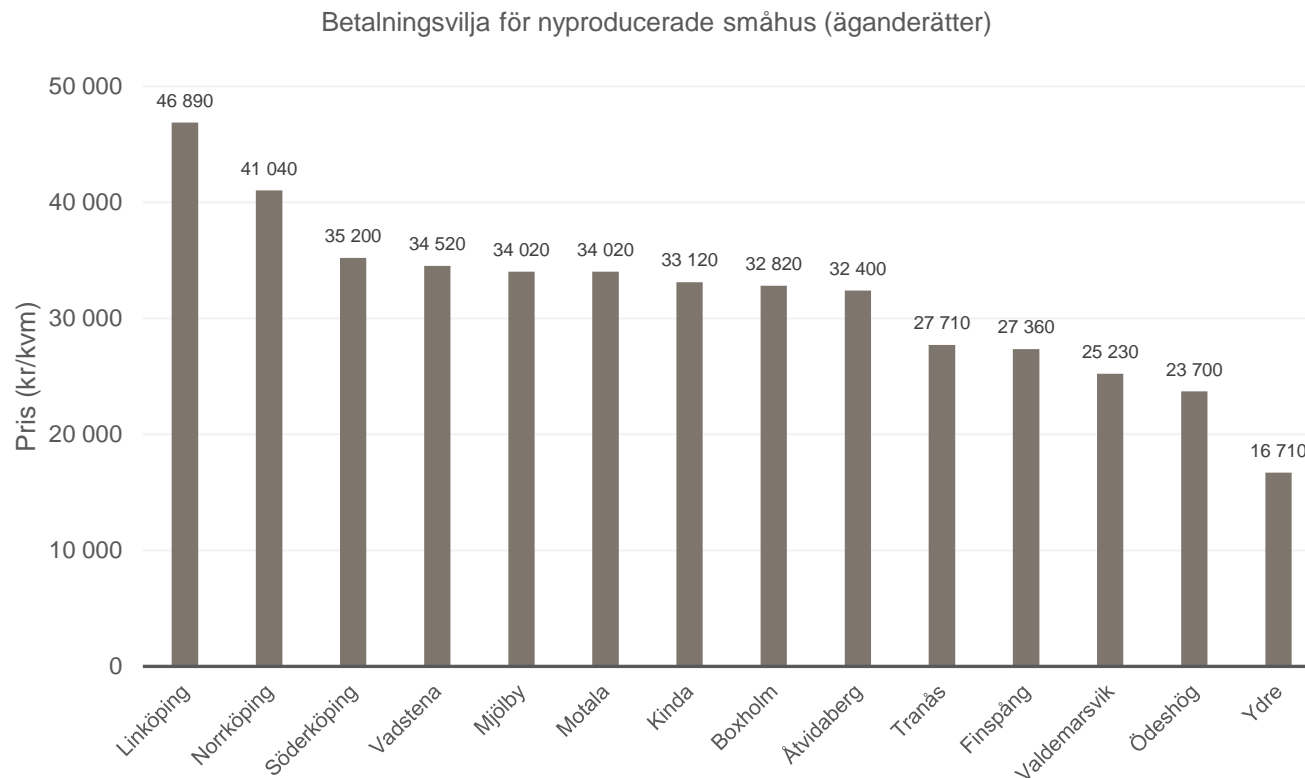


# Betalningsvilja för nyproducerade småhus (äganderätter)

Betalningsvilja för nyproducerade småhus om 130 kvm är högst i Linköpings kommun, cirka 46 900 kr/kvm. Även i Norrköping, Söderköping, Vadstena, Mjölby, Motala, Kinda, Boxholm och Åtvidaberg kommun är betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm mer än 30 000 kr/kvm.

Betalningsvilja för småhus är lägst i Ydre kommun, där betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm är cirka 16 700 kr/kvm.

Betalningsvilja per kvadratmeter är alltså i genomsnitt högre för småhus än för bostadsrätter i flerfamiljshus i Östergötlands läns kommuner samt Tranås kommun.





# Hyresnivå för nyproducerade hyresrätter i flerfamiljshus samt vakansgrad

Då bedömd betalningsvilja, jämviktshyra, för nyproduktion baseras på transaktioner av bostadsrätter på andrahandsmarknaden (se "Om rapporten och metodik"), så saknas underlag för att genom den metoden bedöma en jämviktshyra för Kinda och Ydre. Till följd av detta har en regressionsanalys genomförts där den genomsnittliga jämviktshyran per RoK i respektive kommun har använts som oberoende variabel och det genomsnittliga småhuspriset som beroende variabel. Sambandet mellan dessa har sedan tillämpats för att åsätta ett jämviktshyra för nyproducerade hyresrätter i Kinda och Ydre kommun.

Allmännyttans nyproduktionshyra är inrapporterad från respektive kommun och är ej heltäckande. Då många kommuner saknar nyproduktion under de senaste åren och enbart projekt byggda 2023 och 2024 har inkluderats för att representera nyproduktion, så baseras flera datapunkter på hyror i endast ett nyproduktionsprojekt. Detta gör att data inte utgör ett tillräckligt tillförlitligt underlag som input till marknadsdjupsberäkningen. Däremot har denna data använts som jämförelseunderlag.

Sammantaget indikerar sammanställningen till höger att hushållen i Linköping och Norrköping accepterar något högre hyresnivåer än övriga kommuner.

Nyproduktionsmarknaden för hyresrätter, hyra i kr/kvm/år, vakansgrad i procent					
Kommun	Bedömd betalningsvilja nyproduktion (jämviktshyra)		Nyproduktionshyra allmännyttan*	Värderad hyra byggår 2024**	Genomsnittlig vakansgrad**
	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm			
Linköping	2 470	2 180	2 074	2 100	2,5
Norrköping	2 400	2 190	1 937	2 000	3,0
Söderköping	2 390	2 280	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 550	2,0
Tranås	2 030	1 650	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 550	2,0
Motala	1 980	1 970	1 696	1 850	3,0
Vadstena	1 930	1 520	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 550	2,0
Kinda	1 900	1 769	2 064	1 500	3,0
Mjölby	1 890	1 840	1 781	1 550	2,0
Finspång	1 650	1 650	1 990	1 550	2,0
Åtvidaberg	1 560	1 490	Saknar kommunalt bostadsbolag	1 500	3,0
Valdemarsvik	1 510	1 410	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 450	4,0
Ödeshög	1 450	1 480	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 500	3,0
Boxholm	1 420	1 480	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 450	4,0
Ydre	1 160	1 177	Saknar nyproduktion 2023-2024	1 450	4,0

\*Baseras på inskickad information om aktuell nyproduktionshyra från respektive kommun

\*\* Baseras på statistik från Svefa

Källa: Svefa, kommuner i Östergötland samt Tranås kommun och Evidens

# Innehåll

## INLEDNING

Om rapporten  
Sammanfattning  
Bostadstrender  
Metodik

## DEL I

Bostadsbehov enligt Boverkets  
beräkningar  
Demografi och befolkningstillväxt  
Bostadsmarknaden

## DEL II

Hänsyn till genomförbarhet  
Betalningsförmåga  
Flyttmönster och flyttfrekvenser  
Boendepreferenser  
Efterfrågan på nybyggda  
bostäder  
Scenarioanalys  
Prognoser

## APPENDIX

# Hänsyn till genomförbarhet



Källa: Freedom Travel

# Två separata kalkyler för marknadsdjup genomförs, ett med och ett utan hänsyn till genomförbarhet (pris i relation till byggkostnad)

## Marknadsdjupsberäkning metod 1:

### *Utan* hänsyn till genomförbarhet

I den första kalkylen används den beräknade betalningsviljan, oavsett nivå, för respektive upplåtelseform som prisvariabel i kalkylen.

Då många marknader har en betalningsvilja för bostäder som ligger under nivån för vad det kostar att bygga, speglar således inte detta marknadsdjup vad man rimligen kan anta kommer att byggs framöver.

## Marknadsdjupsberäkning metod 2:

### *Med* hänsyn till genomförbarhet

I den andra kalkylen används den pris- eller hyresnivå som krävs för ett positivt byggrättsvärde, dvs. beräkningar görs för att hitta ett gränsvärde för vilket pris eller vilken hyra på respektive marknad som skulle krävas för en +/- 0 kalkyl.

Denna marknadsdjupsnivå ska tolkas som det antal hushåll som har möjlighet att efterfråga bostäder med denna högre pris- och hyresnivå, vilken krävs för genomförbarhet.

# Hushållens betalningsvilja för bostäder jämfört med vilken pris- och hyresnivå som krävs för genomförande

I den första metoden på föregående sida (marknadsdjup *utan* hänsyn till genomförbarhet) används hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostäder i marknadsdjupskalkylen. I den andra metoden (marknadsdjup *med* hänsyn till genomförbarhet) används det pris eller den hyra som krävs för att ett projekt ska vara möjligt att genomföra (ett byggrättsvärde om +/-0).

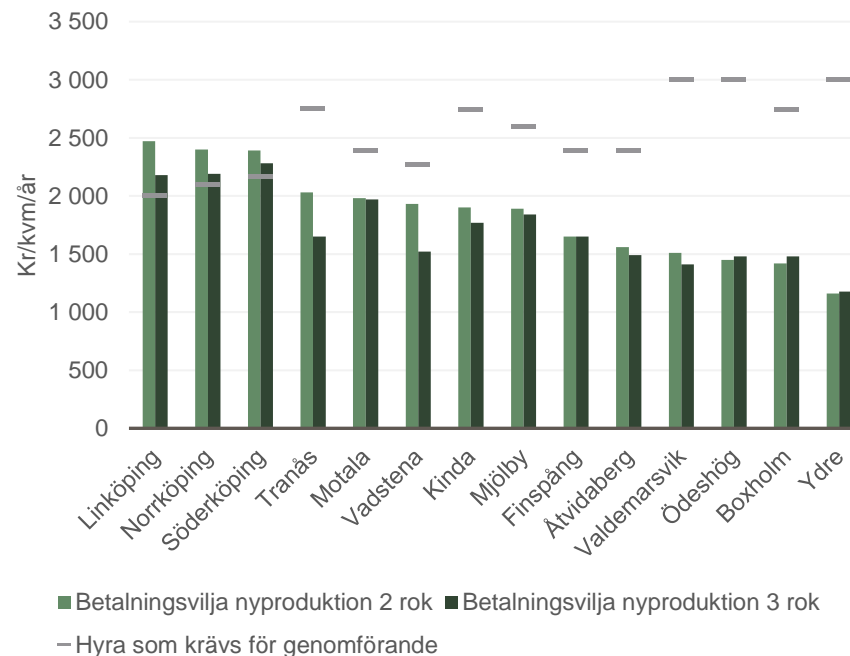
I grafen till höger, samt på nästkommande sida, presenteras skillnaden mellan betalningsviljan för nyproducerade bostäder samt det pris eller den hyra som krävs för genomförande. För hyresrätter är den nivå som krävs för genomförande olika för de olika kommunerna då avkastningskravet för hyresrätter skiljer sig åt mellan kommunerna.

För bostadsrätter och hyresrätter är det endast Linköping, Norrköping och Söderköping som har en betalningsvilja som överstiger den nivå som krävs för genomförande. För småhus gäller detta endast Linköping och Norrköping. I dessa fall är priserna/hyresnivåerna desamma i båda metoder för marknadsdjupsberäkningarna, medan övriga kommuner tillsätts en högre pris/hyresnivå i marknadsdjupsberäkningen som görs *med* hänsyn till genomförbarhet. Detta gör att marknadsdjupet i dessa miljöer sjunker och att marknadsdjupsnivån *med hänsyn till genomförbarhet ska tolkas som det antal hushåll som har möjlighet att efterfråga bostäder till den högre pris/hyresnivån som krävs. Det är dock viktigt att förstå att denna högre prisnivå inte är marknadskonform, varför hushållen i stor utsträckning kan antas avvakta att köpa eller hyra en bostad till denna nivå.*

För att bedöma vilken hyresnivå som krävs för genomförande har en enkel byggrättsvärdekalkyl som inkluderar marknadens avkastningskrav, vakansrisk samt genomsnittliga bygg- och exploateringskostnader använts för att beräkna vilken hyra som krävs för att resultatet ska bli noll. För hyresrätter är den nivå som krävs för genomförande olika för de olika kommunerna då avkastningskravet för hyresrätter skiljer sig åt mellan kommunerna.

För bostadsrätter och småhus har genomsnittliga bygg- och exploateringskostnader använts för att bedöma vilket pris som krävs för genomförande.

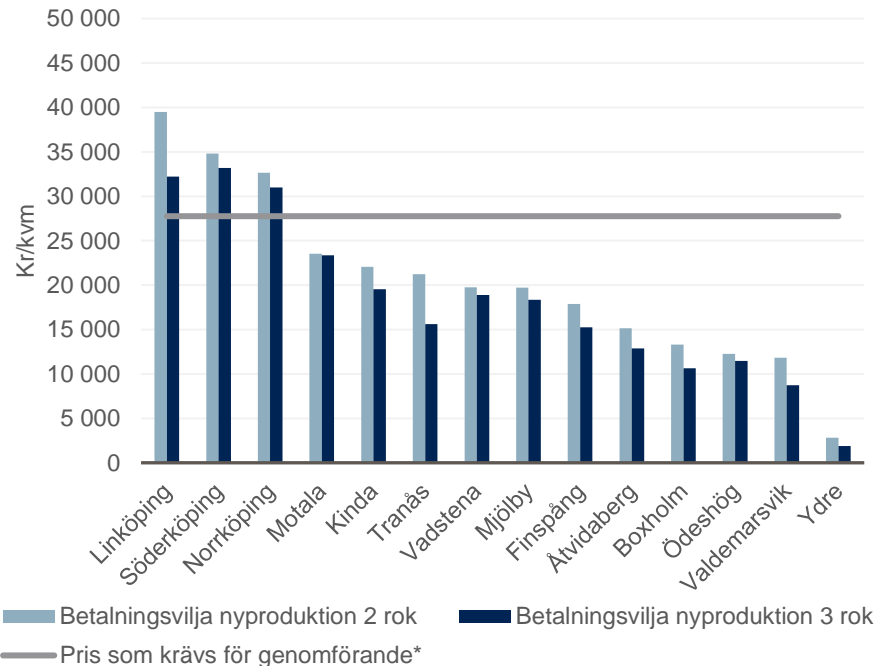
Betalningsvilja för nya bostäder jämfört med den hyra som krävs för genomförande  
*Hyresrätter*



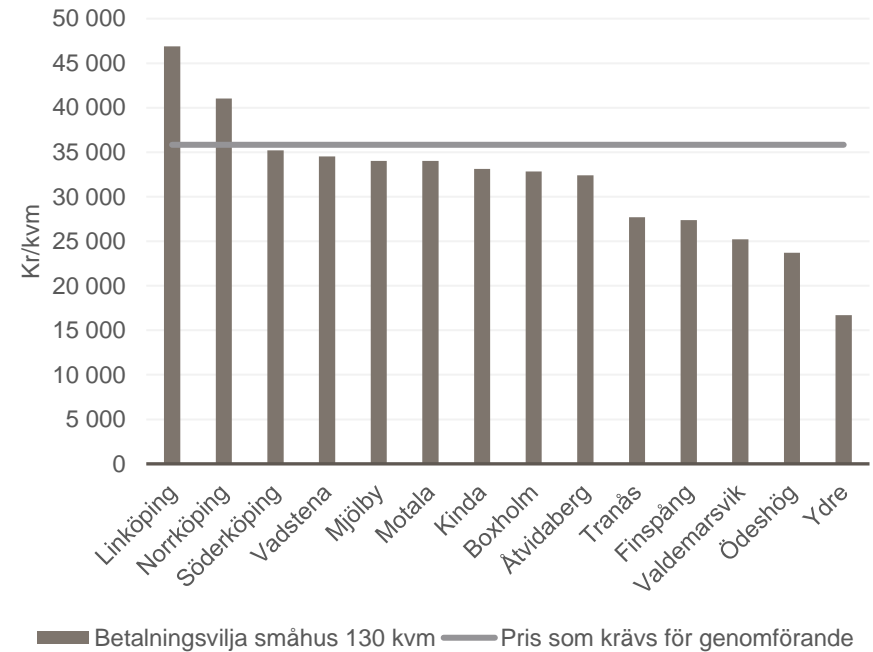


# Hushållens betalningsvilja för bostäder jämfört med vilken pris- och hyresnivå som krävs för genomförande

Betalningsvilja för nya bostäder jämfört med det pris som krävs för genomförande  
*Bostadsrätter*



Betalningsvilja för nya bostäder jämfört med det pris som krävs för genomförande  
*Småhus*



\* Till detta läggs lån i föreningen när priset jämförs med byggkostnad

# Betalningsförmåga



Källa: Göta Kanalbolag

# Boendeutgiftsandelar

SCBs undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandel i huvudsak skiljer sig mellan upplåtelseform och ensamboende och sammanboende. Mellan olika geografier är dock variationen förhållandevis liten.

Med boendeutgiftsandel (även boendeutgiftsprocent förekommer som begrepp) avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst och med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för BR och kapitalkostnad för äganderätt.

Vid nyproduktion accepterar hushållen mest troligt något högre boendeutgiftsandelar.

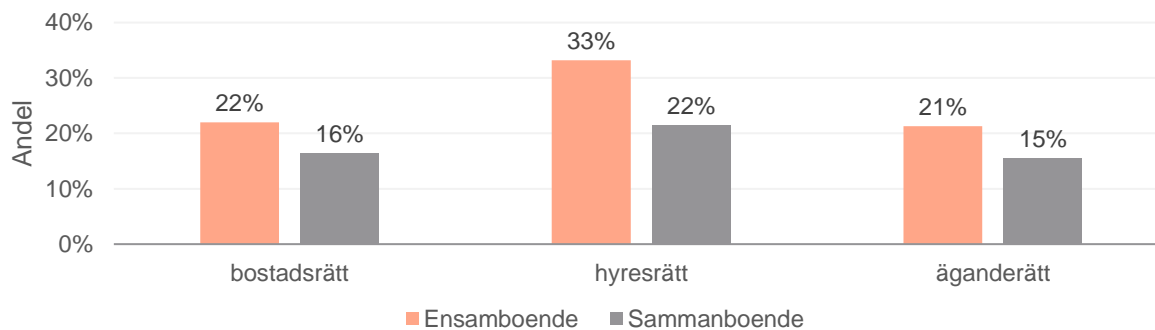
Som boendeutgiftsandelar i marknadsdjupsberäkningarna i denna rapport används värdena som visas i tabellen nedan. För småhus (ÄR) används något högre tal än medianvärdet. Detta till följd av att medianvärdet för boendeutgiftsandelen sannolikt är något nedtryckt då man ofta bott en längre tid i ett småhus, jämfört med andra boendetyper. Boendeutgiftsandelen för ett hushåll som investerar i ett nyproducerat småhus och är nyinflyttade kan därför antas acceptera en högre boendeutgiftsandel.

## Boendeutgiftsandelar som används i marknadsdjupskalkylen

Upplåtelseform	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsrätt	22%	16%
Hyresrätt	33%	22%
Småhus (ÄR)	26%	20%

Källa: SCB och Evidens

Boendeutgiftsandelar ensamboende och sammanboende, median



	bostadsrätt	hyresrätt	äganderätt
<i>Riket</i>	19%	27%	16%
<i>Stor-Stockholm</i>	18%	27%	14%
<i>Stor-Göteborg</i>	20%	24%	15%
<i>Kommuner med &gt; 75 000 invånare</i>	18%	30%	16%
<i>Kommuner med &lt; 75 000 invånare</i>	21%	26%	16%

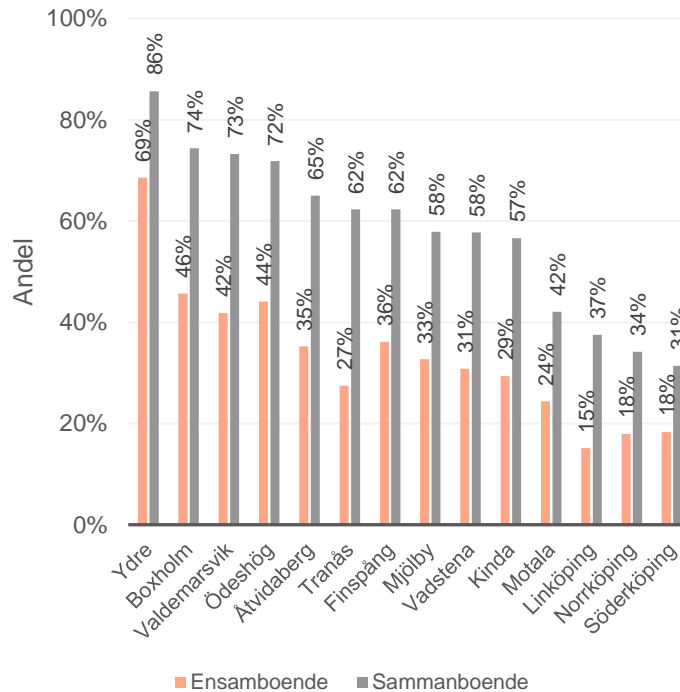
# Andel av kommunen som har råd med en nyproducerad bostadsrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostadsrätter i de olika kommunerna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt.

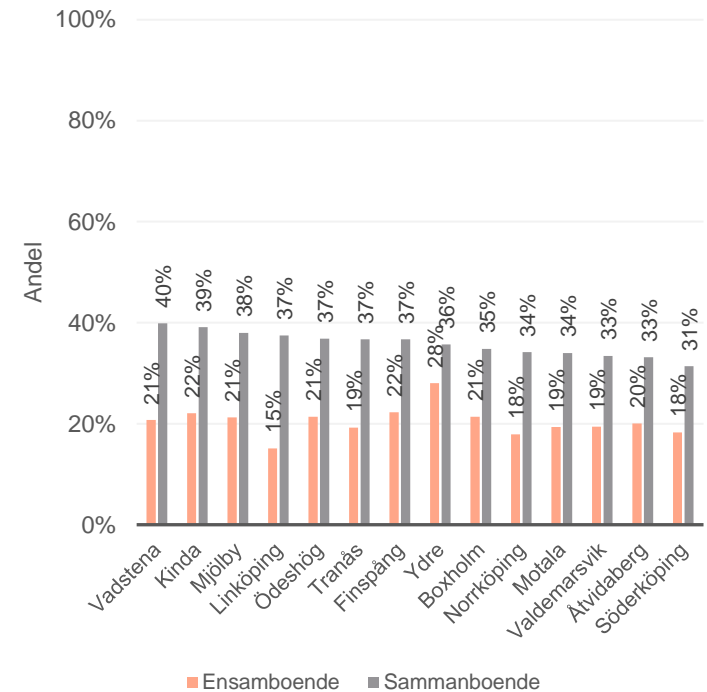
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad bostadsrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av kommunen som har råd med en nyproducerad BR, utan hänsyn till genomförbarhet



Andel av kommunen som har råd med en nyproducerad BR, med hänsyn till genomförbarhet



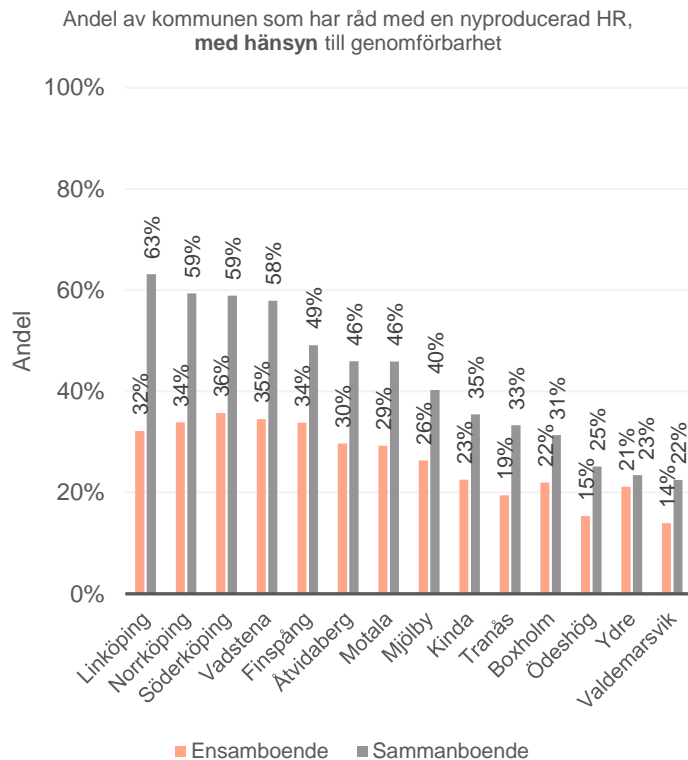
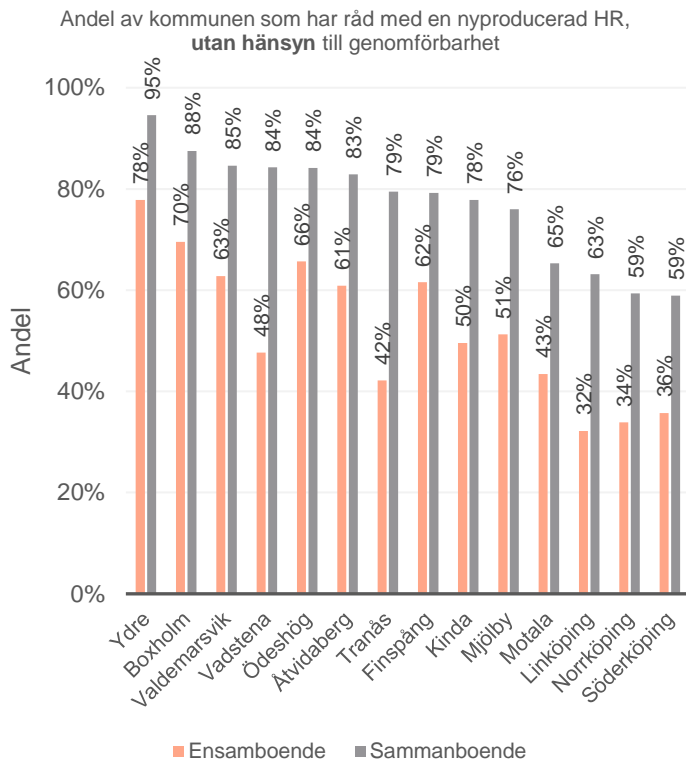
Källa: SCB och Evidens

# Andel av kommunen som har råd med en nyproducerad hyresrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade hyresrätter i de olika kommunerna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad hyresrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

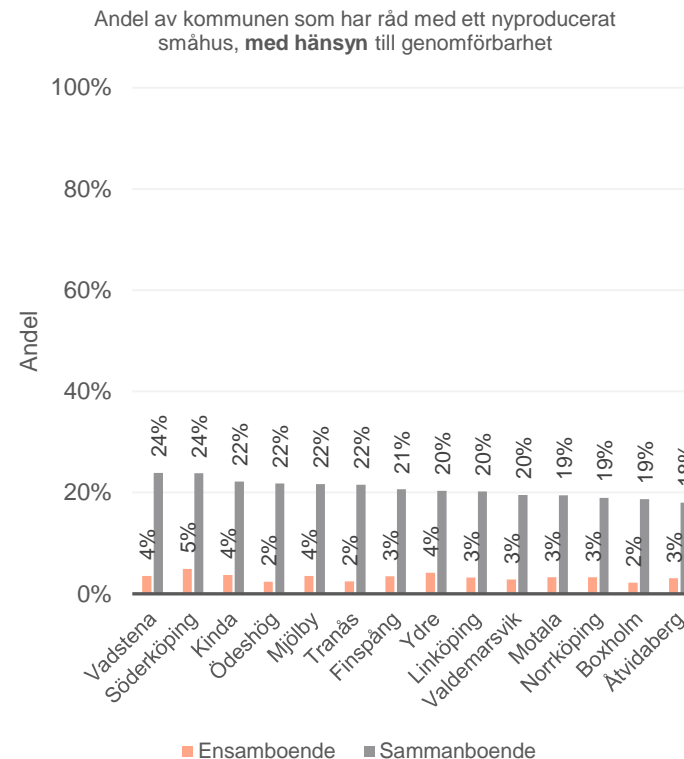
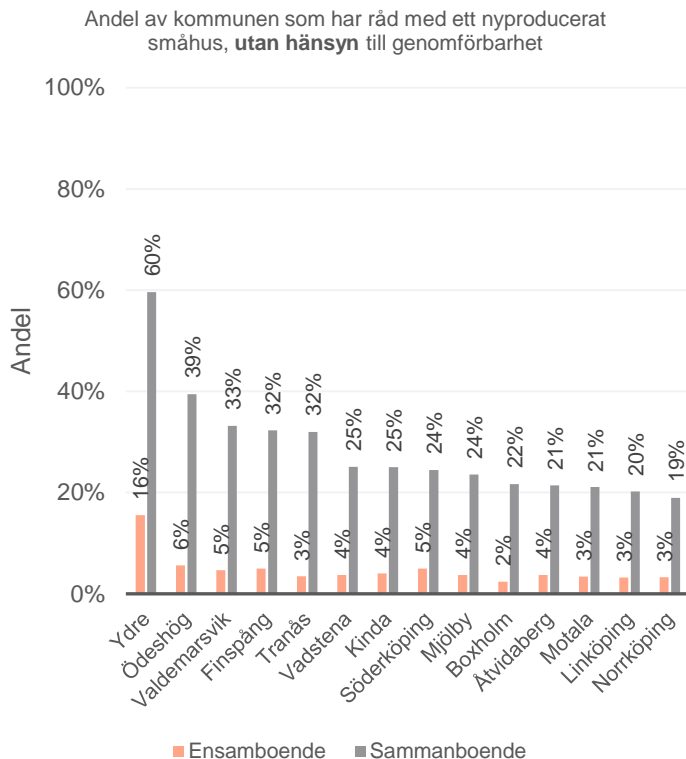


# Andel av kommunen som har råd med ett nyproducerat småhus

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade småhus i de olika kommunerna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa ett nyproducerat småhus med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

# Flyttmönster och flyttfrekvenser



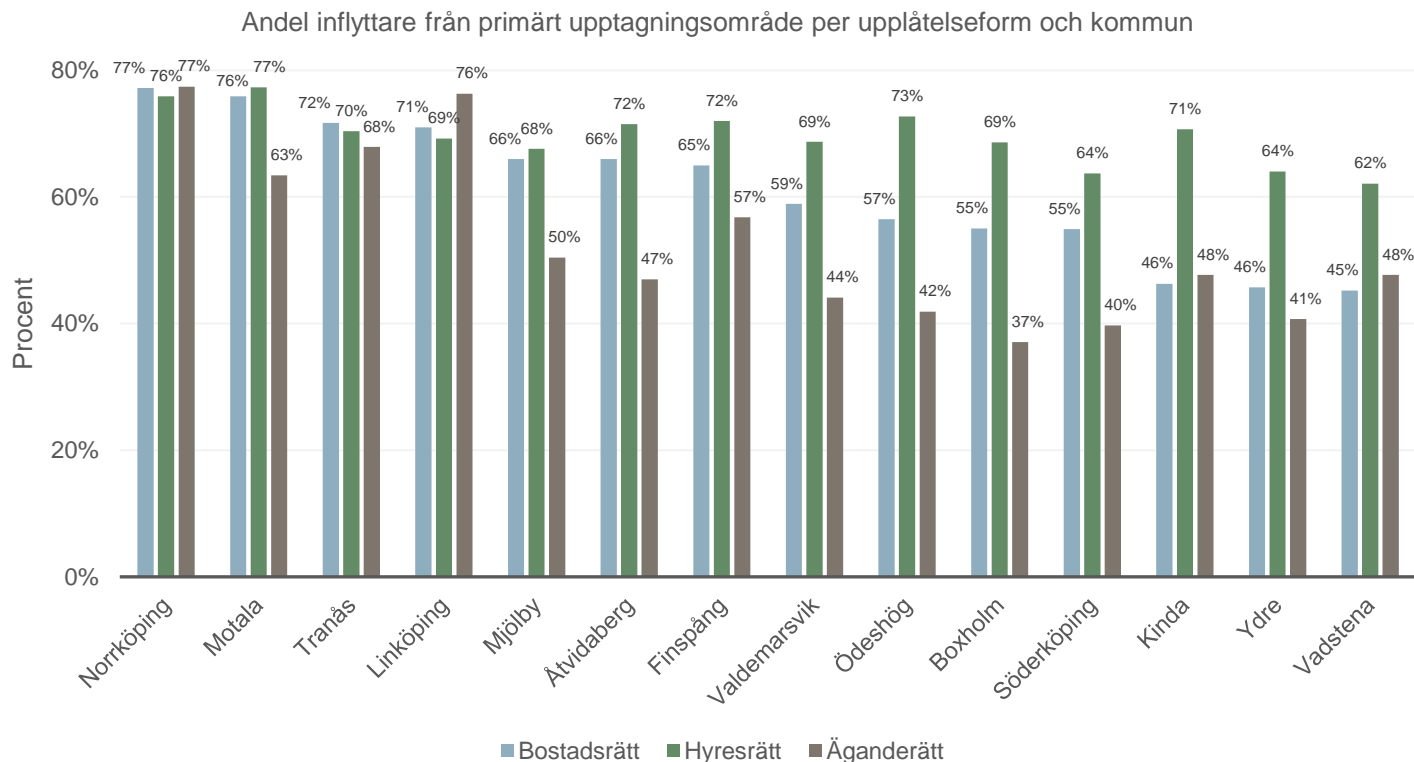
Källa: Väderstad Centralkonditori

# Andel inflyttare från primärt upptagningsområde

För att kunna räkna ut marknadsdjup är det nödvändigt att förstå flyttströmmar. En parameter inom beräkningen är nämligen "andel inflyttare som kommer från primärt upptagningsområde". Detta syftar på den delen av marknaden som främst förväntas efterfråga bostäderna i ett specifikt område.

I denna rapport antas att det primära upptagningsområdet för varje kommun är själva kommunen. För varje ort (se appendix för dessa grafer) antas att det primära upptagningsområdet är själva orten.

Se grafen till höger för andelen inflyttare från primärt upptagningsområde per upplåtelseform och kommun. Resultaten baseras på en flyttstudie som omfattar alla inflyttare till kommunerna (samt orterna) mellan 2012 och 2022.



# Flyttfrekvens per kommun och hushållstyp

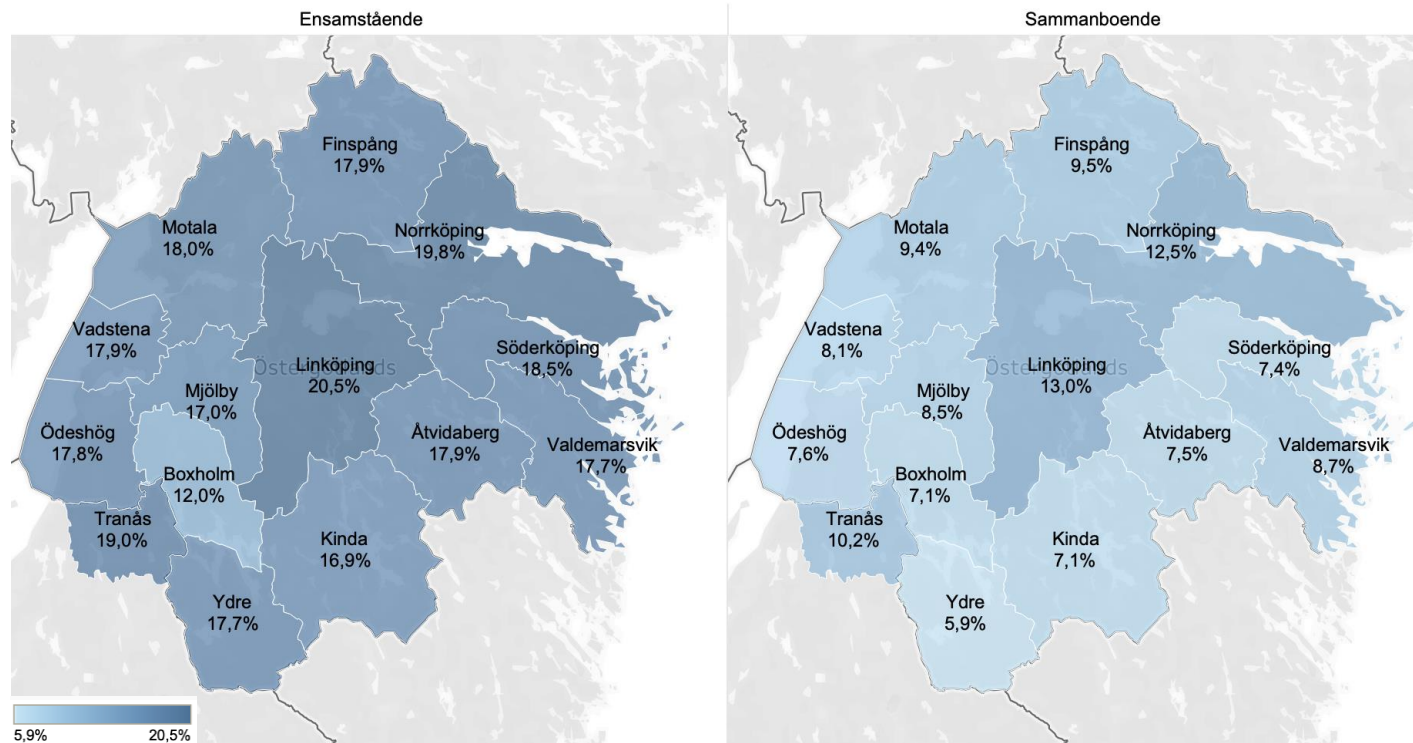
Förutom andelen som kommer från det primära upptagningsområdet påverkas marknadsdjupet av flyttfrekvensen. Data från SCB visar att flyttfrekvenserna varierar mellan olika hushållstyper.

Vanligtvis är flyttfrekvensen högre för ensamboende, vilket syns i bilden till höger.

Flyttfrekvensen i Östergötlands län samt Tranås är högst för ensamboende i Linköping och lägst för sammanboende i Ydre.

Andelarna i bilderna till höger används i marknadsdjupsberäkningarna för kommuner, huvudorter, kompletterande orter och andra orter, dvs. att t.ex. Österbymo (Ydre kommuns huvudort) antas ha en flyttfrekvens om 17,7% för ensamboende och 5,9% för sammanboende.

Flyttfrekvens per hushållstyp och kommun, 2023





# Boendepreferenser



Källa: Discover CleanTech



# Attitydundersökning

Evidens har genomfört en attitydundersökning med 1 121 svar bland invånarna i Östergötlands län (inkl. Tranås kommun) i syfte att undersöka deras preferens för nyproducerade bostäder, vilket används som ett av flera nyckeltal för att beräkna marknadsdjupet för bostäder i respektive kommun i länet.

Insamlingen av svar har skett under september 2024 genom en webpanel.

Frågeformuläret bestod av 9 frågor, av både öppen och sluten karaktär och finns som bilaga i denna rapport.

Fördelningen av svar står i relation till populationen i de 13 kommunerna i länet. Övriga variabler som kontrollerats för är kön och ålder. Svaren i undersökningen ger en bild av hur intresset för nyproduktion ser ut i populationen.

På följande sidor presenteras resultaten från undersökningen övergripande.

Fördelning av svar		
Kommun	Andel	Antal
Linköpings kommun	36%	402
Norrköpings kommun	30%	340
Motala kommun	9%	99
Mjölby kommun	6%	67
Finspångs kommun	5%	53
Valdemarsviks kommun	3%	33
Kinda kommun	2%	22
Söderköpings kommun	2%	21
Tranås kommun	2%	24
Vadstena kommun	2%	18
Åtvidabergs kommun	2%	20
Boxholms kommun	1%	11
Ödeshögs kommun	1%	6
Ydre kommun	0%	5
Totalt	100%	1 121

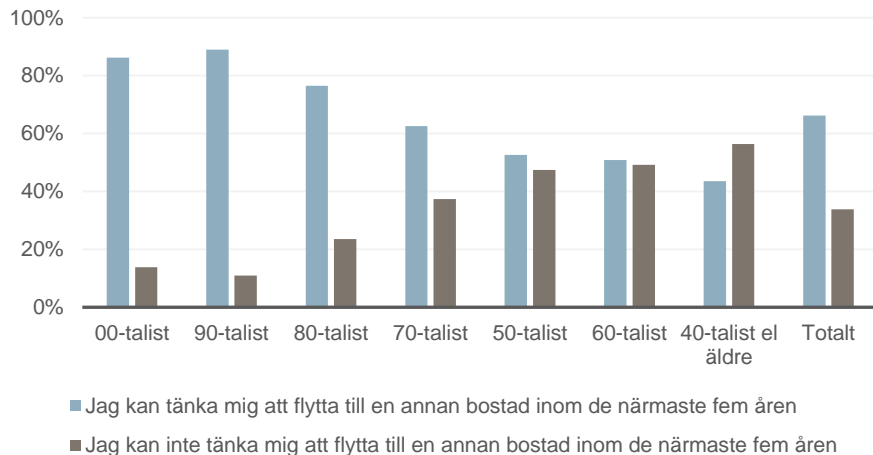
# Framtida flyttplaner

## Flyttintention

I undersökningen uppger 66 procent, totalt sett, att de kan tänka sig att flytta till en annan bostad under de närmsta fem åren. 34 procent uppger att de inte kan tänka sig att flytta inom de närmsta fem åren.

Det är tydligt att flyttbenägenheten är större bland de yngre åldersgrupperna, vilket är naturligt då flyttfrekvensen i normalfallet är högre i dessa grupper.

Ålder och flyttintention

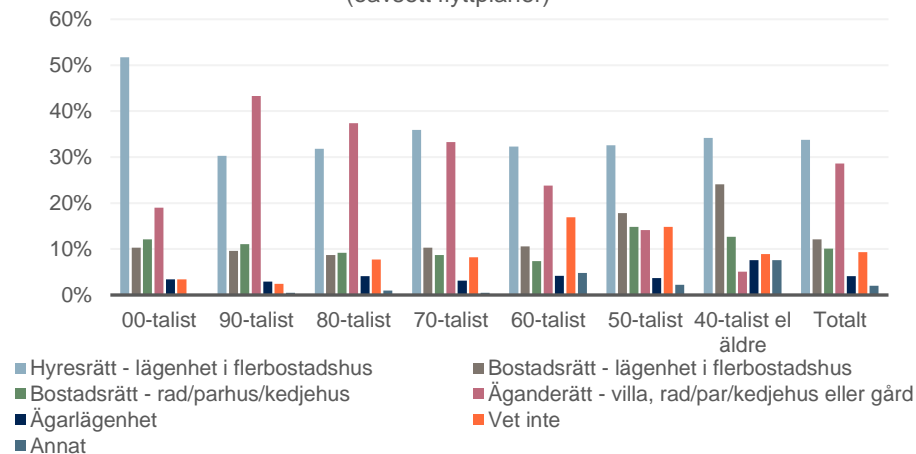


## Önskad framtida bostad

Totalt sett är hyresrätten den mest efterfrågade upplåtelseformen, tätt följd av småhuset. Hyresrätten är mest efterfrågad i samtliga åldersgrupper med undantag för 80- och 90-talister som främst efterfrågar ett småhus.

Preferenser för olika typer av upplåtelseformer kan bland annat förklaras av skillnader i bostadsmarknadens struktur. Marknader med ett högt inslag av hyresrätter visar i normalfallet högre preferenser för hyresrätter än för bostadsrätter och tvärtom.

Ålder och önskad framtida bostad (oavsett flyttplaner)



# Önskad framtida bostad och flyttintention

	Oavsett flyttplaner - vilken typ av bostad skulle du helst vilja flytta till?						
	Hysesrätt - flerbostadshus	Bostadsrätt - flerbostadshus	Bostadsrätt - småhus	Äganderätt - småhus	Ägarlägenhet	Vet inte	Annat
Boxholms kommun *	27%	18%	0%	18%	18%	18%	0%
Finspångs kommun	28%	17%	9%	26%	8%	11%	0%
Kinda kommun *	10%	5%	20%	50%	5%	10%	0%
Linköpings kommun	35%	14%	10%	24%	3%	11%	2%
Mjölby kommun	27%	9%	12%	37%	5%	10%	0%
Motala kommun	40%	9%	9%	23%	4%	10%	4%
Norrköpings kommun	38%	12%	10%	29%	3%	6%	2%
Söderköpings kommun *	24%	5%	10%	57%	5%	0%	0%
Tranås kommun *	38%	25%	0%	29%	0%	8%	0%
Vadstena kommun *	17%	0%	28%	17%	11%	28%	0%
Valdemarsviks kommun	31%	13%	9%	28%	9%	9%	0%
Ydre kommun *	0%	0%	20%	80%	0%	0%	0%
Åtvidabergs kommun	16%	5%	0%	63%	11%	0%	5%
Ödeshögs kommun *	33%	0%	0%	33%	17%	0%	17%
Totalt	34%	12%	10%	29%	4%	9%	2%

\* Kommuner med färre än 30 svar. Här ska resultaten tolkas med viss försiktighet

	Kan du tänka dig att flytta?	
	JA Inom de närmsta fem åren	NEJ Inom de närmsta fem åren
Boxholms kommun *	82%	18%
Finspångs kommun	64%	36%
Kinda kommun *	70%	30%
Linköpings kommun	71%	29%
Mjölby kommun	59%	41%
Motala kommun	58%	42%
Norrköpings kommun	67%	34%
Söderköpings kommun *	62%	38%
Tranås kommun *	75%	25%
Vadstena kommun *	22%	78%
Valdemarsviks kommun	69%	31%
Ydre kommun *	60%	40%
Åtvidabergs kommun	70%	30%
Ödeshögs kommun *	67%	33%
Totalt	66%	34%

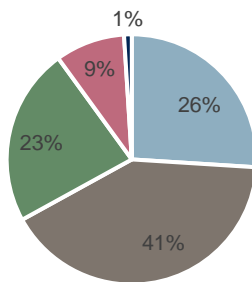
# Preferens för olika lägen och syn på behov

## Preferens för olika lägen

Den största andelen, drygt 40 procent, föredrar en bostad i ett tätbebyggt område med närhet till natur och viss service.

Det är ungefär lika stor andel, omkring 25 procent, som föredrar en bostad i de mest centrala delarna som i ett område intill natur med kortare avstånd till offentlig service och kommersiellt utbud.

Önskat läge för framtida bostad



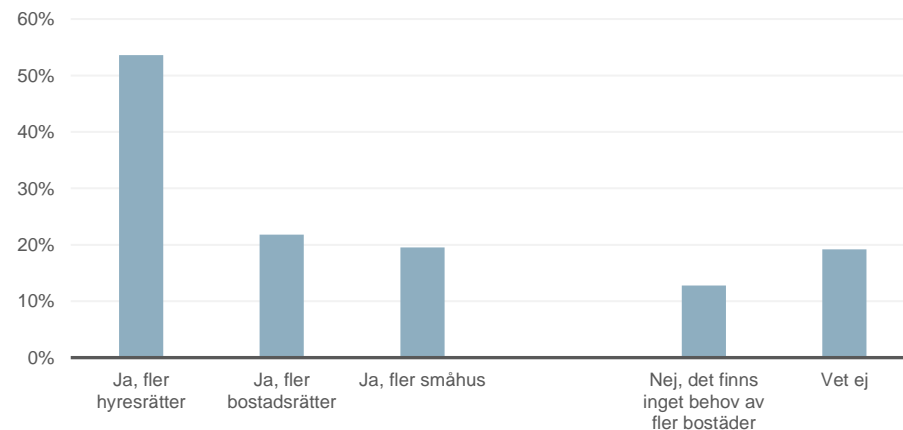
- ... i stadens/ortens mest centrala delar med direkt närhet till offentlig service och kommersiellt utbud
- ... i ett tätbebyggt område med närhet till natur och viss offentlig service och kommersiellt utbud på gångavstånd
- ... i ett område intill natur med kortare (mindre än 30 minuter) bil/buss/tågavstånd till offentlig service och kommersiellt utbud
- ... på landsbygden (inkl. regionens skärgårdsmiljöer) med mer än 30 minuters bil/buss/tågavstånd till offentlig service
- ... annat sätt

## Uppfattning om behovet av nyproduktion

Mer än hälften, knappt 54 procent, anser att det finns ett behov av fler nyproducerade hyresrätter i hemkommunen. Det är ungefär lika stor andel, omkring 20 procent, som anser att det behövs fler bostadsrätter respektive småhus.

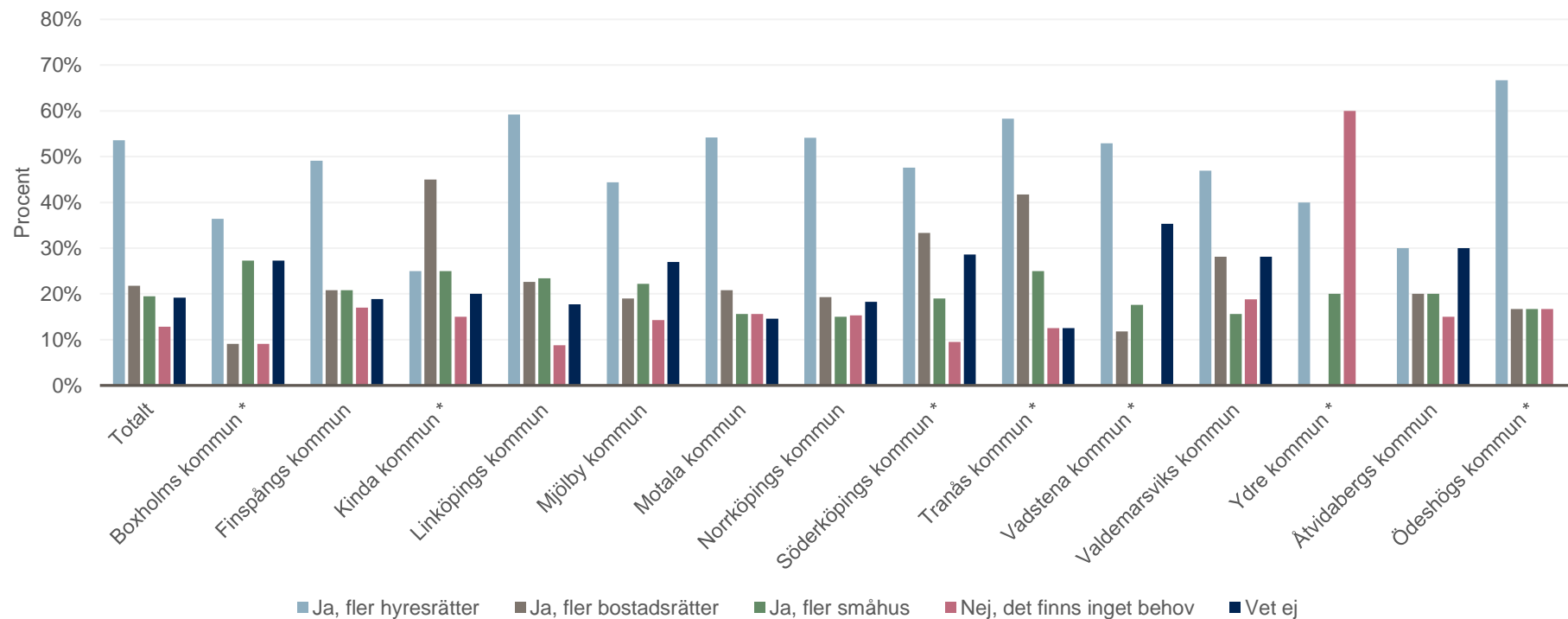
Knappt 13 procent av respondenterna anser inte att det behövs fler bostäder i deras hemkommun.

Anser du att det finns ett behov av att bygga fler bostäder i din kommun?



# Uppfattning om behov av nyproduktion i den egna kommunen

Anser du att det finns ett behov av att bygga fler bostäder i din kommun?



\* Kommuner med färre än 30 svar. Här ska resultaten tolkas med viss försiktighet



# Kunskap om nyproduktion och preferens för olika byggår

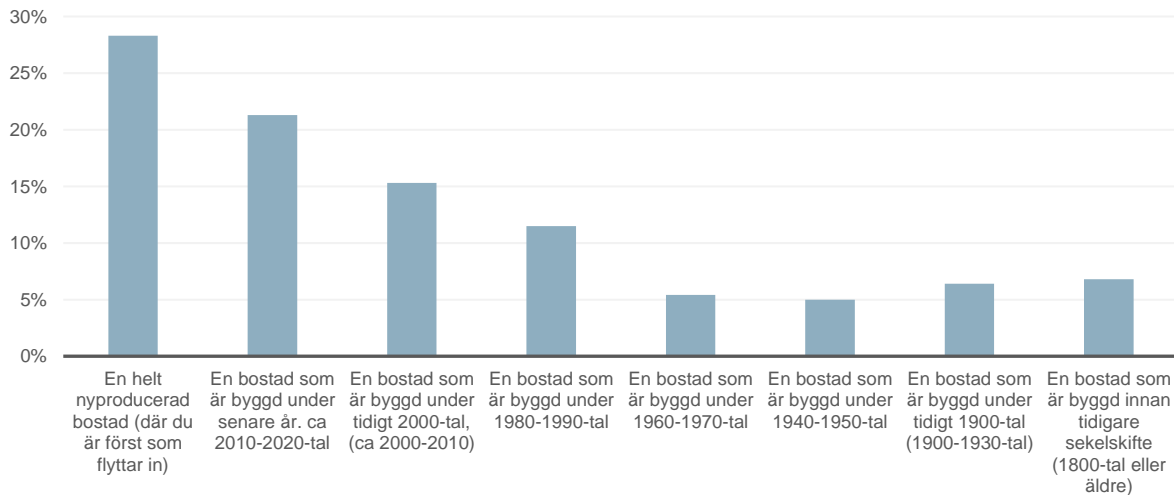
De allra flesta, totalt 81 procent, av respondenterna anser sig ha begränsad till god kunskap avseende hur nyproduktion skiljer sig från bostäder på andrahandsmarknaden.

Den största andelen, drygt 28 procent, skulle i första hand välja en nyproducerad bostad framför en bostad på andrahandsmarknaden. Sedan sjunker andelen i takt med att bostäderna blir äldre, med undantag för de allra äldsta bostäderna där andelen som skulle välja en bostad byggd precis innan eller efter sekelskiftet är högre än andelen som skulle välja en bostad byggd under perioden 1940-1970.

Anser du att du har kunskap om vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på den så kallade andrahandsmarknaden?



Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad skulle du välja i första hand?



# Använda preferenstal i marknadsdjupsberäkningen

Totalt sett var det cirka 28 procent av respondenterna som i första hand skulle välja en nyproducerad bostad. För att kunna beräkna ett marknadsdjup behöver denna andel brytas ner i tre högar – en för respektive upplåtelseform (ägt boende i flerbostadshus, hyrt boende i flerbostadshus samt ägt boende i småhus). Svaren varierar dessutom beroende på geografi samt huruvida svaren från alla respondenter eller endast de som kan tänka sig att flytta studeras.

För att få fram preferenstal för respektive upplåtelseform, med ett tillfredställande stort underlag för varje kategori, har Evidens brutit ner svaren på två geografier – Norrköping och Linköping samt övriga kommuner. För att ge en mer rättvis bild av efterfrågan har endast svaren från de med flyttintention (under de närmsta fem åren) använts. Vissa preferenstal har därefter slagits ihop - bostadsrätt och äganderätt i flerbostadshus samt bostadsrätt och äganderätt i småhus. Därutöver har de preferenstal för hyresrätter som presenteras i tabellen till höger justeras ned något i marknadsdjupsberäkningen, för att motsvara ett preferenstal som tar hänsyn till nyproduktionens hyresnivå, detta samband (mellan preferens med/utan hänsyn tagen till hyresnivå) baseras på tidigare genomförda enkätundersökningar.

Andel som skulle välja en helt nyproducerad bostad i första hand per upplåtelseform och ort				Preferenstal som används i marknadsdjupsberäkningen		
Typ	Upplåtelseform och bostadstyp	Linköping & Norrköping	Övriga kommuner	Upplåtelseform och bostadstyp	Linköping & Norrköping	Övriga kommuner
Alla respondenter	Hyresrätt - lägenhet i flerbostadshus	9%	10,1%	Flerbostadshus (BR/ÄR)	4,5%	3,5%
	Bostadsrätt - lägenhet i flerbostadshus	3%	2,5%			
	Bostadsrätt - rad/parhus/kedjehus	3%	1,9%	Flerbostadshus (HR)	10,2%	11,9%
	Äganderätt - villa, rad/par/kedjehus eller gård	8%	9,3%	Småhus (BR/ÄR)	11,7%	14,6%
	Ägarlägenhet	1%	2,5%			
	Vet inte	2%	2,2%			
	Annat	1%	0,0%			
Respondenter som kan tänka sig flytta inom de närmsta fem åren	Hyresrätt - lägenhet i flerbostadshus	10%	11,9%			
	Bostadsrätt - lägenhet i flerbostadshus	3%	2,2%			
	Bostadsrätt - rad/parhus/kedjehus	3%	2,7%			
	Äganderätt - villa, rad/par/kedjehus eller gård	8%	11,9%			
	Ägarlägenhet	1%	1,3%			
	Vet inte	1%	1,8%			
	Annat	0%	0,0%			

Resultatet visar att preferensen är lägst för ägt boende i flerbostadshus, 3,5 – 4,5 procent. Preferenstalen är högst för småhus, ca 12 procent i de större kommunerna och ca 15 procent i de mindre. Preferensen för hyresrätter är nästan lika stor som för småhus i de stora kommunerna, medan den är några procentenheter lägre än småhuspreferensen i de mindre kommunerna.

Generellt sett är preferensen för hyresrätt hög och preferensen för bostadsrätt låg jämfört med andra mätningar av samma typ som Evidens genomfört tidigare. Detta kan sannolikt delvis förklaras av hur strukturen på bostadsmarknaden ser ut i Östergötland men även av att förutsättningarna för att ha möjlighet att efterfråga de olika upplåtelseformerna har förändrats över tid,

# Uppfattning om nyproducerade bostäder

Respondenterna i undersökningen har fått svara på en öppen fråga avseende sin uppfattning om nyproduktion. Svaren är sammanställda i ordmolnen nedan, vilka visar de ord som är mest frekvent använda. Storleken på orden står i relation till hur många gånger ordet använts.

Respondenterna i undersökningen anser att de främsta fördelarna med nyproduktion är att det är fräscht, nytt och modernt.



Respondenterna i undersökningen anser att de främsta nackdelarna med nyproduktion är att det för dyrt och opersonligt. Det är dock en grupp som svarat att det inte finns några nackdelar.



# Efterfrågan på nybyggda bostäder

An aerial photograph of a city, likely Örebro, Sweden, showing a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. A river flows through the city, and there are several green spaces and parks. The background is dominated by a thick forest of trees, some of which are showing autumn colors. The sky is clear and blue.



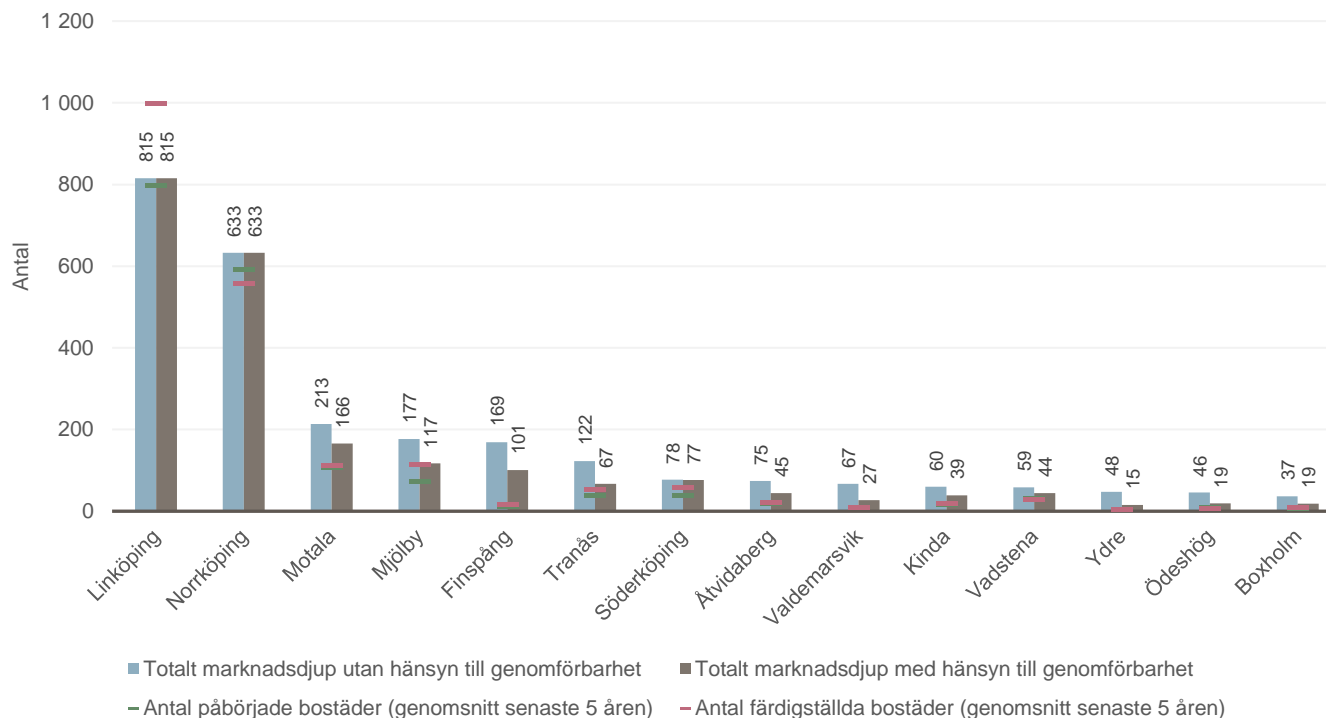
# Hög efterfrågan i förhållande till byggandet i många kommuner

Det totala marknadsdjupet för nya bostäder följer, med några undantag bland de mindre marknaderna, storleken på kommunerna i länet.

Linköping, Norrköping och Söderköping har en betalningsvilja för bostadsrätter och hyresrätter som överstiger den nivå som krävs för att möta nuvarande kalkylförutsättningar. För småhus är det endast Linköping och Norrköping som har en betalningsvilja som överstiger den nivå som krävs. I övrigt varierar skillnaden i marknadsdjup med och utan hänsyn till genomförbarhet mellan 28% (Motala) och över 220% (Ydre).

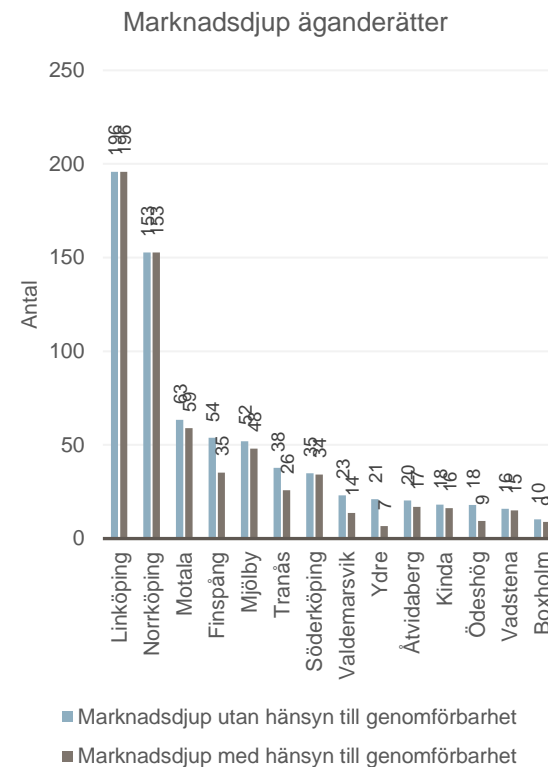
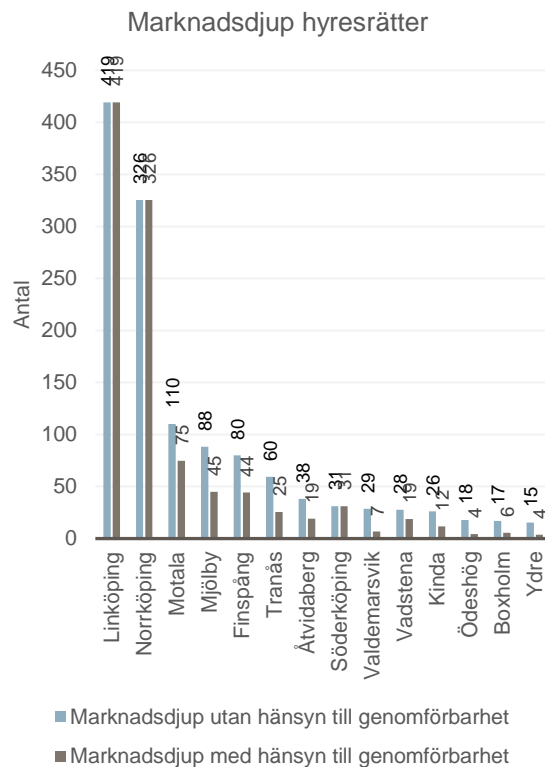
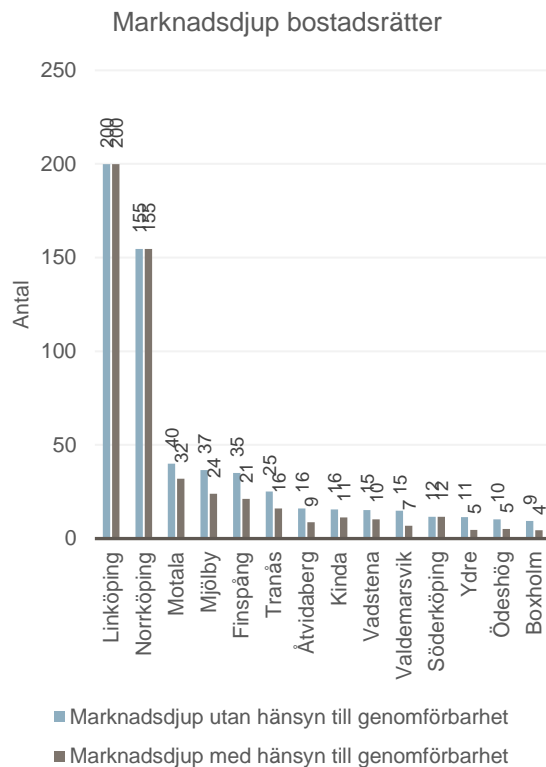
I de flesta kommuner överstiger marknadsdjupet hur många bostäder som i genomsnitt har påbörjats och färdigställts under de senaste fem åren, med undantag för Linköping där färdigställandet i genomsnitt har varit något högre än marknadsdjupet.

Marknadsdjup och historiskt byggande

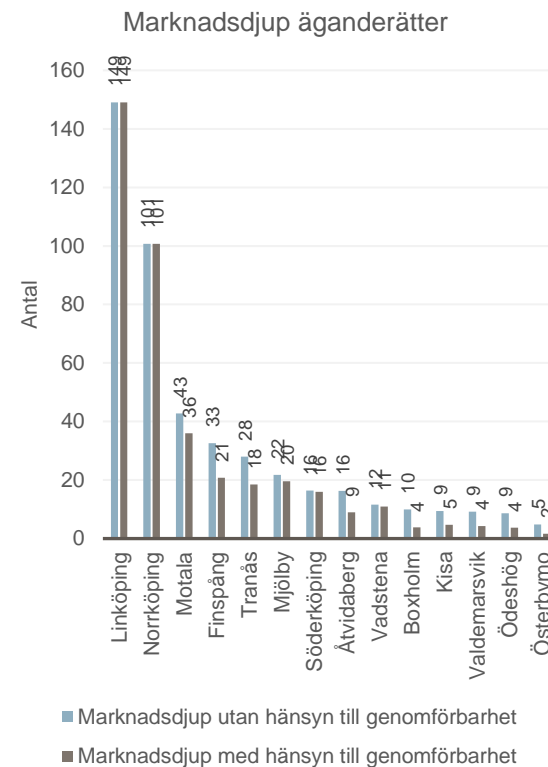
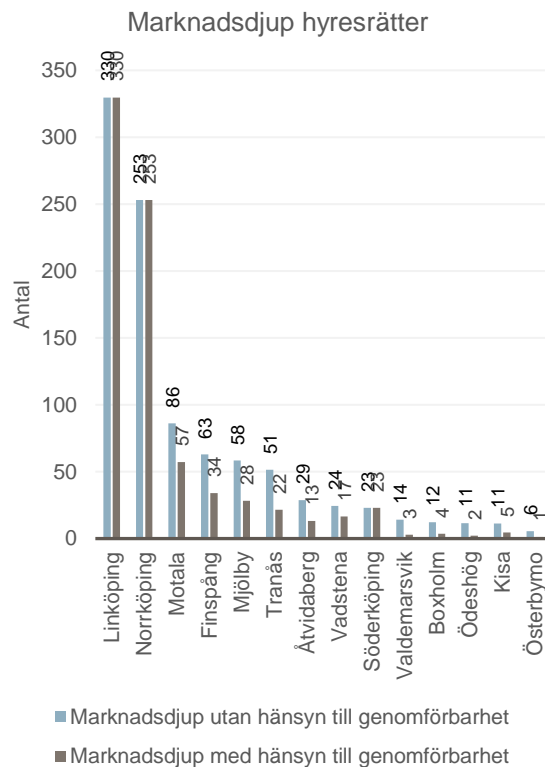
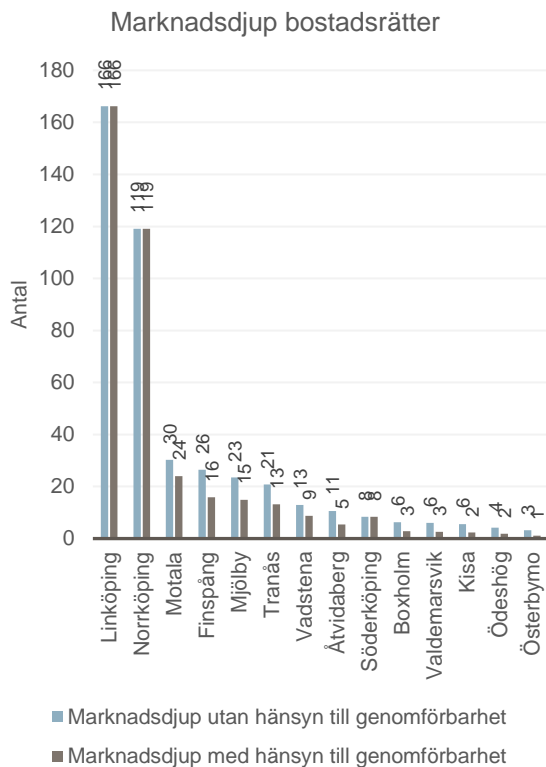




# Marknadsdjup per upplåtelseform och metod

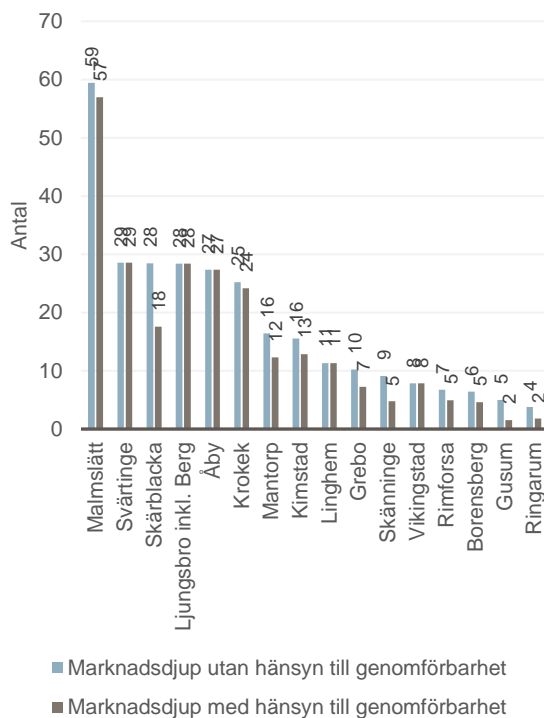


# Marknadsdjup per upplåtelseform och metod

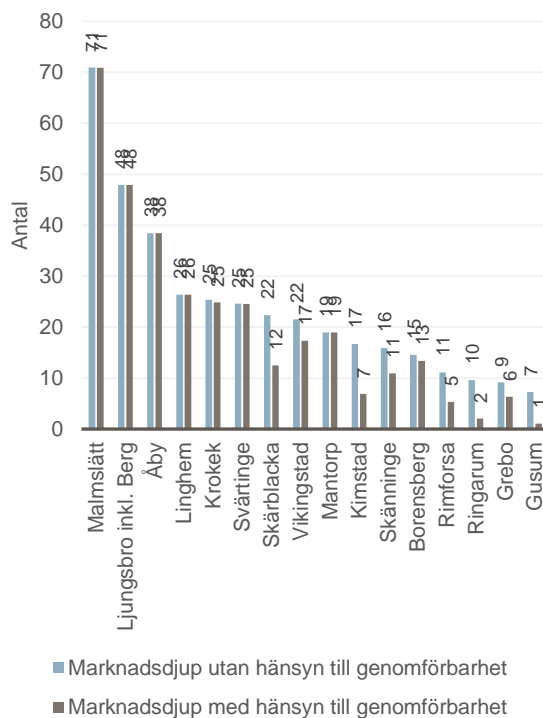


# Marknadsdjup per upplåtelseform och metod

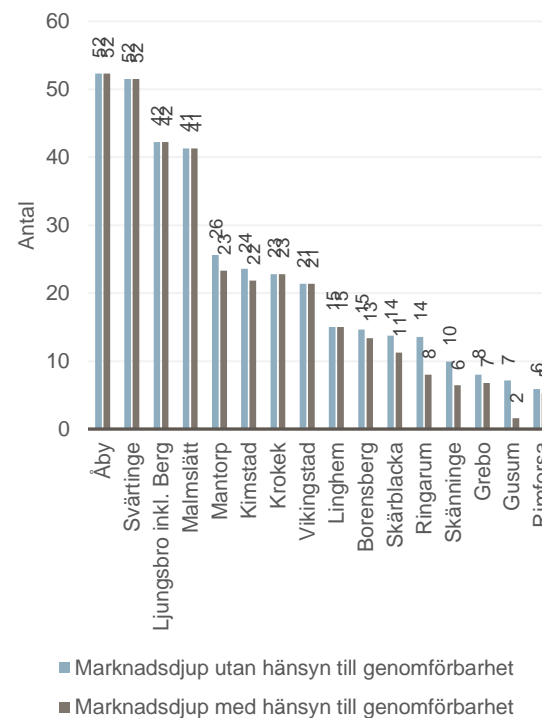
## Marknadsdjup bostadsrätter



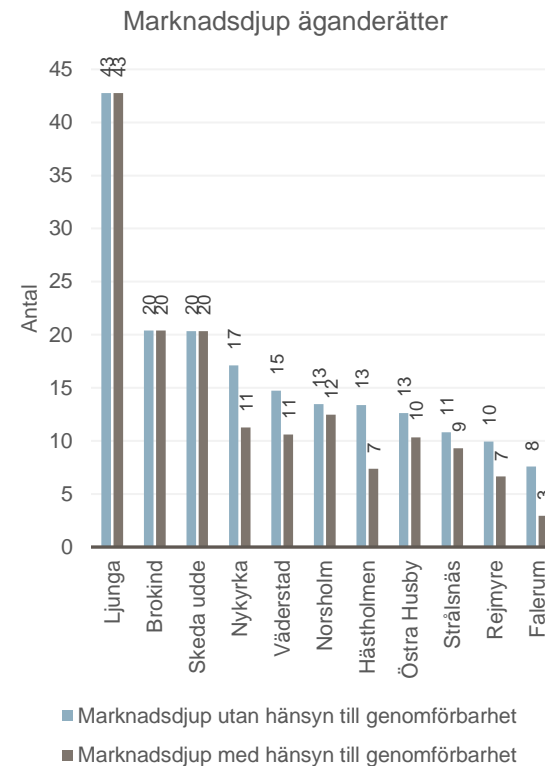
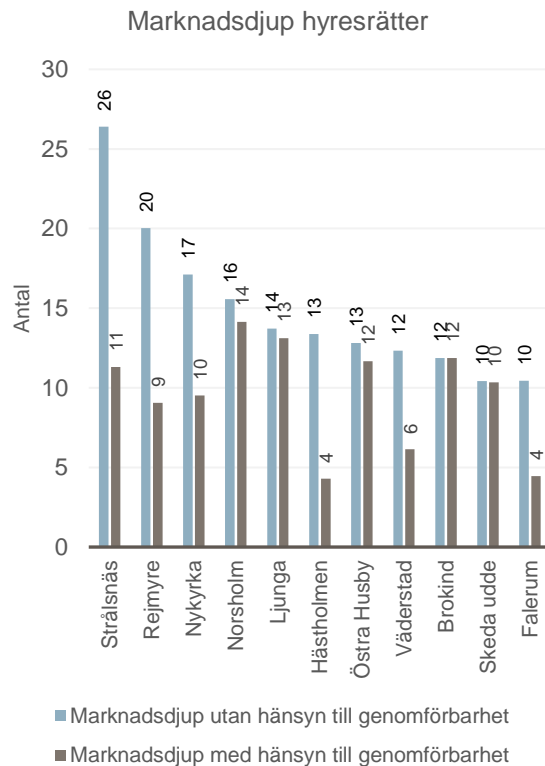
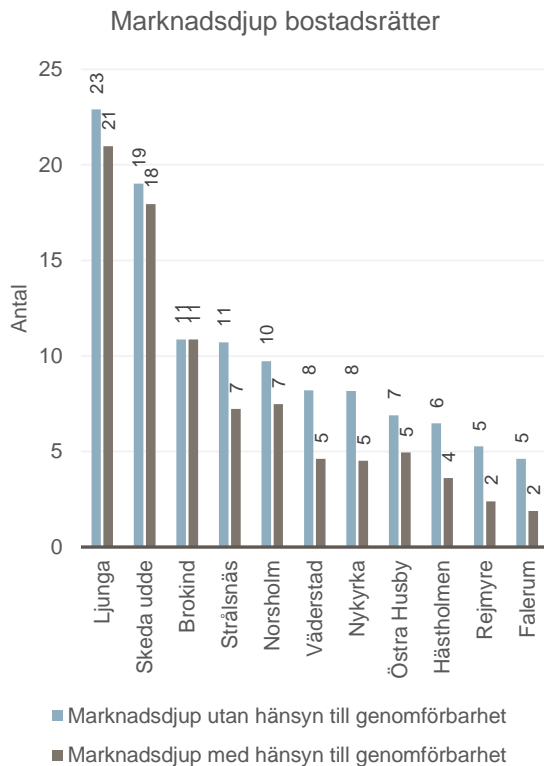
## Marknadsdjup hyresrätter



## Marknadsdjup äganderätter



# Marknadsdjup per upplåtelseform och metod



# Marknadsdjupet i Östergötland inkl. Tranås uppgår till cirka 2 100 bostäder (utan hänsyn till genomförbarhet)

På föregående sidor presenterades, för kommuner och orter, det marknadsdjup som inkluderar inflyttning till kommunen/orten från andra kommuner. Dessa marknadsdjup kan dock inte summeras till ett totalt marknadsdjup för länet, eftersom upptagningsområdena är överlappande. Summeras dessa marknadsdjup riskerar hushåll att räknas med flera gånger på grund av flyttningar inom länet, vilket skulle leda till en överskattning av marknadsdjupet för länet.

För att kunna summera marknadsdjupet för Östergötland och Tranås som helhet beräknas därför ett lokalt marknadsdjup (ett marknadsdjup exkl. inflyttning från andra kommuner) som däremot är summerbart. När endast efterfrågan från det egna länet (baserat på lokal efterfrågan i varje kommun) summeras uppgår efterfrågan till cirka 1 790 bostäder (utan hänsyn till genomförbarhet) respektive 1 520 bostäder (med hänsyn till genomförbarhet). Till detta ska inflyttning utifrån länet läggas, vilket utgör cirka 17 procent av den totala efterfrågan. Sammanfattningsvis uppgår då marknadsdjupet till 2 100 bostäder (utan hänsyn till genomförbarhet) **respektive 1 790 bostäder (med hänsyn till genomförbarhet).**

*I marknadsdjupet utan hänsyn till genomförbarhet används den beräknade betalningsviljan för respektive upplåtelseform som indata för priser och hyror. I marknadsdjupet med hänsyn till genomförbarhet har det pris eller den hyra som krävs för att möta den nuvarande byggkostnadsnivån använts i de geografier där betalningsviljan inte når upp till denna nivå.*

Kommun	Lokalt marknadsdjup (exklusive inflyttning från andra kommuner)	
	Utan hänsyn till genomförbarhet	Med hänsyn till genomförbarhet
Boxholm	21	10
Finspång	111	66
Kinda	34	21
Linköping	582	582
Mjölby	110	70
Motala	156	119
Norrköping	485	485
Söderköping	40	40
Tranås	86	47
Vadstena	32	24
Valdemarsvik	39	15
Ydre	24	7
Åtvidaberg	47	27
Ödeshög	26	10
<b>SUMMA ÖSTERGÖTLAND + Tranås</b>	<b>1 791</b>	<b>1 522</b>
<b>SUMMA ÖSTERGÖTLAND + Tranås inkl. inflyttning utifrån länet</b>	<b>2 103</b>	<b>1 787</b>



# Sammanfattning marknadsdjup kommuner

Marknadsdjup är som begrepp skilt från bostadsbehov som beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter. Med marknadsdjup avses *den volym av bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft i relation till nuvarande pris- och hyresnivåer*. I tabellen till höger redovisas resultat av de huvudsakliga marknadsdjupsberäkningarna samt det beräknade bostadsbehovet enligt Boverkets metod.

Marknadsdjup är beräknat för de **13 kommunerna i länet samt Tranås kommun**, de 14 huvudorterna, 16 kompletterande orter samt 11 andra orter.

Marknadsdjupet är beräknat enligt två metoder, med och utan hänsyn till genomförbarhet. I marknadsdjupet utan hänsyn till genomförbarhet används den beräknade betalningsviljan för respektive upplåtelseform som indata för priser och hyror. I marknadsdjupet med hänsyn till genomförbarhet har det pris eller den hyra som krävs för att möta den nuvarande byggkostnadsnivån använts i de geografier där betalningsviljan inte når upp till denna nivå.

Beräkningarna av marknadsdjup är teoretiska och resultaten ska tolkas som att de ingår i ett intervall (med olika bredd och riktning) beroende på bostadsmarknadens, inkomsternas och befolkningens struktur i respektive ort.

Kommun	Bostadsbehov per år 2023-2027 enligt Boverkets metod	Marknadsdjup utan hänsyn till genomförbarhet				Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet			
		Totalt antal bostäder per år	BR	HR	ÄR	Totalt	BR	HR	ÄR
Boxholm	3	9	17	10	37	4	6	9	19
Finspång	7	35	80	54	169	21	44	35	101
Kinda	-1	16	26	18	60	11	12	16	39
Linköping	553	200	419	196	815	200	419	196	815
Mjölby	101	37	88	52	177	24	45	48	117
Motala	-15	40	110	63	213	32	75	59	166
Norrköping	324	155	326	153	633	155	326	153	633
Söderköping	8	12	31	35	78	12	31	34	77
Tranås	-28	25	60	38	122	16	25	26	67
Vadstena	-14	15	28	16	59	10	19	15	44
Valdemarsvik	-41	15	29	23	67	7	7	14	27
Ydre	-18	11	15	21	48	5	4	7	15
Åtvidaberg	-7	16	38	20	75	9	19	17	45
Ödeshög	-14	10	18	18	46	5	4	9	19

# Sammanfattning marknadsdjup huvudorter

Marknadsdjup är som begrepp skilt från bostadsbehov som beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter. Med marknadsdjup avses *den volym av bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft i relation till nuvarande pris- och hyresnivåer*. I tabellen till höger redovisas resultat av de huvudsakliga marknadsdjupsberäkningarna samt det beräknade bostadsbehovet enligt Boverkets metod.

Marknadsdjup är beräknat för de 13 kommunerna i länet samt Tranås kommun, de **14 huvudorterna**, 16 kompletterande orter samt 11 andra orter.

Marknadsdjupet är beräknat enligt två metoder, med och utan hänsyn till genomförbarhet. I marknadsdjupet utan hänsyn till genomförbarhet används den beräknade betalningsviljan för respektive upplåtelseform som indata för priser och hyror. I marknadsdjupet med hänsyn till genomförbarhet har det pris eller den hyra som krävs för att möta den nuvarande byggkostnadsnivån använts i de geografier där betalningsviljan inte når upp till denna nivå.

Beräkningarna av marknadsdjup är teoretiska och resultaten ska tolkas som att de ingår i ett intervall (med olika bredd och riktning) beroende på bostadsmarknadens, inkomsternas och befolkningens struktur i respektive ort.

Kommun	Huvudort	Bostadsbehov 2022-2023 enligt Boverkets metod	Marknadsdjup utan hänsyn till genomförbarhet				Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet			
		Totalt antal bostäder	BR	HR	ÄR	Totalt	BR	HR	ÄR	Totalt
Boxholm	Boxholm	13	6	12	10	29	3	4	4	10
Finspång	Finspång	-88	26	63	33	122	16	34	21	71
Kinda	Kisa	-22	6	11	9	26	2	5	5	12
Linköping	Linköping	168	166	330	149	645	166	330	149	645
Mjölby	Mjölby	6	23	58	22	104	15	28	20	63
Motala	Motala	8	30	86	43	159	24	57	36	117
Norrköping	Norrköping	-65	119	253	101	473	119	253	101	473
Söderköping	Söderköping	-12	8	23	16	48	8	23	16	47
Tranås	Tranås	-29	21	51	28	100	13	22	18	53
Vadstena	Vadstena	-13	13	24	12	49	9	17	11	36
Valdemarsvik	Valdemarsvik	-29	6	14	9	29	3	3	4	10
Åtvidaberg	Åtvidaberg	5	11	29	16	56	5	13	9	27
Ödeshög	Ödeshög	-2	4	11	9	24	2	2	4	8
Ydre	Österbymo	-20	3	6	5	14	1	1	2	4

# Sammanfattning marknadsdjup kompletterande orter

Marknadsdjup är som begrepp skilt från bostadsbehov som beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter. Med marknadsdjup avses *den volym av bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft i relation till nuvarande pris- och hyresnivåer*. I tabellen till höger redovisas resultat av de huvudsakliga marknadsdjupsberäkningarna samt det beräknade bostadsbehovet enligt Boverkets metod.

Marknadsdjup är beräknat för de 13 kommunerna i länet samt Tranås kommun, de 14 huvudorterna, **16 kompletterande orter** samt 11 andra orter.

Marknadsdjupet är beräknat enligt två metoder, med och utan hänsyn till genomförbarhet. I marknadsdjupet utan hänsyn till genomförbarhet används den beräknade betalningsviljan för respektive upplåtelseform som indata för priser och hyror. I marknadsdjupet med hänsyn till genomförbarhet har det pris eller den hyra som krävs för att möta den nuvarande byggkostnadsnivån använts i de geografier där betalningsviljan inte når upp till denna nivå.

Beräkningarna av marknadsdjup är teoretiska och resultaten ska tolkas som att de ingår i ett intervall (med olika bredd och riktning) beroende på bostadsmarknadens, inkomsternas och befolkningens struktur i respektive ort.

Kommun	Kompletterande ort	Bostadsbehov 2022-2023 enligt Boverkets metod	Marknadsdjup utan hänsyn till genomförbarhet				Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet			
		Totalt antal bostäder	BR	HR	ÄR	Totalt	BR	HR	ÄR	Totalt
Motala	Borensberg	14	6	16	15	37	5	11	13	29
Åtvidaberg	Grebo	6	10	9	8	27	7	6	7	20
Valdemarsvik	Gusum	9	5	7	7	19	2	1	2	4
Norrköping	Kimstad	-1	16	15	24	54	13	13	22	48
Norrköping	Krokek	2	25	25	23	73	24	25	23	72
Linköping	Linghem	-8	11	26	15	53	11	26	15	53
Linköping	Ljungsbro inkl. Berg	33	28	48	42	119	28	48	42	119
Linköping	Malmslätt	-19	59	71	41	172	57	71	41	169
Mjölby	Mantorp	48	16	22	26	64	12	12	23	48
Kinda	Rimforsa	-16	7	11	6	24	5	5	5	16
Valdemarsvik	Ringarum	-10	4	10	14	27	2	2	8	12
Mjölby	Skänninge	-1	9	17	10	36	5	7	6	18
Norrköping	Skärblacka	-14	28	22	14	64	18	17	11	46
Norrköping	Svärtinge	31	29	25	52	105	29	25	52	105
Linköping	Vikingstad	72	8	19	21	48	8	19	21	48
Norrköping	Åby	-16	27	38	52	118	27	38	52	118

# Sammanfattning marknadsdjup andra orter

Marknadsdjup är som begrepp skilt från bostadsbehov som beräknas utifrån befolkningsutvecklingen med hjälp av hushållskvoter. Med marknadsdjup avses *den volym av bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft i relation till nuvarande pris- och hyresnivåer*. I tabellen till höger redovisas resultat av de huvudsakliga marknadsdjupsberäkningarna samt det beräknade bostadsbehovet enligt Boverkets metod.

Marknadsdjup är beräknat för de 13 kommunerna i länet samt Tranås kommun, de 14 huvudorterna, 16 kompletterande orter samt **11 andra orter**.

Marknadsdjupet är beräknat enligt två metoder, med och utan hänsyn till genomförbarhet. I marknadsdjupet utan hänsyn till genomförbarhet används den beräknade betalningsviljan för respektive upplåtelseform som indata för priser och hyror. I marknadsdjupet med hänsyn till genomförbarhet har det pris eller den hyra som krävs för att möta den nuvarande byggkostnadsnivån använts i de geografier där betalningsviljan inte når upp till denna nivå.

Beräkningarna av marknadsdjup är teoretiska och resultaten ska tolkas som att de ingår i ett intervall (med olika bredd och riktning) beroende på bostadsmarknadens, inkomsternas och befolkningens struktur i respektive ort.

Kommun	Andra orter	Bostadsbehov 2022-2023 enligt Boverkets metod	Marknadsdjup utan hänsyn till genomförbarhet				Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet			
		Totalt antal bostäder	BR	HR	ÄR	Totalt	BR	HR	ÄR	Totalt
Linköping	Brokind	3	11	12	20	43	11	12	20	43
Åtvidaberg	Falerum	-7	5	10	8	23	2	4	3	9
Ödeshög	Hästholmen	-1	6	13	13	33	4	4	7	15
Norrköping	Ljunga	30	23	14	43	79	21	13	43	77
Norrköping	Norsholm	-3	10	16	13	39	7	14	12	34
Motala	Nykyrka	-2	8	17	17	42	5	10	11	25
Finspång	Rejmyre	-10	5	20	10	35	2	9	7	18
Linköping	Skeda udde	24	19	10	20	50	18	10	20	49
Boxholm	Strålsnäs	1	11	26	11	48	7	11	9	28
Mjölby	Väderstad	-9	8	12	15	35	5	6	11	21
Norrköping	Östra Husby	24	7	13	13	32	5	12	10	27

# Scenarioanalys

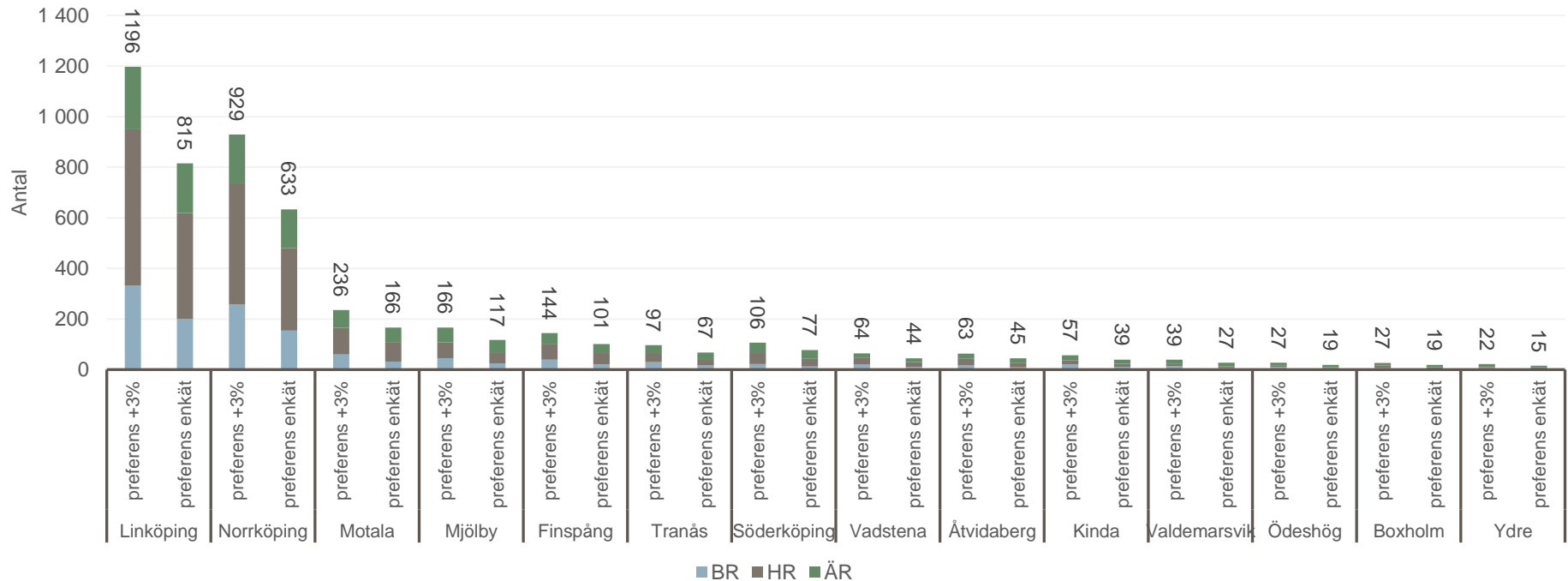


Källa: Freedom Travel



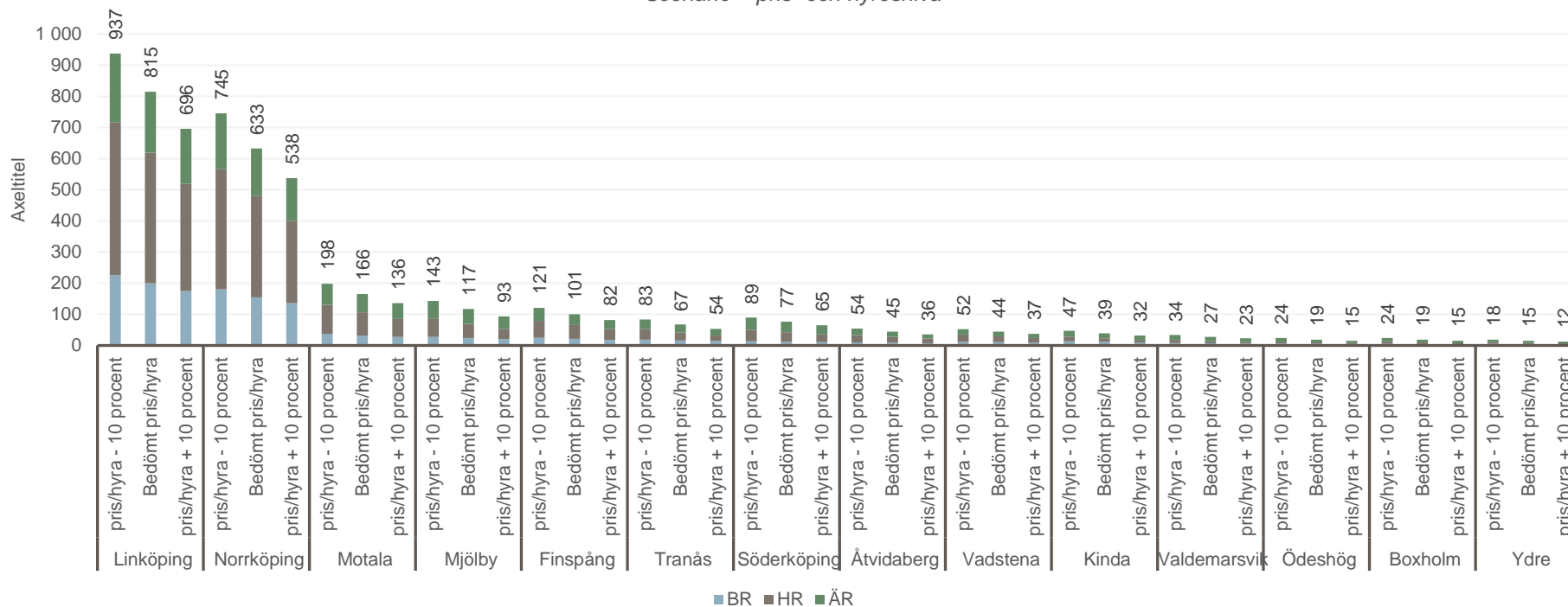
# Marknadsdjupet ökar med mellan 39 och 47 procent av att preferensen för nyproduktion ökar med 3 procentenheter

Marknadsdjup med hänsyn till genomförande  
Scenario – preferens för nyproducerad bostad (per upplåtelseform)



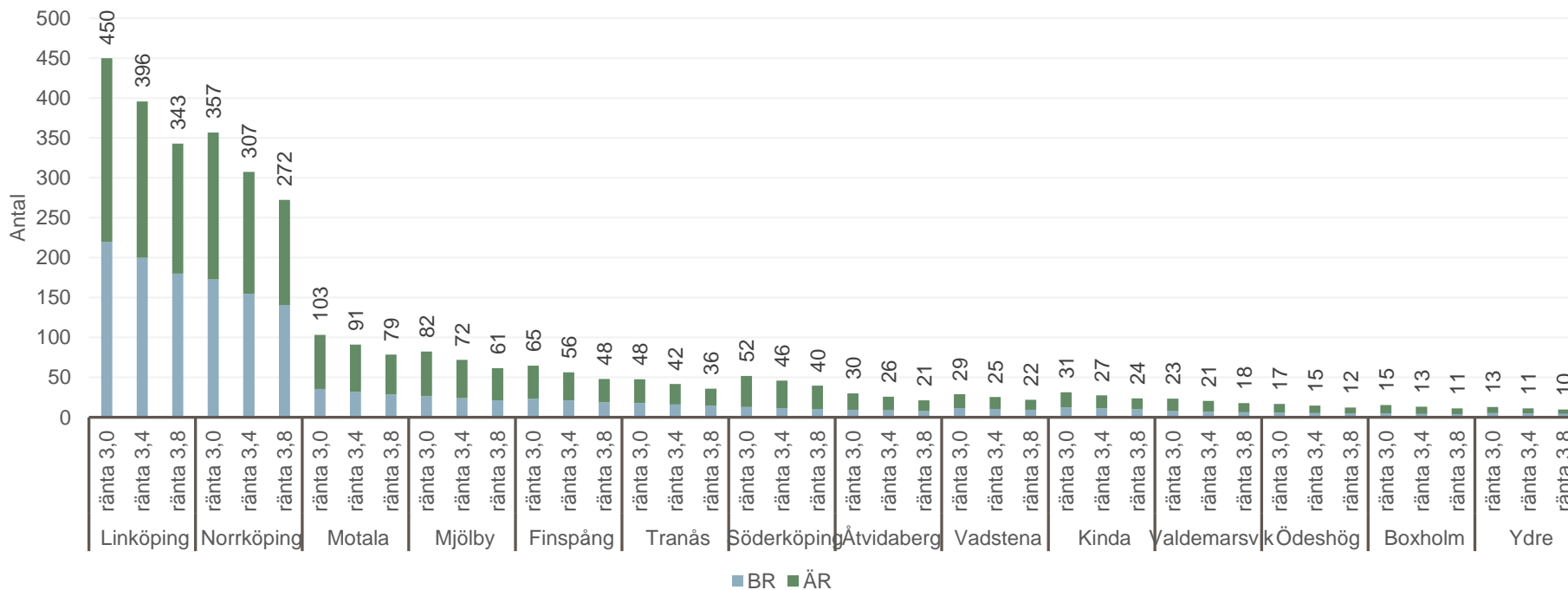
# Marknadsdjupet ökar med ca 15-25 respektive sjunker med 15-21 procent när priset och hyrorna varierar nedåt respektive uppåt med 10 procent

Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet  
Scenario – pris- och hyresnivå



# Marknadsdjupet ökar med ca 13-17 respektive sjunker med 11-16 procent när priset och hyrorna varierar nedåt respektive uppåt med 40 punkter

Marknadsdjup för ägda boendeformer med hänsyn till genomförbarhet  
 Scenario – Kalkylränta (grundscenario 3,4 procent)



# Prognoser



Källa: Freedom Travel

# Marknadsdjupet i Östergötland förväntas öka något de närmsta åren

Det totala marknadsdjupet för länet + Tranås beräknas öka under 2025 och 2026 för att sedan falla tillbaka något under 2027. Det är framförallt marknadsdjupet för HR som ökar, medan ökningen bland de ägda boendeformerna endast är marginell framåt.

Marknadsdjupet som presenteras till höger avser marknadsdjupet exkl. inflyttning utifrån länet. Anledningen till detta är att det inte är möjligt att slå ihop kommunernas marknadsdjup inklusive inflyttning utifrån, då detta leder till att antalet hushåll som kan efterfråga nya bostäder riskerar att dubbelräknas. När kommunernas marknadsdjup exkl. inflyttning utifrån slås ihop undviks denna risk, men inflyttningen utifrån länet tappas bort. Inflyttningen utifrån länet kan antas uppgå till cirka 15 procent i genomsnitt (baserat på flyttmönster de senaste åren).

Antaganden för de variabler i kalkylen som förändras framåt presenteras i tabellen nedan. För nuläget (2024) baseras ränteantagandet på genomsnittet för det senaste utfallet (juli) för en bolåneränta med 1-3 och 2-3 års bindningstid, vilket uppgår till 3,4 procent (källa: SCB). För prognosen framåt används SBAB:s prognos för bolåneräntor som underlag, vilken visar att bolåneräntan med 2 års bindningstid kommer att sjunka marginellt (-0,1 procentenheter) under inledningen av 2025 och 2026 för att sedan stiga marginellt (+0,2 procentenheter) under inledningen av 2027.

Antaganden marknadsdjupsprognos		
2025	2026	2027
<b>Prisutveckling (nominellt)</b> ÅR: 6-9% beroende på geografi BR: 9-10% beroende på geografi	<b>Prisutveckling (nominellt)</b> ÅR: 6-8% beroende på geografi BR: 8-9% beroende på geografi	<b>Prisutveckling (nominellt)</b> ÅR: 6-8% beroende på geografi BR: 8-9% beroende på geografi
<b>Hyresutveckling (nominellt)</b> +3 procent	<b>Hyresutveckling (nominellt)</b> +3 procent	<b>Hyresutveckling (nominellt)</b> +3 procent
<b>Inkomstutveckling</b> 4,2% (lönesumma)	<b>Inkomstutveckling</b> 4,8% (lönesumma)	<b>Inkomstutveckling</b> 4,4% (lönesumma)
<b>Boränteutveckling</b> -0,1 procentenheter	<b>Boränteutveckling</b> -0,1 procentenheter	<b>Boränteutveckling</b> +0,2 procentenheter
<b>Utveckling flyttfrekvens</b> +1 procentenhet	<b>Utveckling flyttfrekvens</b> +1 procentenhet	<b>Utveckling flyttfrekvens</b> Ingen förändring

Marknadsdjup\* prognos  
Östergötlands län + Tranås kommun



\*Marknadsdjupet exkl. inflyttning utifrån länet

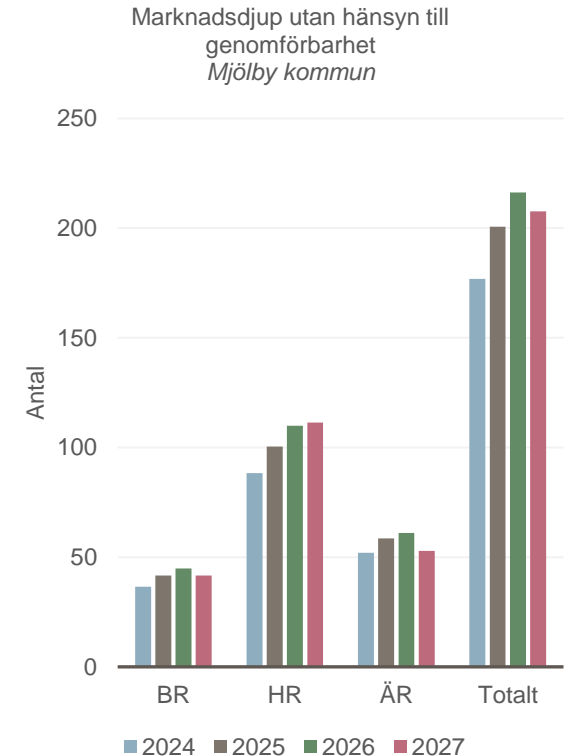
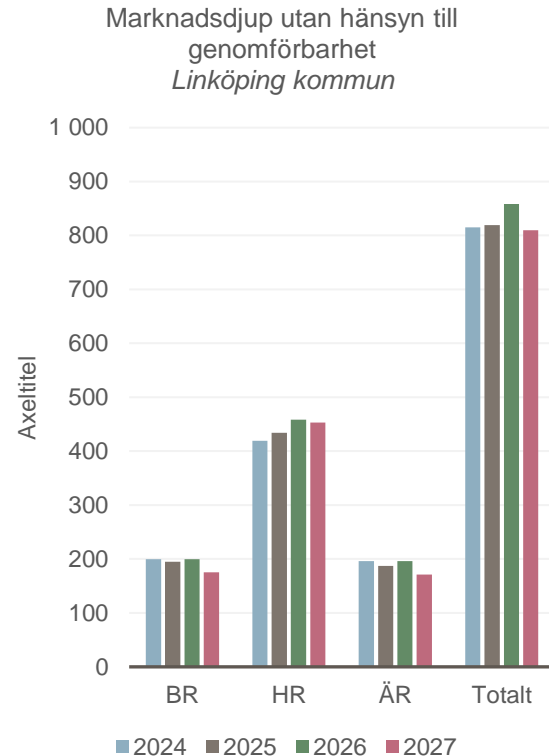


# Det framtida marknadsdjupet i de två exempelkommunerna Linköping och Mjölby följer liknande mönster

I graferna till höger presenteras marknadsdjupsprognosen för två exempelkommuner i länet, Linköping och Mjölby kommun.

Mönstret för den förväntade utvecklingen framåt är likartad. Marknadsdjupet för de ägda boendeformerna förväntas inte ändras särskilt mycket framåt, det handlar endast om några få bostäder uppåt eller nedåt oavsett vilket år eller vilken kommun som studeras. Marknadsdjupet för hyresrätter förväntas öka något i båda kommunerna, även om ökningen är större i Mjölby.

Att ökningen i marknadsdjup i Mjölby är större än i Linköping kan delvis förklaras av att antalet hushåll i de högre inkomstintervallen prognostiseras bli fler, procentuellt sett, i Mjölby än i Linköping.



# Marknadsdjupet bör betraktas i ett intervall

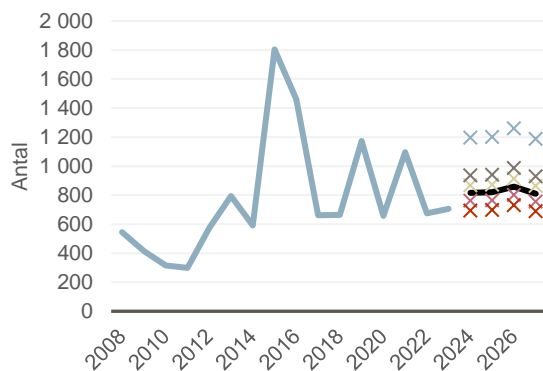
I graferna till höger illustreras marknadsdjupet i huvudscenariot samt ett antal alternativscenarier för exempelkommunerna Linköping och Mjölby.

Det är tydligt att marknadsdjupsberäkningen är känslig för vilka antaganden som görs i kalkylen. Därmed bör det framtagna marknadsdjupet inte tolkas bokstavligen, utan som att det ingår i ett intervall.

Hur stort intervallet är beror naturligtvis på flera saker, men i dessa fall (Linköping och Mjölby) varierar marknadsdjupet uppåt respektive nedåt med omkring 15-20 procent (preferensscenariet undantaget) beroende på vilken variabel som justeras.

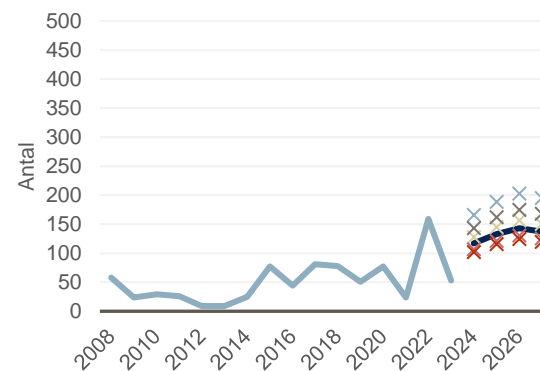
Preferens för nyproduktion är en av de mest osäkra variablerna i kalkylen och även en av de variabler som resultatet är mest känslig för, vilket syns i graferna till höger. Tre procentenheters uppgång i preferensstalet är en ansenlig ökning (om än inte omöjlig), jämfört med preferensstalens grundnivåer. Preferens för nyproduktion hänger starkt samman med den allmänna konjunktur- och bostadsprisutvecklingen, men då enkätundersökningen i denna analys är gjord så sent som under september 2024 är felmarginalen med hänsyn till detta sannolikt liten.

Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet  
Linköping kommun



- Påbörjade exkl. specialbostäder
- Marknadsdjup huvudscenariot
- × Räkna -0,4 procentenheter
- × Räkna +0,4 procentenheter
- × Preferens +3 procentenheter
- × Pris/hyra - 10 procent
- × Pris/hyra + 10 procent

Marknadsdjup med hänsyn till genomförbarhet  
Mjölby kommun



- Påbörjade exkl. specialbostäder
- Marknadsdjup huvudscenariot
- × Räkna -0,4 procentenheter
- × Räkna +0,4 procentenheter
- × Preferens +3 procentenheter
- × Pris/hyra - 10 procent
- × Pris/hyra + 10 procent

# Innehåll

## INLEDNING

Om rapporten  
Sammanfattning  
Bostadstrender  
Metodik

## DEL I

Bostadsbehov enligt Boverkets  
beräkningar  
Demografi och befolkningstillväxt  
Bostadsmarknaden

## DEL II

Hänsyn till genomförbarhet  
Betalningsförmåga  
Flyttmönster och flyttfrekvenser  
Boendepreferenser  
Efterfrågan på nybyggda  
bostäder  
Scenarioanalys  
Prognoser

## APPENDIX

# Innehåll appendix

## — Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Demografi och befolkningstillväxt

Bostadsmarknaden

Betalningsförmåga

Flyttmönster och flyttfrekvenser



# Boverkets metod

Till höger visas Evidens beräkning av byggbehovet 2023 enligt Boverkets metod.

I vissa orter blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt för 2023, vilket beror på att antalet invånare i orten minskat.

Byggbehovet 2023 är störst i Linköping huvudort.

Det totala byggbehovet 2023 för huvudorterna är negativt, främst på grund av höga negativa tal i Finspång och Norrköping huvudort. Endast 5 av 14 huvudorterna har ett positivt byggbehov under 2023.

Ort	Befolkningsförändring 2022-2023	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Boxholm	24	2,0	13
Finspång	-187	2,0	-88
Kisa	-48	2,0	-22
Linköping	319	2,0	168
Mjölby	10	2,0	6
Motala	15	2,0	8
Norrköping	-137	2,0	-65
Söderköping	-27	2,1	-12
Tranås	-61	2,0	-29
Vadstena	-27	1,9	-13
Valdemarsvik	-63	2,0	-29
Åtvidaberg	8	2,0	5
Ödeshög	-5	2,0	-2
Österbymo	-43	2,0	-20
<b>Summa byggbehov</b>			<b>-80</b>

Källa: SCB och Evidens



# Boverkets metod

Till höger visas Evidens beräkning av byggbehovet 2023 enligt Boverkets metod.

I vissa orter blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt för 2023, vilket beror på att antalet invånare i orten minskat.

Det största byggbehovet 2023 i de kompletterande orterna finns i Vikingstad. Det mest negativa byggbehovet 2023 finns i Malmslätt.

Det totala byggbehovet 2023 för de kompletterande orterna är positivt.

Ort	Befolkningsförändring 2022-2023	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Borensberg	29	2,3	14
Grebo	13	2,6	6
Gusum	17	2,1	9
Kimstad	-3	2,4	-1
Krokek	3	2,5	2
Linghem	-23	2,6	-8
Ljungsbro ink. Berg	74	2,4	33
Malmslätt	-46	2,3	-19
Mantorp	112	2,5	48
Rimforsa	-41	2,3	-16
Ringarum	-25	2,2	-10
Skänninge	-3	2	-1
Skärblacka	-35	2,3	-14
Svärtinge	86	3	31
Vikingstad	177	2,6	72
Åby	-41	2,3	-16
<b>Summa byggbehov</b>			<b>130</b>

Källa: SCB och Evidens

# Boverkets metod

Till höger visas Evidens beräkning av byggbehovet 2023 enligt Boverkets metod.

I vissa orter blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt för 2023, vilket beror på att antalet invånare i orten minskat.

Det största byggbehovet 2023 i de andra orterna finns i Ljunga. Det mest negativa byggbehovet 2023 finns i Rejmyre.

Det totala byggbehovet 2023 för de andra orterna är positivt.

Ort	Befolkningsförändring 2022-2023	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Brokind	6	2,4	3
Falerum	-16	2,1	-7
Hästholmen	-4	2,1	-1
Ljunga	79	2,8	30
Norsholm	-10	2,5	-3
Nykyrka	-6	2,1	-2
Rejmyre	-22	2	-10
Skeda udde	58	2,6	24
Strålsnäs	1	2,1	1
Väderstad	-21	2,2	-9
Östra Husby	23	2,3	24
<b>Summa byggbehov</b>			<b>50</b>

# Innehåll appendix

Bostadsbehov enligt boverkets beräkningar

## Demografi och befolkningstillväxt

Bostadsmarknaden

Betalningsförmåga

Flyttmönster och flyttfrekvenser



# Åldersstruktur

Tabellen nedan redovisar andel av befolkningen inom respektive ålderskohort. Åldersstrukturen skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika orterna även om det finns undantag. De stora huvudorterna, Linköping och Norrköping, har en jämförelsevis hög andel unga vuxna. Vadstena, Valdemarsvik och Österbymo har en hög andel pensionärer men en låg andel unga vuxna.

Andel av befolkningen inom respektive livsfas

Ort	Folkmängd	Barn och unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet, 45-64 år	Pensionärer, 65-79 år	Seniorer, 80+ år
Linköping	127 618	21,02%	19,77%	20,22%	21,55%	11,93%	5,51%
Norrköping	105 218	22,16%	14,79%	20,29%	23,11%	14,02%	5,62%
Motala	31 589	22,61%	10,22%	17,99%	24,90%	16,91%	7,37%
Tranås	14 966	22,11%	11,63%	17,33%	23,51%	16,51%	8,91%
Mjölby	14 394	22,16%	12,94%	19,42%	22,75%	15,24%	7,51%
Finspång	14 005	22,21%	10,31%	18,99%	24,14%	16,07%	8,28%
Söderköping	7 774	23,96%	8,05%	17,25%	23,26%	18,27%	9,21%
Åtvidaberg	7 359	20,61%	10,00%	16,21%	24,84%	18,45%	9,88%
Vadstena	5 830	17,92%	7,38%	15,13%	24,43%	24,12%	11,03%
Kisa	3 816	23,06%	9,91%	17,32%	22,14%	17,37%	10,19%
Boxholm	3 418	22,88%	9,60%	18,05%	24,37%	17,17%	7,93%
Valdemarsvik	2 905	20,48%	7,57%	15,22%	22,65%	22,69%	11,39%
Ödeshög	2 721	23,04%	9,41%	17,53%	21,65%	18,52%	9,85%
Österbymo	873	24,40%	6,53%	14,43%	20,50%	21,31%	12,83%

Källa: SCB

# Åldersstruktur

Tabellen nedan redovisar andel av befolkningen inom respektive ålderskohort. Åldersstrukturen skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika orterna även om det finns undantag. Svärtinge har en mycket hög andel barn och unga men en låg andel pensionärer och seniorer. Skänninge och Gusum har en hög andel unga vuxna. Gusum har även, tillsammans med Ringarum, en hög andel pensionärer.

Andel av befolkningen inom respektive livsfas

Ort	Folkmängd	Barn och unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet, 45-64 år	Pensionärer, 65-79 år	Seniorer, 80+ år
Ljungsbro inkl. Berg	8 805	28,13%	6,53%	20,09%	25,45%	14,31%	5,49%
Åby	7 112	26,66%	6,65%	19,40%	26,69%	14,00%	6,59%
Krokek	5 359	28,53%	5,17%	18,59%	26,78%	15,56%	5,37%
Mantorp	5 074	30,09%	6,78%	21,17%	24,16%	12,61%	5,18%
Malmslätt	4 942	25,27%	6,68%	17,54%	26,91%	16,21%	7,39%
Skärblacka	4 210	26,27%	6,75%	19,45%	24,77%	15,70%	7,05%
Svärtinge	4 152	34,01%	5,52%	23,12%	27,19%	8,69%	1,47%
Skänninge	3 444	23,69%	10,05%	19,37%	23,90%	15,36%	7,64%
Linghem	3 244	32,61%	6,35%	21,67%	23,27%	10,97%	5,12%
Vikingstad	3 212	30,54%	7,66%	23,47%	21,39%	11,24%	5,70%
Borensberg	3 145	25,31%	6,58%	18,66%	23,69%	17,42%	8,33%
Rimforsa	2 368	27,74%	6,80%	19,55%	23,23%	16,22%	6,46%
Ringarum	1 832	21,02%	7,15%	17,14%	28,66%	20,85%	5,19%
Kimstad	1 686	26,93%	6,82%	21,41%	26,22%	14,00%	4,63%
Grebo	1 193	30,34%	4,61%	22,97%	22,97%	15,59%	3,52%
Gusum	1 130	20,35%	8,67%	17,35%	26,11%	21,24%	6,28%

Källa: SCB



# Åldersstruktur

Tabellen nedan redovisar andel av befolkningen inom respektive ålderskohort. Åldersstrukturen skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika orterna även om det finns undantag. Ljunga, Skeda udde och Norsholm har en hög andel barn och unga medan andelen pensionärer och seniorer är låg. Rejmyre och Nykyrka har en låg andel i familjebildande åldrar och en relativt hög andel seniorer.

Andel av befolkningen inom respektive livsfas

Ort	Folkmängd	Barn och unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet, 45-64 år	Pensionärer, 65-79 år	Seniorer, 80+ år
Ljunga	2 810	29,50%	6,30%	24,70%	24,31%	12,21%	2,99%
Strålsnäs	2 105	18,53%	5,94%	16,06%	29,22%	23,90%	6,37%
Östra Husby	2 086	22,48%	7,72%	18,41%	24,35%	18,26%	8,77%
Skeda udde	2 014	27,51%	5,91%	19,66%	29,00%	14,25%	3,67%
Brokind	2 012	24,65%	5,12%	18,59%	27,73%	19,38%	4,52%
Väderstad	1 523	19,96%	9,13%	18,38%	25,54%	19,83%	7,16%
Rejmyre	1 511	18,93%	7,15%	15,22%	27,86%	23,03%	7,81%
Norsholm	1 484	27,02%	7,08%	21,36%	27,96%	13,07%	3,50%
Nykyrka	1 474	19,06%	5,02%	15,60%	27,95%	24,97%	7,39%
Hästholmen	1 333	19,28%	7,73%	17,93%	25,88%	24,16%	5,03%
Falerum	1 124	18,95%	5,78%	16,81%	27,14%	25,71%	5,60%

# Befolkningsprognos

Till höger visas befolkningsprognosen per huvudort. Siffrorna är baserade på respektive kommuns prognostiserade utvecklingstakt.

Som högst prognostiseras befolkningsutvecklingen att vara i orterna som ligger i Linköping, Mjölby och Norrköping. Sju av fjorton orterna förväntas ha en minskad befolkning år 2033 jämfört med år 2023, av vilka Valdemarsvik, Österbymo och Ödeshög förväntas ha den relativt största befolkningsminskningen.

Kommun	Ort	Befolkning 2023 =	Befolkning 2033	Förändring 2023-2033
Linköping	Linköping	127 618	136 382	7%
Norrköping	Norrköping	105 218	109 888	4%
Motala	Motala	31 589	31 166	-1%
Tranås	Tranås	14 966	14 507	-3%
Mjölby	Mjölby	14 394	15 406	7%
Finspång	Finspång	14 005	14 066	0%
Söderköping	Söderköping	7 774	7 785	0%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	7 359	7 223	-2%
Vadstena	Vadstena	5 830	5 563	-5%
Kinda	Kisa	3 816	3 819	0%
Boxholm	Boxholm	3 418	3 483	2%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	2 905	2 618	-10%
Ödeshög	Ödeshög	2 721	2 563	-6%
Ydre	Österbymo	873	788	-10%

Källa: SCB

# Befolkningsprognos

Till höger visas befolkningsprognosen per kompletterande ort. Siffrorna är baserade på respektive kommuns prognostiserade utvecklingstakt.

Som högst prognostiseras befolkningsutvecklingen att vara i orterna som ligger i Linköping, Mjölby och Norrköping. Fem av sexton orterna förväntas ha en minskad befolkning år 2033 jämfört med år 2023, av vilka Gusum och Ringarum förväntas ha den relativt största befolkningsminskningen.

Kommun	Ort	Befolkning 2023	Befolkning 2033	Förändring 2023-2033
Norrköping	Kimstad	1 686	1 761	4%
	Krokek	5 359	5 597	4%
	Skärblacka	4 210	4 397	4%
	Svärtinge	4 152	4 336	4%
	Åby	7 112	7 428	4%
Linköping	Linghem	3 244	3 467	7%
	Ljungsbro in..	8 805	9 410	7%
	Malmslätt	4 942	5 281	7%
	Vikingstad	3 212	3 433	7%
Mjölby	Mantorp	5 074	5 431	7%
	Skänninge	3 444	3 686	7%
Motala	Borensberg	3 145	3 103	-1%
Valdemarsvik	Gusum	1 130	1 018	-10%
	Ringarum	1 832	1 651	-10%
Kinda	Rimforsa	2 368	2 370	0%
Ätvidaberg	Grebo	1 193	1 171	-2%

Källa: SCB

# Befolkningsprognos

Till höger visas befolkningsprognosen per annan ort. Siffrorna är baserade på respektive kommuns prognostiserade utvecklingstakt.

Som högst prognostiseras befolkningsutvecklingen att vara i orterna som ligger i Linköping, Mjölby och Norrköping. Tre av elva orterna förväntas ha en minskad befolkning år 2033 jämfört med år 2023, av vilka Hästholmen förväntas ha den relativt största befolkningsminskningen.

Kommun	Ort	Befolkning 2023	Befolkning 2033	Förändring 2023-2033
Norrköping	Ljunga	2 810	2 935	4%
	Norsholm	1 484	1 550	4%
	Östra Husby	2 086	2 179	4%
Linköping	Brokind	2 012	2 150	7%
	Skeda udde	2 014	2 152	7%
Boxholm	Strålnäs	2 105	2 145	2%
Mjölby	Väderstad	1 523	1 630	7%
Finspång	Rejmyre	1 511	1 518	0%
Motala	Nykyrka	1 474	1 454	-1%
Ödeshög	Hästholmen	1 333	1 255	-6%
Åtvidaberg	Falerum	1 124	1 103	-2%

# Appendix innehåll

Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Demografi och befolkningstillväxt

**Bostadsmarknaden**

Betalningsförmåga

Flyttmönster och flyttfrekvenser



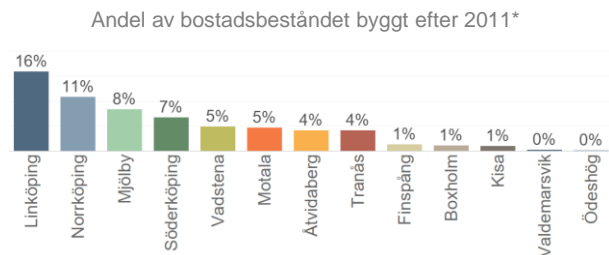


# Fördelning av bostadsbestånd

Tio av fjorton huvudorter domineras av bostäder i flerbostadshus. Det är endast i Åtvidberg, Kisa, Ödeshög och Österbymo där andelen småhus är högre.

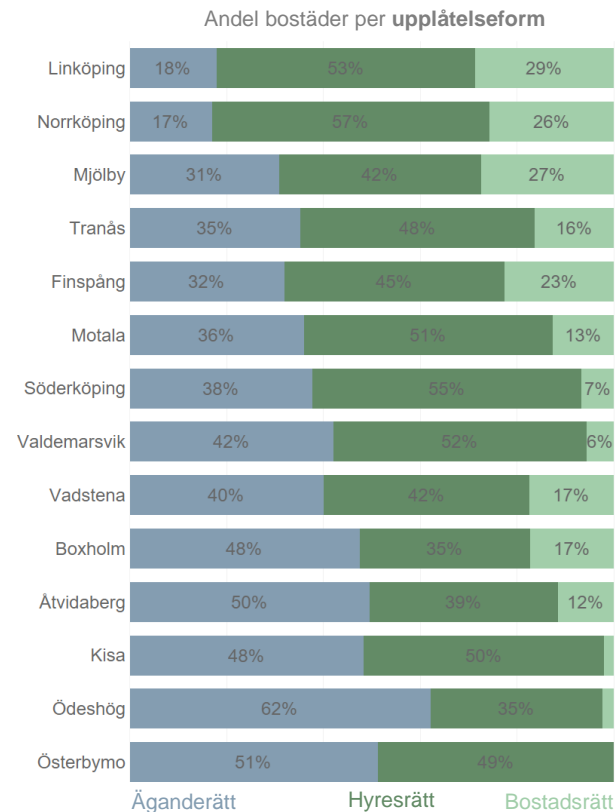
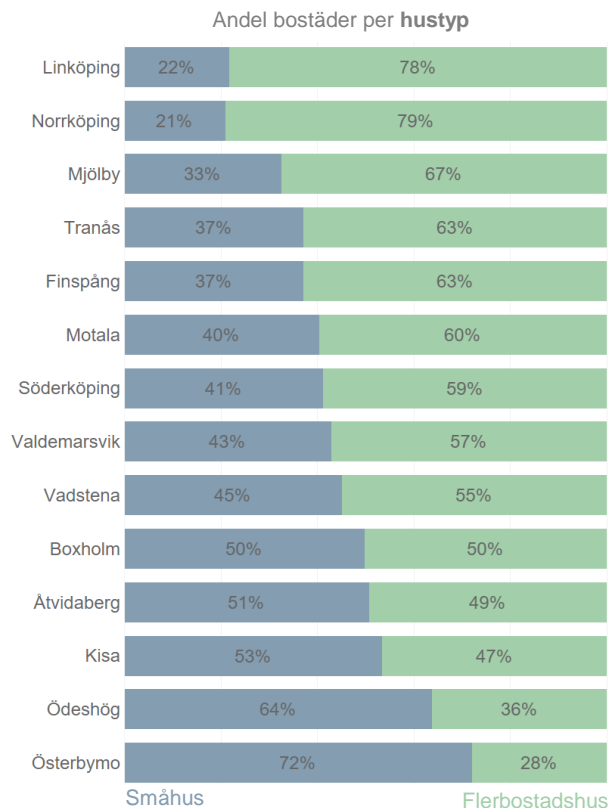
Hyresrätter utgör den vanligaste upplåtelseformen i samtliga huvudorter med undantag för Boxholm, Åtvidberg, Ödeshög och Österbymo där äganderätten (småhuset) är vanligare.

De största huvudorterna har högst andel nyare bebyggelse. Söderköping sticker ut med en jämförelsevis hög andel ny bebyggelse i förhållande till dess storlek.



Källa: SCB

\*Österbymo saknar bostäder byggda efter 2011

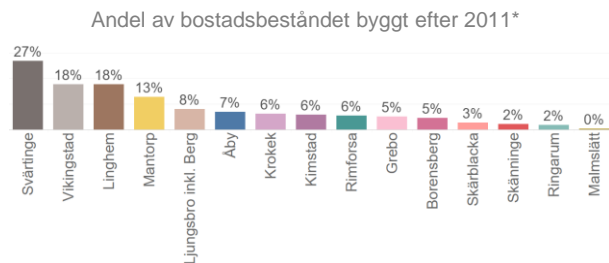


# Fördelning av bostadsbestånd

Samtliga kompletterande orter domineras av småhusbebyggelse med undantag för Skänninge där bostäder i flerbostadshus är vanligare.

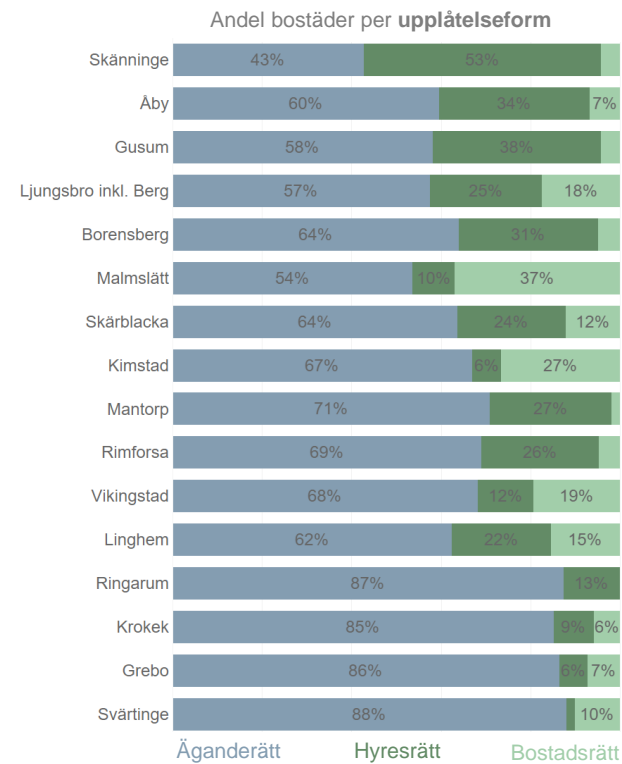
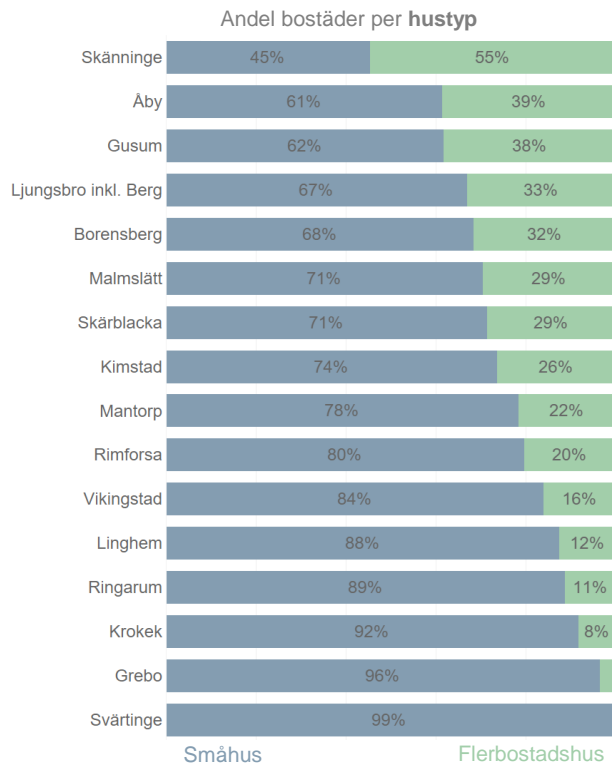
Äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen i samtliga orter med undantag för Skänninge där hyresrätten är störst. I de flesta orter är hyresrätten vanligare än bostadsrätten, med undantag för Malmslätt, Kimstad, Vikingstad, Grebo och Svärtinge.

I de flesta, tolv av sexton, orter är andelen nyare bebyggelse lägre än 10 procent. Svärtinge sticker ut där hela 27 procent av beståndet är byggt efter 2011.



Källa: SCB

\*Gusum saknar bostäder byggda efter 2011

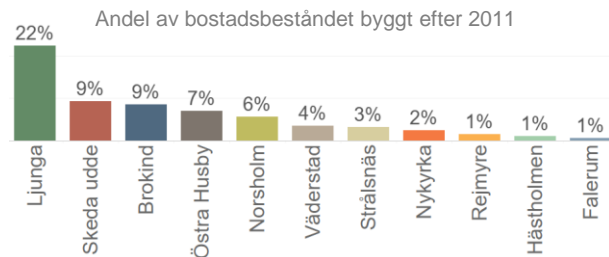


# Fördelning av bostadsbestånd

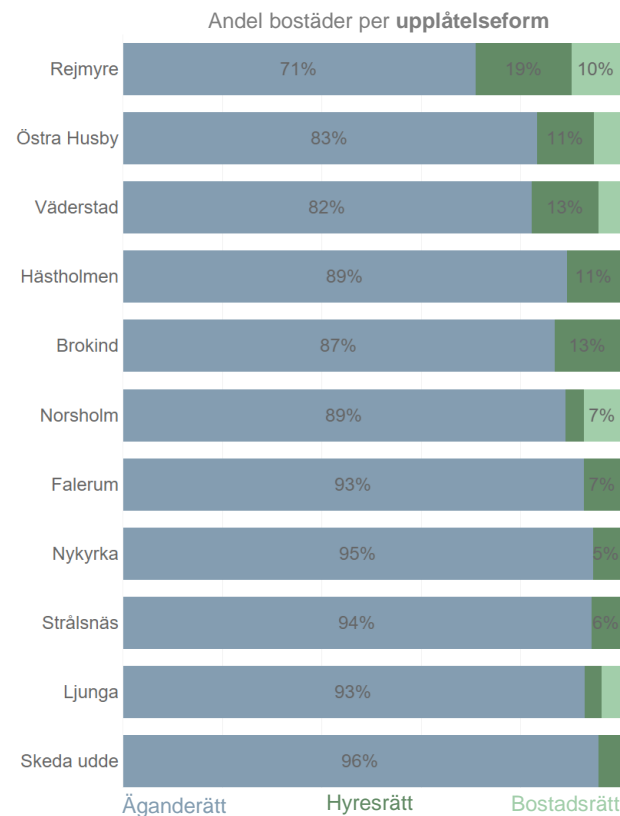
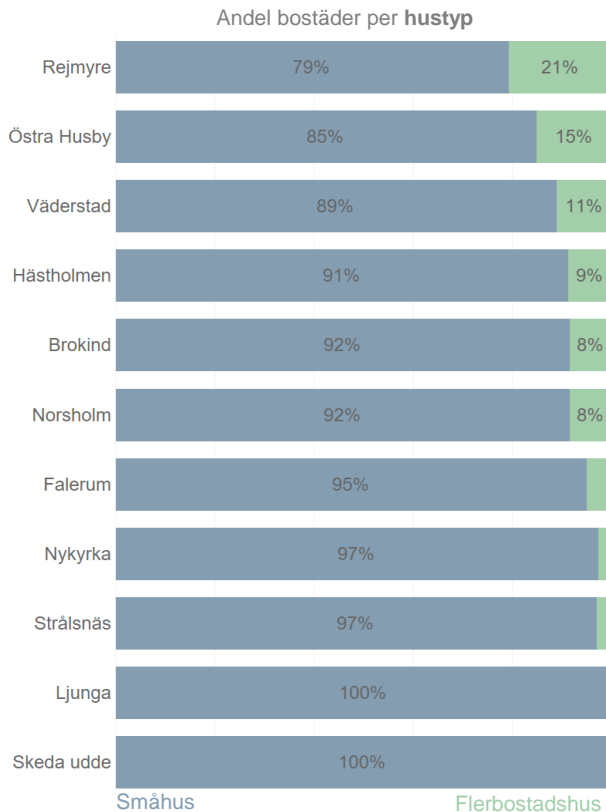
Samtliga orter domineras av småhusbebyggelse och två orter, Ljunga och Skeda Udde, saknar bostäder i flerbostadshus hels.

Näst efter äganderätten är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen med undantag för Norsholm och Ljunga där bostadsrätten är vanligare.

I samtliga orter med undantag för Ljunga är andelen bostäder byggda efter 2011 lägre än 10 procent. Ljunga sticker ut där hela 22 procent av beståndet är byggt efter 2011.



Källa: SCB



# Betalningsvilja för successionsbostadsrätter i flerfamiljshus

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelser av bostadsrätter på successionsmarknaden i alla huvudorter förutom Österbymo. Tabellen baseras på de observerade överlåtelserna av successionsbostadsrätter mellan september 2021 och augusti 2024.

För Kisa, Valdemarsvik och Ödeshög är det totala antalet observationer relativt lågt, nämligen färre än 5 stycken.

Observerade överlåtelser av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum							
Huvudort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Årsavgift (kr/kvm/år)	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Linköping	2,4	66	1979	654	31 529	2 101 226	3 692
Norrköping	2,4	66	1963	683	26 387	1 757 960	2 460
Söderköping	2,5	66	1964	677	23 408	1 555 116	23
Motala	2,4	64	1962	722	17 331	1 102 673	316
Mjölby	2,2	62	1963	658	16 090	1 002 879	365
Vadstena	2,4	65	1961	695	14 507	950 059	113
Tranås	2,4	67	1967	614	13 469	921 616	144
Finspång	2,3	61	1959	692	10 874	670 187	272
Åtvidaberg	2,5	67	1957	671	10 338	695 883	74
Boxholm	2,2	62	1964	589	7 768	483 918	54
Kisa	4	78	1955	766	6 629	517 040	2
Valdemarsvik	2,3	63	1960	687	5 746	363 415	4
Ödeshög	2,5	61	1947	727	5 456	330 095	2

# Betalningsvilja för successionsbostadsrätter i flerfamiljshus

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelse av bostadsrätter på successionsmarknaden i alla kompletterande orter förutom Ringarum. Tabellen baseras på de observerade överlåtelse av successionsbostadsrätter mellan september 2021 och augusti 2024.

För 6 kompletterande orter är det totala antalet observationer relativt lågt, nämligen färre än 10 stycken.

I de kompletterande orterna är bostäderna i genomsnitt byggda något senare än i huvudorterna/kommunerna. Dessutom är priserna i genomsnitt något lägre än för huvudorterna. Genomsnittspriser för successionsbostadsrätter i orterna med 10+ observationer ligger mellan drygt 11 000 kr/kvm och 26 000 kr/kvm.

Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Kompletterande ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Årsavgift (kr/kvm/år)	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Linghem	3	81	1979	521	26 029	2 108 369	18
Ljungsbro inkl. Berg	3	81	1995	657	25 921	2 104 852	69
Åby	3	73	1991	768	23 620	1 729 969	37
Vikingstad	3	69	2002	724	23 551	1 625 915	52
Malmslätt	3	78	1976	645	22 569	1 760 662	91
Rimforsa	4	90	1990	615	19 586	1 754 868	5
Svärtinge	4	88	1993	801	19 267	1 701 894	9
Krokek	4	101	1986	635	19 087	1 918 293	2
Skärblacka	3	71	1970	577	15 840	1 128 450	25
Borensberg	3	70	1967	688	15 132	1 056 697	12
Kimstad	2	59	1966	906	12 743	757 429	34
Grebo	5	130	1991	615	11 873	1 543 493	3
Skänninge	2	61	1965	639	11 407	690 132	10
Mantorp	4	115	1990	731	10 972	1 258 144	3
Gusum	2	53	1951	634	2 921	154 830	2

Källa: Evidens

# Betalningsvilja för successionsbostadsrätter i flerfamiljshus

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelse av bostadsrätter på successionsmarknaden i andra orter. Tabellen baseras på de observerade överlåtelse av successionsbostadsrätter mellan september 2021 och augusti 2024.

Endast 4 av 11 andra orter är med i tabellen till höger, eftersom det inte finns några observationer för de övriga 7 andra orterna. Antalet observationer för orterna som finns med är relativt lågt, eftersom det endast finns en ort med fler än 10 observationer.

Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum							
Annan ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Årsavgift (kr/kvm/år)	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Östra Husby	3,1	87	1985	588	18 677	1 626 955	9
Norsholm	2,7	77	1982	796	15 460	1 188 733	9
Väderstad	2,8	78	1996	580	14 337	1 114 673	4
Rejmyre	2,2	64	1972	577	3 601	231 543	13



# Betalningsvilja för successionssmåhus (äganderätter)

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelse av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden i alla huvudorter. Tabellen baseras på de observerade överlåtelse av successions-småhus mellan september 2021 och augusti 2024.

Många av småhusen byggdes mellan 1960 och 1980, dvs. som del av miljonprogrammet.

Genomsnittssuccessionspriserna ligger mellan ca 9 000 kr/kvm och 38 000 kr/kvm. Successionspriserna är alltså i genomsnitt något högre för småhus (ÄR) än för bostadsrätter.

Observerade överlåtelse av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Huvudort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Linköping	5,2	134	1974	37 655	4 969 200	759
Norrköping	5,2	128	1967	32 030	4 097 318	662
Söderköping	5,3	127	1970	26 366	3 342 031	90
Vadstena	5,1	130	1967	25 519	3 271 943	77
Mjölby	5,1	126	1966	24 536	3 028 959	153
Motala	4,9	122	1958	22 921	2 734 658	388
Finspång	4,9	124	1961	18 669	2 250 544	109
Tranås	5,1	133	1961	18 657	2 475 514	153
Åtvidaberg	5,1	122	1961	17 284	2 089 131	127
Kinda	4,7	117	1952	14 008	1 639 726	68
Boxholm	4,5	116	1954	13 817	1 545 738	56
Valdemarsvik	5,1	131	1957	12 522	1 577 718	49
Ödeshög	4,5	113	1959	12 441	1 408 876	53
Ydre	4,5	102	1958	8 075	813 043	17

# Betalningsvilja för successionssmåhus (äganderätter)

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelser av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden i alla kompletterande orter. Tabellen baseras på de observerade överlåtelserna av successionssmåhus mellan september 2021 och augusti 2024.

Många av småhusen byggdes mellan 1960 och 1980, dvs. som del av miljonprogrammet.

Genomsnittssuccessionspriserna ligger mellan ca 10 000 kr/kvm och 34 000 kr/kvm. Successionspriserna är alltså i genomsnitt något högre för småhus (ÄR) än för bostadsrätter.

## Observerade överlåtelser av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Kompletterande ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Ljungsbro inkl. Berg	5,2	128	1969	33 853	4 251 711	136
Malmslätt	5,3	135	1967	33 083	4 307 498	78
Linghem	5,6	134	1977	31 536	4 116 693	57
Vikingstad	5,2	120	1966	30 809	3 588 463	59
Svärtinge	5,1	136	1987	30 626	4 110 176	82
Krokek	5	124	1967	30 299	3 663 547	137
Åby	5,4	137	1966	28 719	3 827 367	117
Mantorp	4,5	115	1971	26 091	3 029 629	103
Kimstad	5,1	131	1966	25 251	3 202 298	41
Borensberg	5,1	127	1966	25 221	3 204 253	65
Rimforsa	5,2	122	1963	24 062	2 837 058	44
Grebo	5,5	125	1977	23 519	3 025 329	26
Skärblacka	5	117	1952	22 946	2 606 221	72
Skänninge	4,6	127	1960	18 535	2 268 632	56
Ringarum	4,8	117	1947	16 657	2 024 261	35
Gusum	4,5	117	1951	10 348	1 232 237	26

Källa: Evidens

# Betalningsvilja för successionssmåhus (äganderätter)

Tabellen till höger visar genomsnittsvärden för observerade överlåtelse av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden i alla kompletterande orter. Tabellen baseras på de observerade överlåtelse av successions-småhus mellan september 2021 och augusti 2024.

Många av småhusen byggdes mellan 1960 och 1980, dvs. som del av miljonprogrammet.

Genomsnittssuccessionspriserna ligger mellan ca 11 000 kr/kvm och 38 000 kr/kvm.

Successionspriserna verkar alltså i genomsnitt vara något högre för småhus (ÅR) än för bostadsrätter.

## Observerade överlåtelse av småhus (äganderätter) på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, pris omräknat till dagens datum

Annan ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Pris (kr/kvm) idag	Pris (kr) idag	Antal obs
Brokind	4,7	118	1970	37 778	4 422 226	38
Skeda udde	4,8	139	1962	29 119	3 984 419	36
Ljunga	5,2	125	1968	29 071	3 527 971	64
Strålsnäs	4,1	94	1941	25 014	2 492 909	56
Norsholm	5	143	1960	24 809	3 560 605	26
Östra Husby	5	124	1963	22 485	2 771 761	48
Nykyrka	4	88	1956	20 689	1 827 279	28
Rejmyre	4,3	90	1961	19 358	1 672 516	40
Väderstad	4,5	120	1943	18 006	2 171 124	31
Hästholmen	4,7	118	1931	14 876	1 791 874	26
Falerum	4,7	120	1937	11 110	1 302 213	21

# Betalningsvilja för successionshyresrätter i flerfamiljshus

Som förklarat i avsnittet "Om rapporten och metodik" kan hushållens betalningsvilja för hyresrätter härledas från betalningsvilja för bostadsrätter enligt ekonomisk teori.

Tabellen till vänster visar jämviktshyresnivåerna samt normhyresnivåerna för alla huvudorter förutom Österbymo och baseras på betalningsvilja för bostadsrätter som presenterades tidigare.

Notera att detta handlar om successionsjämviktshyresnivåer, eftersom de bygger på successionsmarknaden för bostadsrätter.

Genomsnittliga hyror för huvudorterna med 10+ observationer ligger mellan ca 1 000 kr/kvm/år och ca 2 000 kr/kvm/år.

## Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, jämviktshyra omräknad till dagens datum

Huvudort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Jämviktshyra (kr/kvm/år)	Normhyra (kr/kvm/år)	Antal obs
Linköping	2,4	66	1979	2 004	1 937	3 692
Norrköping	2,4	66	1963	1 856	1 801	2 460
Söderköping	2,5	66	1964	1 762	1 698	23
Motala	2,4	64	1962	1 605	1 529	316
Mjölby	2,2	62	1963	1 503	1 426	365
Vadstena	2,4	65	1961	1 479	1 426	113
Tranås	2,4	68	1967	1 356	1 321	144
Finspång	2,3	61	1959	1 337	1 262	272
Åtvidaberg	2,5	67	1957	1 293	1 251	74
Kisa	4	78	1955	1 225	1 182	2
Ödeshög	2,5	61	1947	1 128	1 047	2
Valdemarsvik	2,3	63	1960	1 105	1 054	4
Boxholm	2,2	63	1964	1 101	1 051	54

# Betalningsvilja för successionshyresrätter i flerfamiljshus

Som förklarat i avsnittet "Om rapporten och metodik" kan hushållens betalningsvilja för hyresrätter härledas från betalningsvilja för bostadsrätter enligt ekonomisk teori.

Tabellen till höger visar genomsnittliga jämviktshyror som bygger på observerade överlåtelse av bostadsrätter på successionsmarknaden i alla kompletterande orter förutom Ringarum.

Notera att detta handlar om successionsjämviktshyresnivåer, eftersom de bygger på successionsmarknaden för bostadsrätter.

Genomsnittliga hyror för de kompletterande orterna med 10+ observationer ligger mellan ca 1 300 kr/kvm/år och ca 1 900 kr/kvm/år.

## Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, jämviktshyra omräknad till dagens datum

Kompletterande ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Jämviktshyra (kr/kvm/år)	Normhyra (kr/kvm/år)	Antal obs
Ljungsbro inkl. Berg	2,9	81	1 995	1 865	1 904	69
Åby	2,7	73	1 991	1 856	1 839	37
Vikingstad	2,9	69	2 002	1 856	1 781	52
Svärtinge	3,6	88	1 993	1 751	1 804	9
Malmslätt	3	78	1 976	1 744	1 751	91
Linghem	3	81	1 979	1 699	1 728	18
Kimstad	2,1	59	1 966	1 620	1 519	34
Rimforsa	3,8	90	1 990	1 577	1 623	5
Krokek	4	101	1 986	1 576	1 665	2
Borensberg	2,6	70	1 967	1 494	1 466	12
Skärblacka	2,6	71	1 970	1 405	1 384	25
Mantorp	3,7	115	1 990	1 379	1 534	3
Skänninge	2,1	61	1 965	1 305	1 232	10
Grebo	4,7	130	1 991	1 300	1 467	3
Gusum	2	53	1 951	898	804	2

Källa: Evidens

# Betalningsvilja för successionshyresrätter i flerfamiljshus

Som förklarat i avsnittet "Om rapporten och metodik" kan hushållens betalningsvilja för hyresrätter härledas från betalningsvilja för bostadsrätter enligt ekonomisk teori.

Tabellen till höger visar genomsnittliga jämviktshyror som bygger på observerade överlåtelse av bostadsrätter på successionsmarknaden i de andra orterna. Endast 4 av 11 andra orter är med i tabellen till höger, eftersom det inte finns några observationer för bostadsrätter i de övriga 7 andra orterna. Dessutom finns det bara en ort med fler än 10 observerade överlåtelse av bostadsrätter de senaste 3 åren.

Notera att detta handlar om successionsjämviktshyresnivåer, eftersom de bygger på successionsmarknaden för bostadsrätter.

Observerade överlåtelse av bostadsrätter i flerfamiljshus på successionsmarknaden, försäljningar september 2021 – augusti 2024, jämviktshyra omräknad till dagens datum

Annan ort	Medel RoK	Medel boarea	Median byggår	Jämviktshyra (kr/kvm/år)	Normhyra (kr/kvm/år)	Antal obs
Norsholm	2,7	77	1 982	1 612	1 626	9
Östra Husby	3,1	87	1 985	1 517	1 575	9
Väderstad	2,8	78	1 996	1 358	1 372	4
Rejmyre	2,2	64	1 972	881	847	13

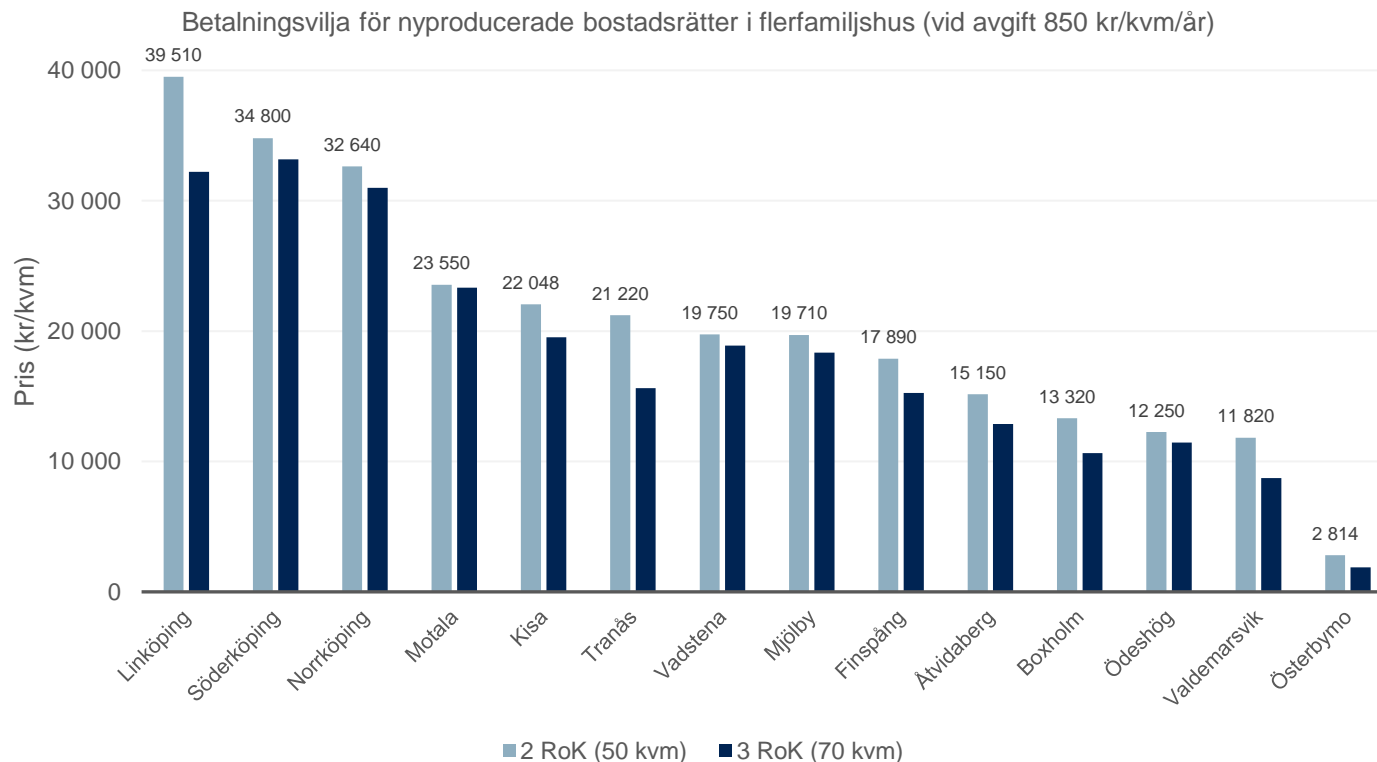


# Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus

I Kisa och Österbymo fanns det inte tillräckligt med observerade överlåtelser av bostadsrätter om 2 och 3 för att kunna räkna ut betalningsvilja direkt. Som nämnt tidigare i rapporten har därför en regressionsanalys genomförts för att kunna räkna ut betalningsvilja för orterna med för tunt underlag.

I Linköping huvudort är betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm lika med cirka 40 000 kr/kvm. Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter är lägst i Österbymo, där betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm är lika med cirka 3 000 kr/kvm.

Det är endast Norrköping, Söderköping och Linköping huvudort där betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter om både 2 och 3 RoK är högre än 30 000 kr/kvm.

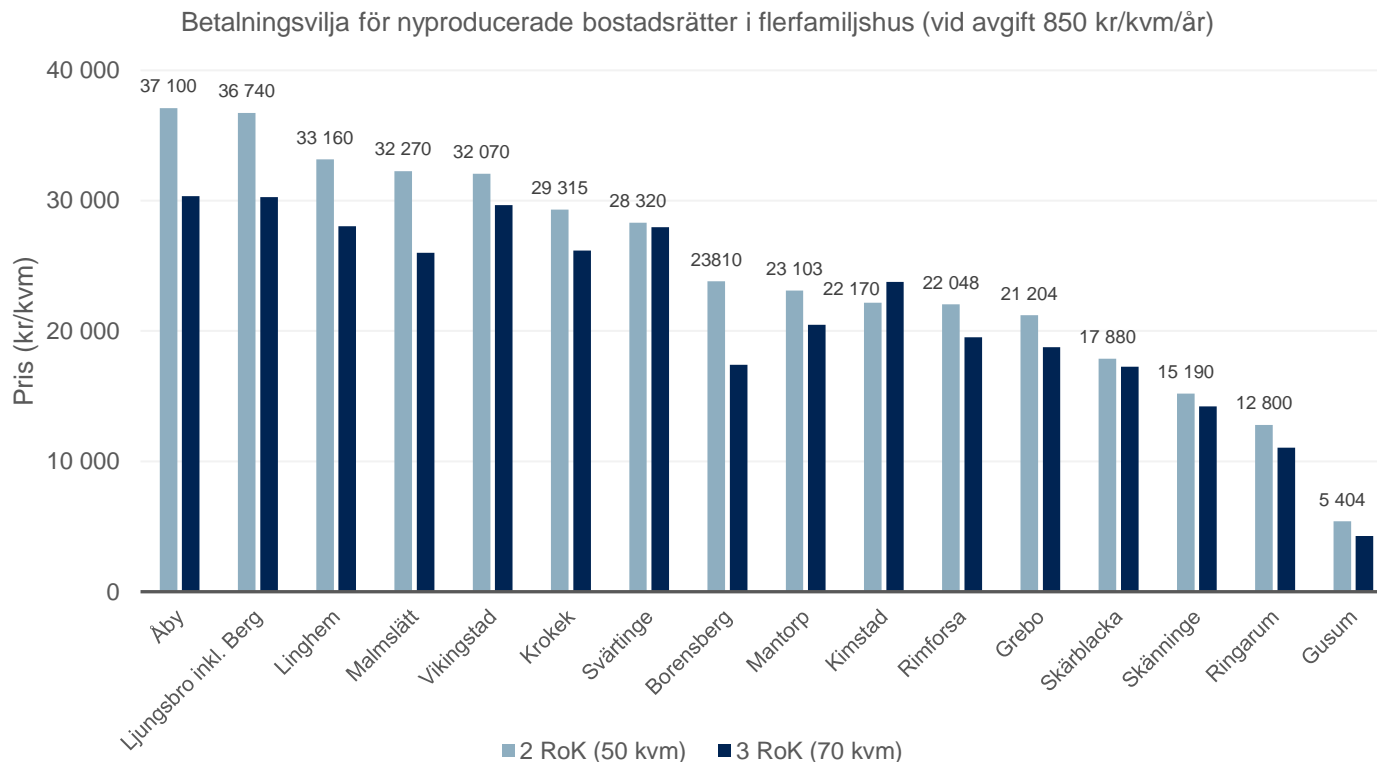


# Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus

I Gusum, Krokek, Rimforsa, Ringarum, Mantorp och Grebo fanns det inte tillräckligt med observerade överlåtelser av bostadsrätter om 2 och 3 för att kunna räkna ut betalningsvilja direkt. Som nämnt tidigare i rapporten har därför en regressionsanalys genomförts för att kunna räkna ut betalningsvilja för orterna med för tunt underlag.

I Åby är betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm lika med drygt 37 000 kr/kvm. Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter är lägst i Gusum, där betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm är lika med drygt 5 400 kr/kvm.

Det är endast Åby och Ljungsbro där betalningsvilja för både bostäder om 2 RoK och 3 RoK är mer än 30 000 kr/kvm. Även i Lingham, Malmslätt och Vikingstad är betalningsvilja för bostadsrätter om 2 RoK mer än 30 000 kr/kvm.

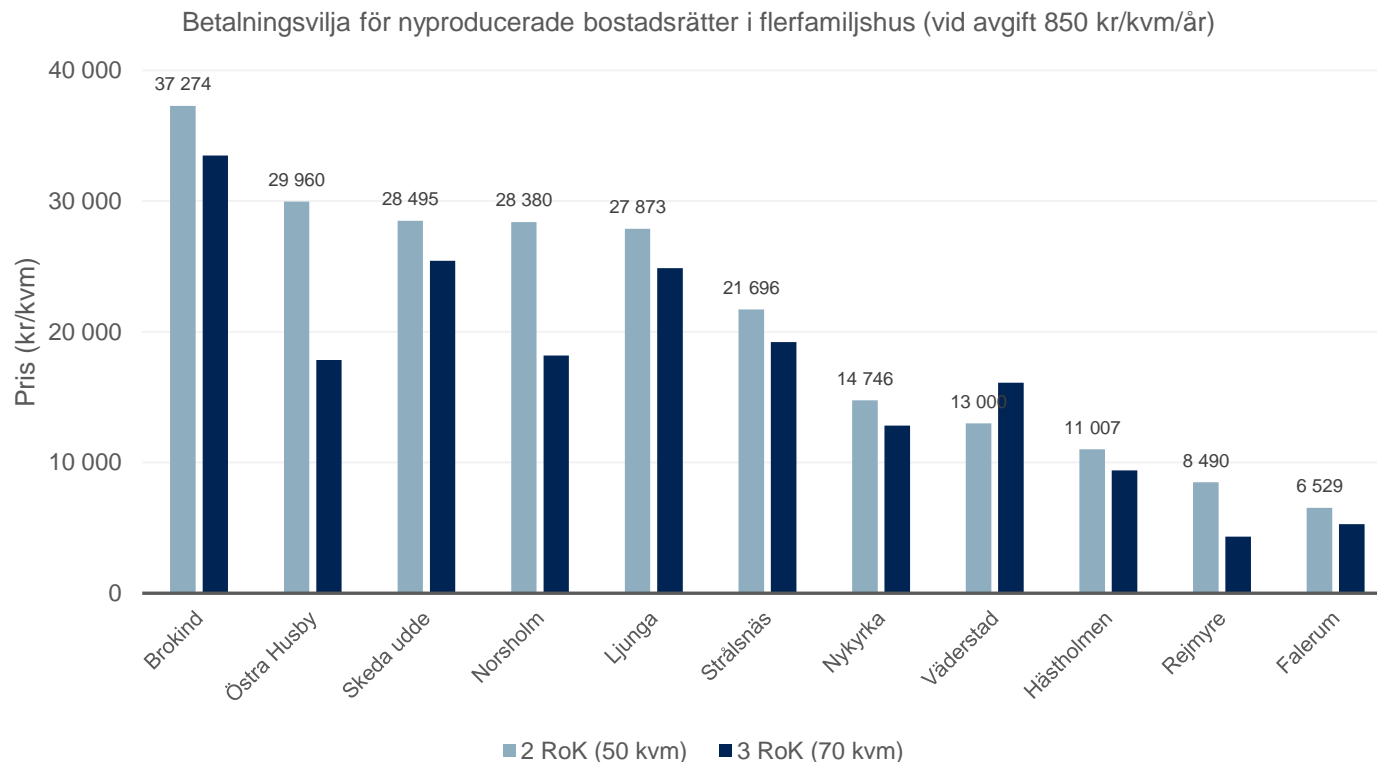


# Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus

Endast för Östra Husby, Norsholm, Väderstad och Rejmyre fanns det inte tillräckligt med observerade överlåtelser av bostadsrätter om 2 och 3 för att kunna räkna ut betalningsvilja direkt. Som nämnt tidigare i rapporten har därför en regressionsanalys genomförts för att kunna räkna ut betalningsvilja för orterna med för tunt underlag.

I Brokind är betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm lika med drygt 37 000 kr/kvm. Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter är lägst i Falerum, där betalningsvilja för en bostadsrätt om 2 RoK och 50 kvm är lika med drygt 6 500 kr/kvm.

Det är endast Brokind där betalningsvilja för både bostäder om 2 RoK och 3 RoK är mer än 30 000 kr/kvm.



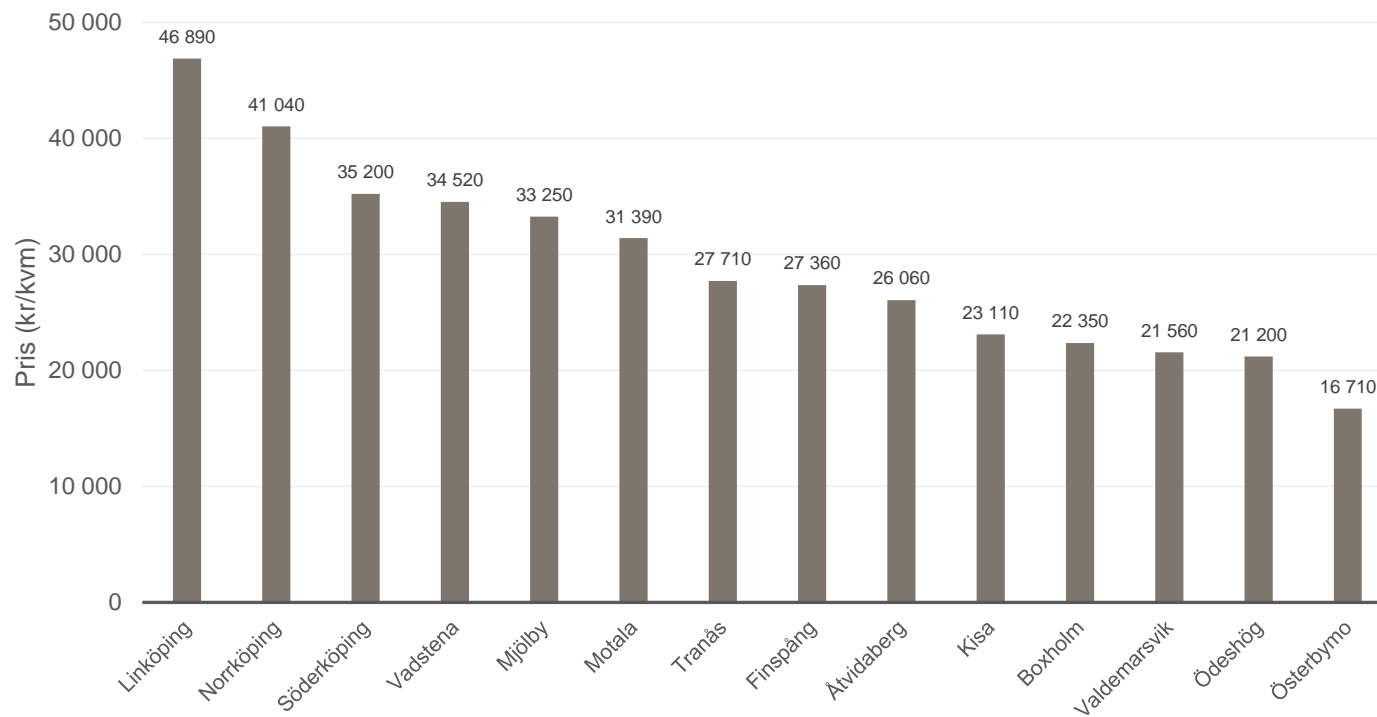
# Betalningsvilja för nyproducerade småhus (äganderätter)

Betalningsvilja för nyproducerade småhus är högst i Linköping huvudort, där den är lika med cirka 47 000 kr/kvm. Även i Motala, Mjölby, Vadstena, Söderköping och Norrköping huvudort är betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm mer än 30 000 kr/kvm.

Betalningsvilja för småhus belägna i huvudorterna är lägst i Österbymo, där betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm är knappt 17 000 kr/kvm.

Betalningsvilja per kvadratmeter är alltså i genomsnitt högre för småhus än för bostadsrätter i flerfamiljshus i Östergötlands läns kommuner samt Tranås kommun.

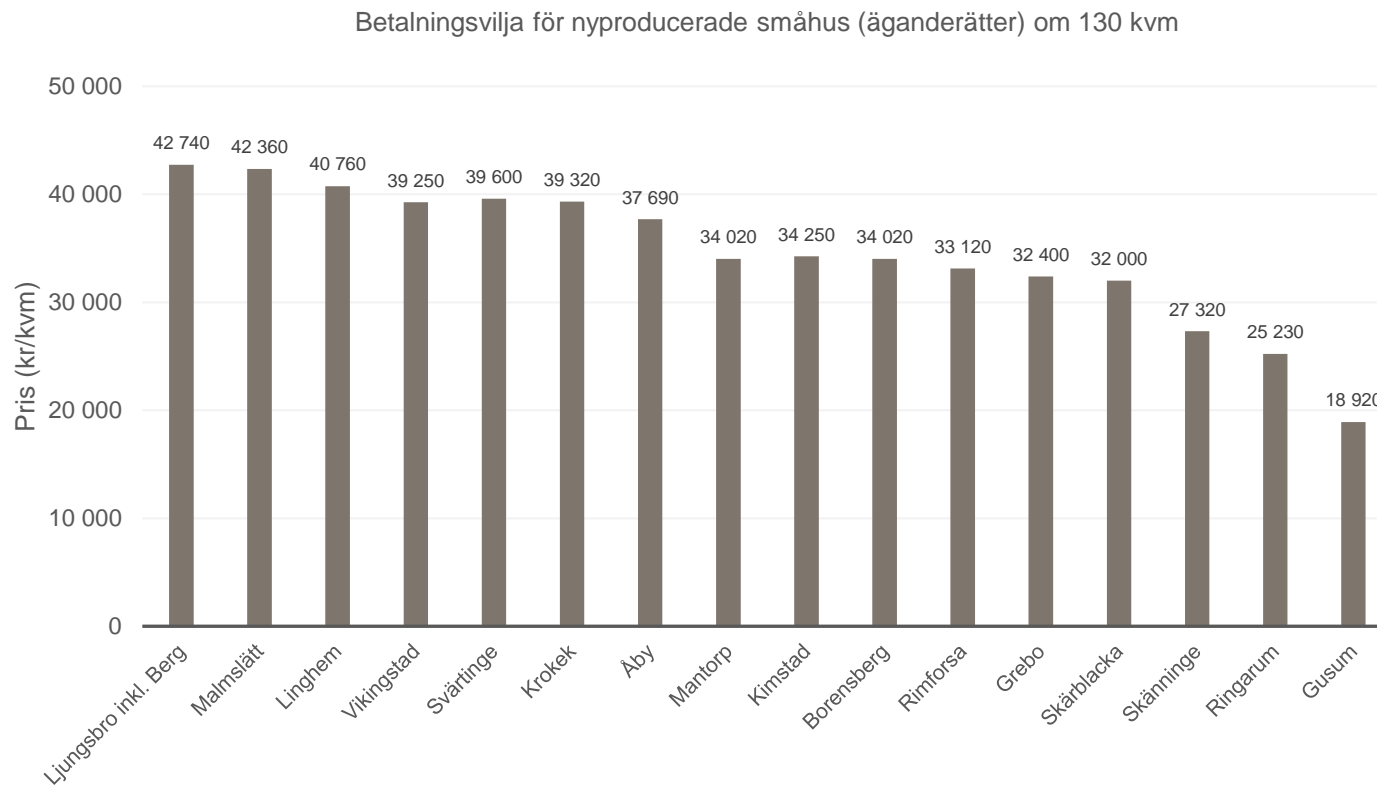
Betalningsvilja för nyproducerade småhus (äganderätter) om 130 kvm



# Betalningsvilja för nyproducerade småhus (äganderätter)

Betalningsvilja för nyproducerade småhus är högst i Ljungsbro, där den är lika med cirka 43 000 kr/kvm. Även i Malmslätt, Lingham, Vikingstad, Svärtinge och Krokek är betalningsvilja för ett småhus om 130 kvm mellan drygt 39 000 och 42 000 kr/kvm.

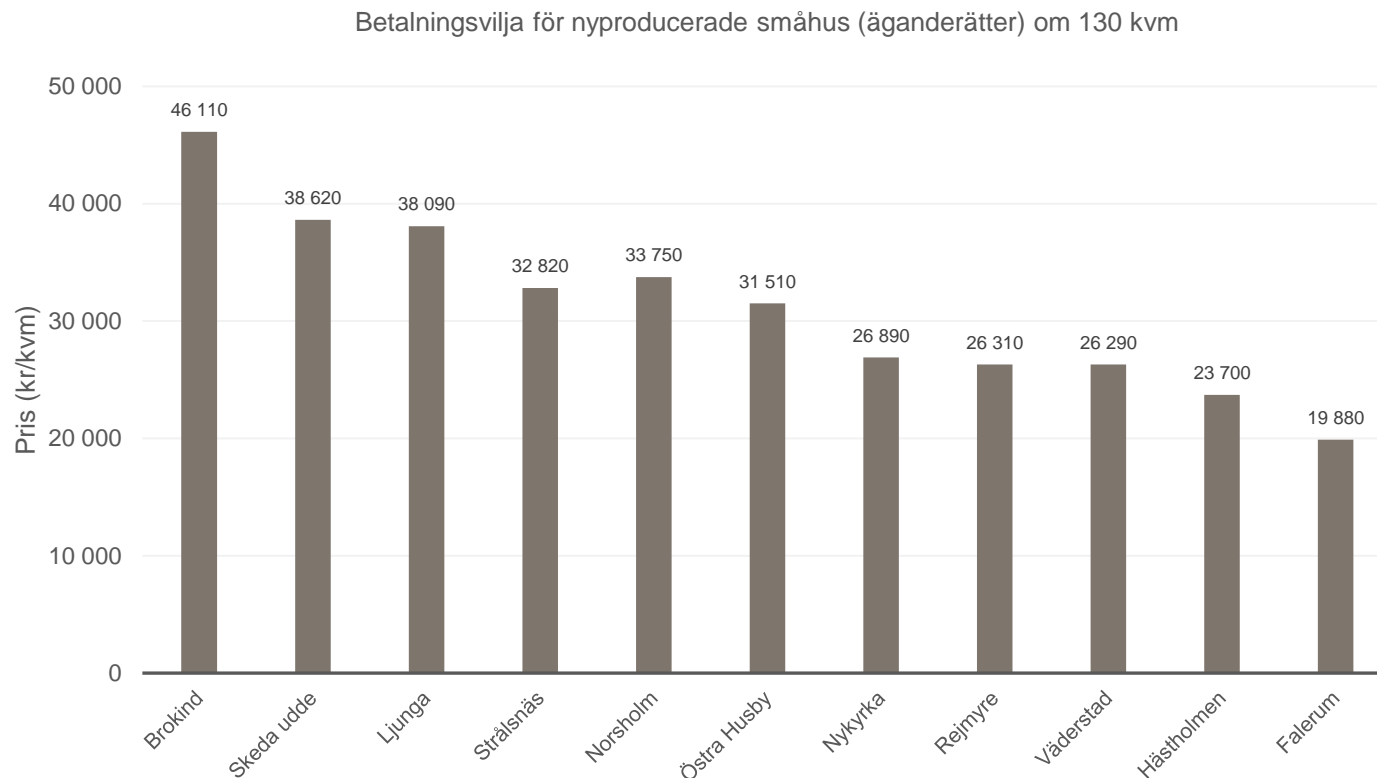
Betalningsvilja för småhus belägna i de kompletterande orterna är lägst i Gusum, där betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm är knappt 19 000 kr/kvm.



# Betalningsvilja för nyproducerade småhus (äganderätter)

Betalningsvilja för nyproducerade småhus är högst i Brokind, där den är lika med drygt 46 000 kr/kvm. Även i Skeda udde, Ljunga, Strålsnäs, Norsholm och Östra Husby är betalningsvilja för ett småhus om 130 kvm mer än 30 000 kr/kvm.

Betalningsvilja för småhus belägna i de andra orterna är lägst i Falerum, där betalningsvilja för ett nyproducerat småhus om 130 kvm är knappt 20 000 kr/kvm.





# Betalningsvilja för nyproducerade hyresrätter i flerfamiljshus

## Nyproduktionsmarknaden för hyresrätter, hyra i kr/kvm/år, vakansgrad i procent

Huvudort	Bedömd betalningsvilja nyproduktion (jämviktshyra)	
	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm
Linköping	2 470	2 180
Norrköping	2 400	2 190
Söderköping	2 390	2 280
Tranås	2 030	1 650
Motala	1 980	1 970
Vadstena	1 930	1 520
Kisa	1 900	1 769
Mjölby	1 890	1 840
Finspång	1 650	1 650
Åtvidaberg	1 560	1 490
Valdemarsvik	1 510	1 410
Ödeshög	1 450	1 480
Boxholm	1 420	1 480
Österbymo	1 160	1 177

## Nyproduktionsmarknaden för hyresrätter, hyra i kr/kvm/år, vakansgrad i procent

Kompletterande ort	Bedömd betalningsvilja nyproduktion (jämviktshyra)	
	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm
Åby	2 400	2 190
Ljungsbro	2 390	2 130
Linghem	2 270	2 040
Vikingstad	2 260	2 120
Malmslätt	2 260	2 000
Krokek	2 180	1 993
Svärtinge	2 050	2 110
Borensberg	1 990	1 760
Mantorp	1 941	1 802
Kimstad	1 900	1 960
Rimforsa	1 900	1 769
Grebo	1 868	1 743
Skärblacka	1 760	1 740
Skänninge	1 730	1 660
Ringarum	1 545	1 484
Gusum	1 260	1 256

## Nyproduktionsmarknaden för hyresrätter, hyra i kr/kvm/år, vakansgrad i procent

Annor ort	Bedömd betalningsvilja nyproduktion (jämviktshyra)	
	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm
Brokind	2 486	2 238
Skeda udde	2 148	1 968
Ljunga	2 125	1 949
Östra Husby	2 110	1 760
Norsholm	2 060	1 780
Strålnäs	1 887	1 758
Väderstad	1 710	1 770
Nykyrka	1 619	1 544
Hästholmen	1 476	1 429
Falerum	1 303	1 291
Rejmyre	1 180	1 180

Källa: VD Pro, kommuner i Östergötland samt Tranås kommun och Evidens

# Appendix innehåll

Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Demografi och befolkningstillväxt

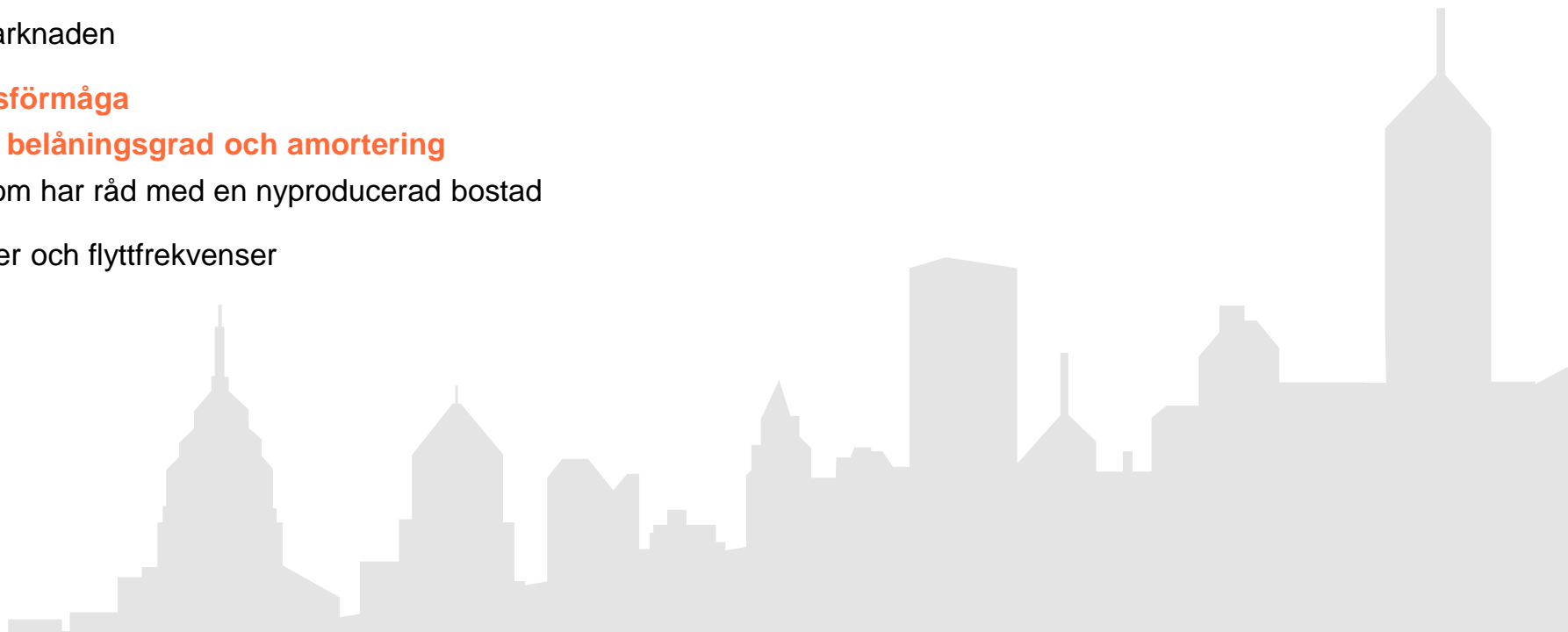
Bostadsmarknaden

## Betalningsförmåga

– Skattad belåningsgrad och amortering

– Andel som har råd med en nyproducerad bostad

Flyttmönster och flyttfrekvenser



# Metoden för att skatta belåningsgrad och amortering

Data om belåningsgrad och amortering avser skattad belåningsgrad och amorteringstakt för nya bolån för respektive kommun/ort och är baserad på data från Finansinspektionens rapport "[Den svenska bolånemarknaden](#)".

Rapporten innehåller data kring genomsnittlig belåningsgrad samt amorteringstakt för olika geografier. Det finns dessutom specifik data för både bostadsrätter och småhus. Tillsammans med prisdata för de olika geografierna har denna data använts för att skatta fram följande ekvationer (där  $x$  står för bostadspris):

*Belåningsgrad bostadsrätter:*  $-0,0000009x + 0,7013$

*Amorteringstakt bostadsrätter:*  $-0,0000001x + 0,0219$

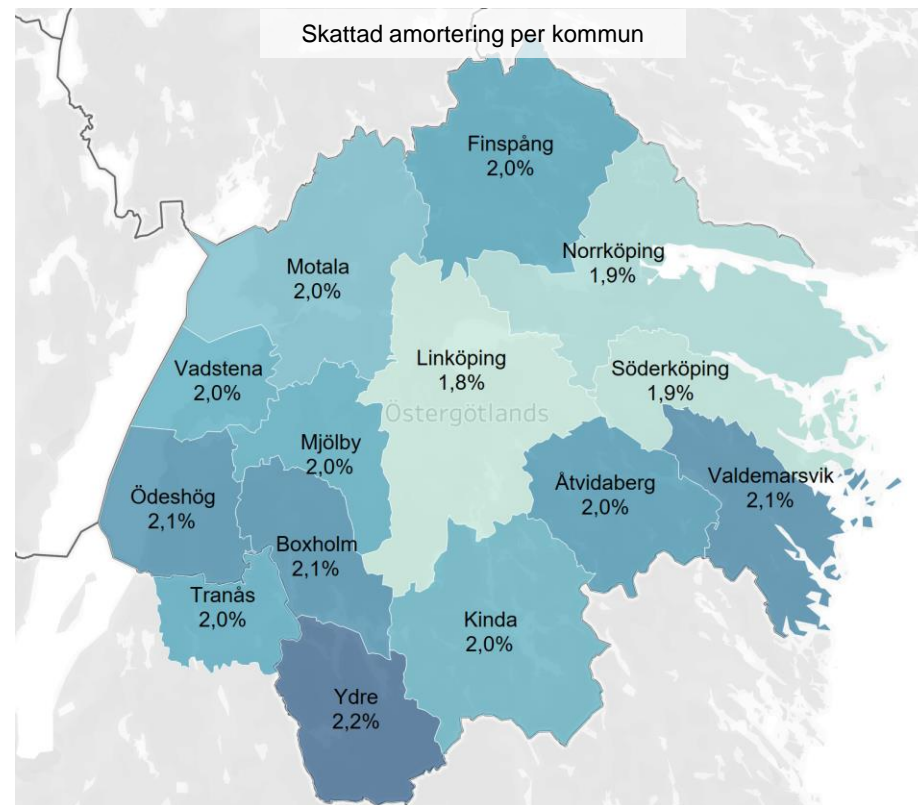
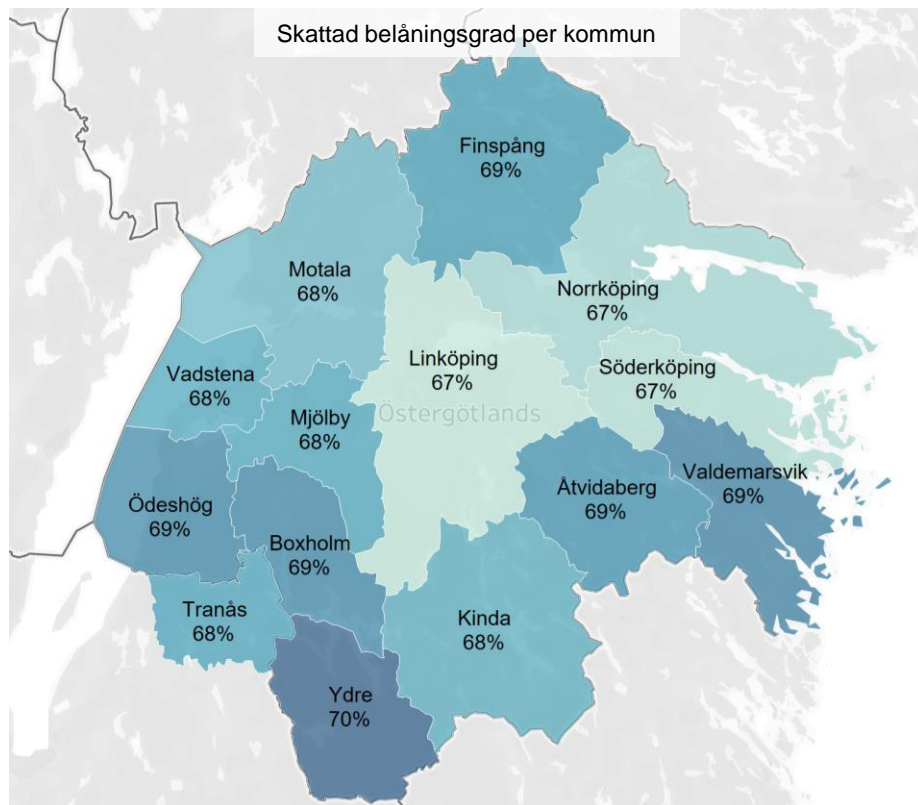
*Belåningsgrad småhus:*  $-0,000002x + 0,682$

*Amorteringstakt småhus:*  $-0,0000003x + 0,0288$

Förklaringsgraden av dessa ekvationer ligger mellan 66% och 99%. Det betyder alltså att mellan 66% och 99% av variationen i belåningsgraden/amorteringstakten kan förklaras av variationen i bostadspriser. Detta är relativt högt.

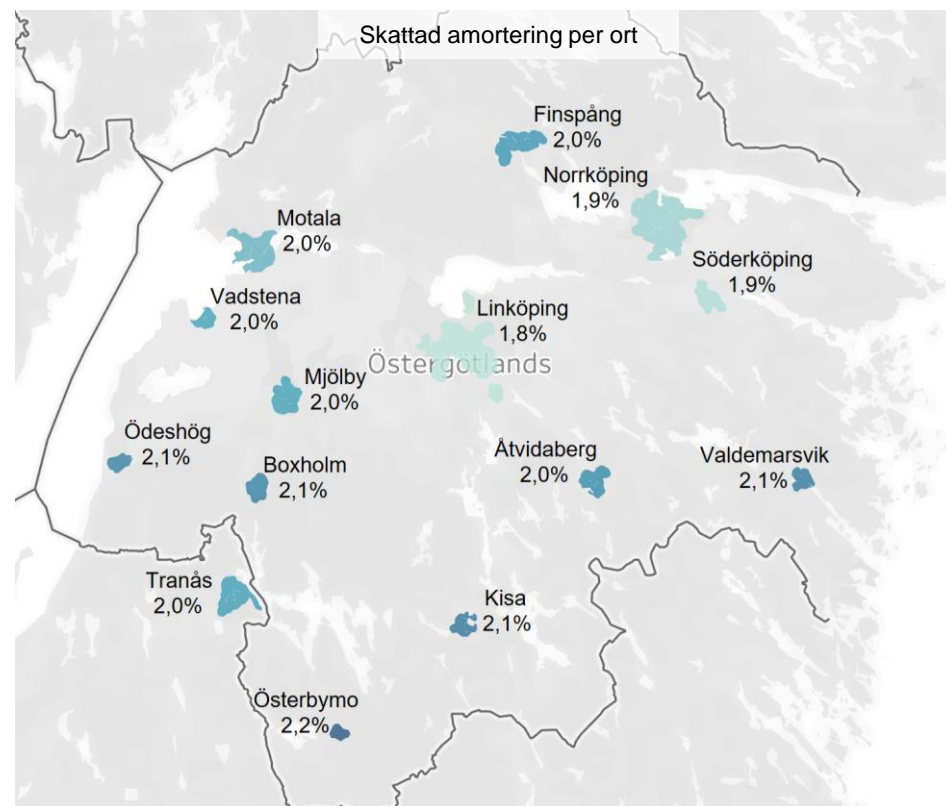
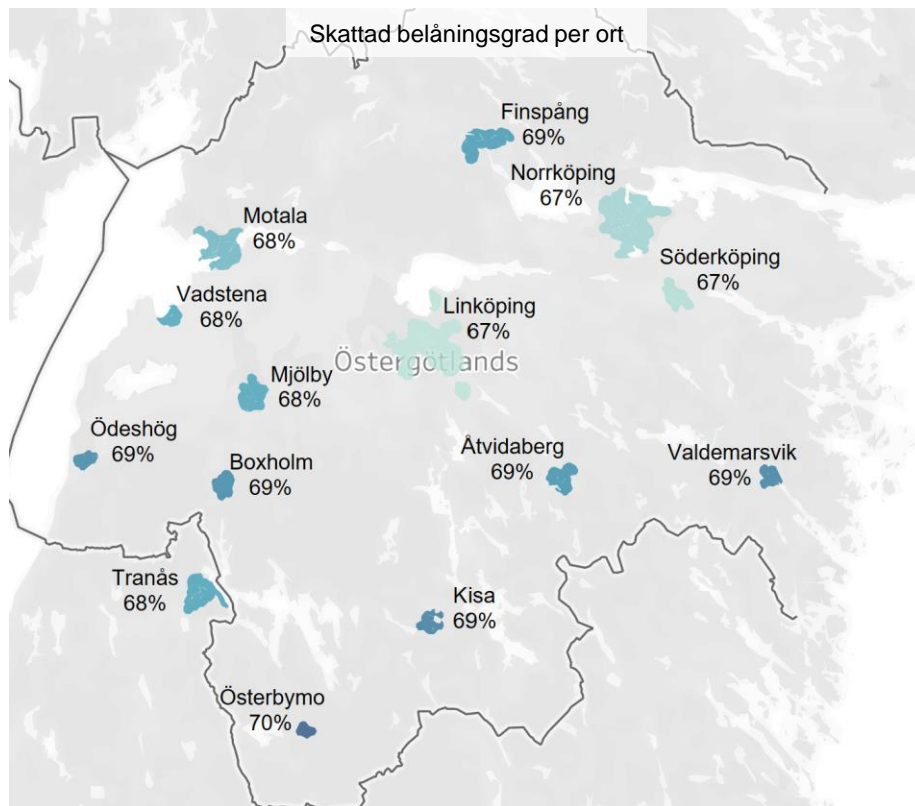


# Amortering och belåningsgrad - bostadsrätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens

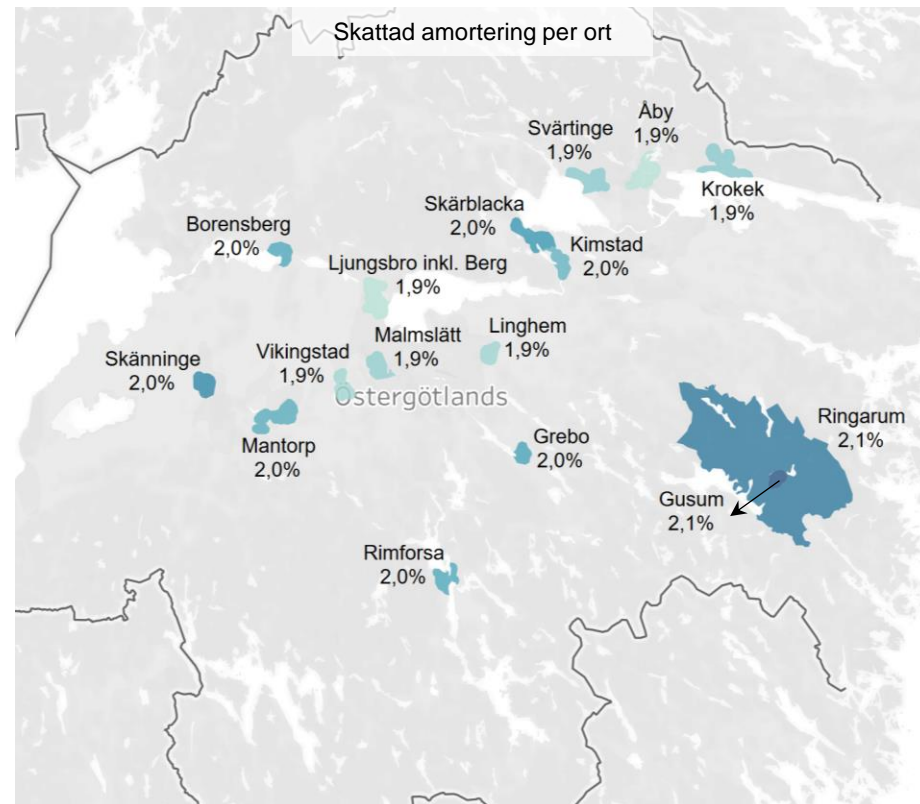
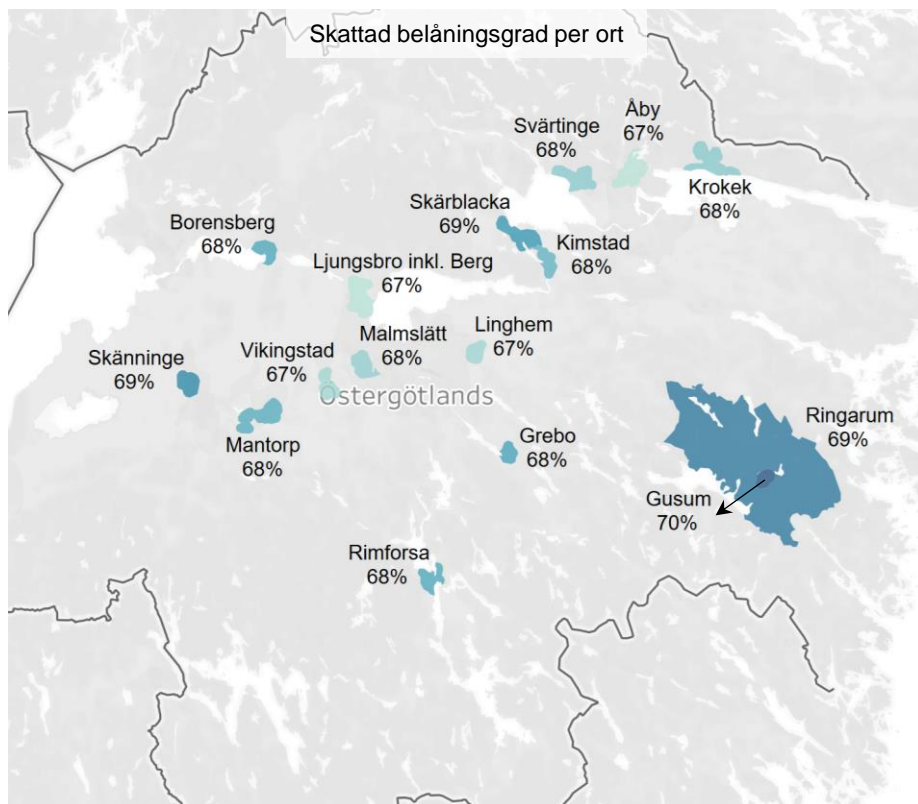
# Amortering och belåningsgrad - bostadsrätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens



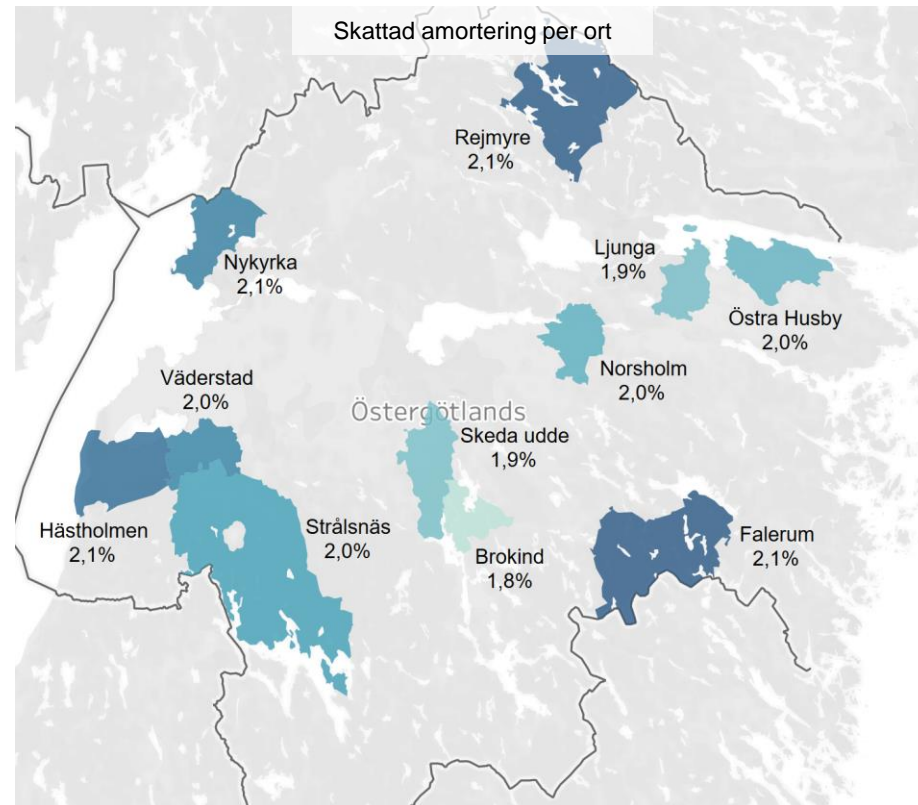
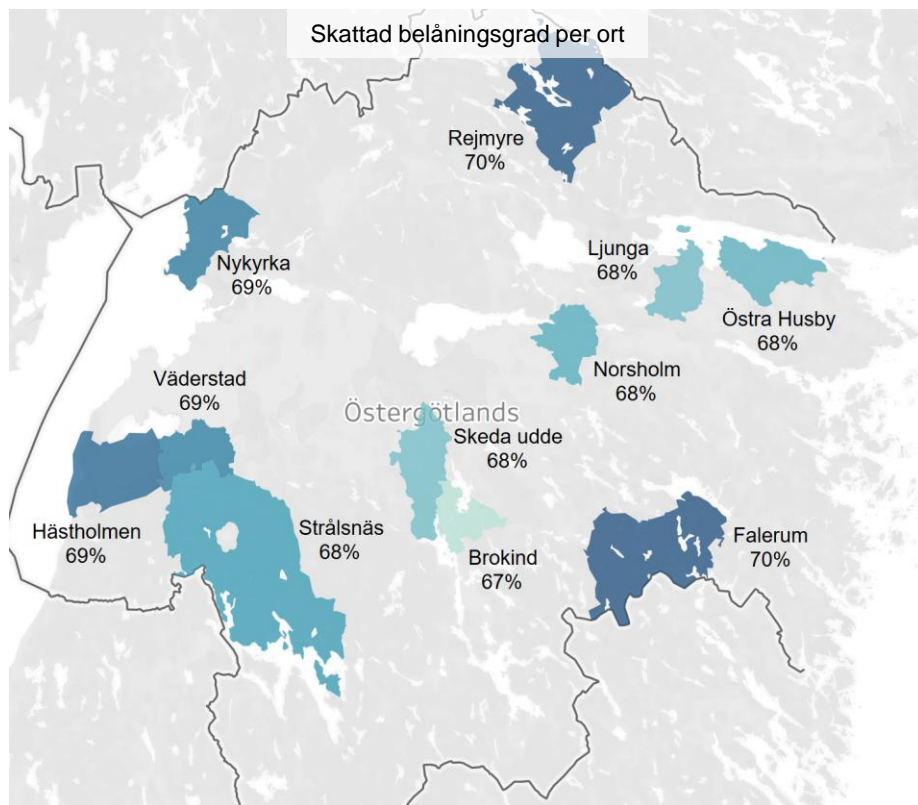
# Amortering och belåningsgrad - bostadsrätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens

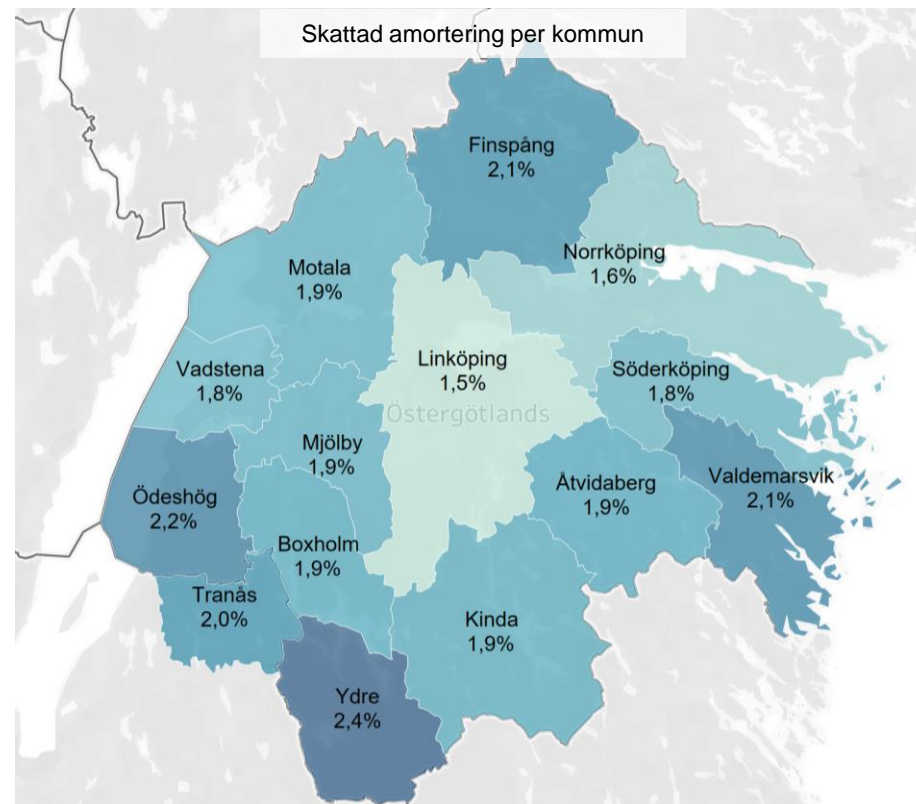
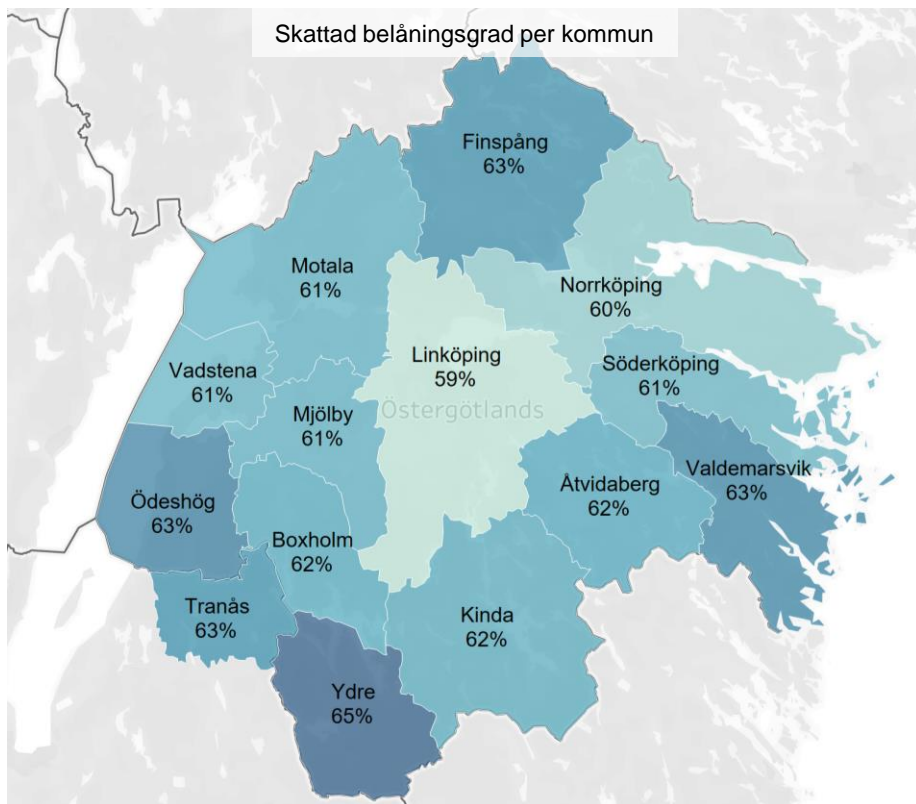


# Amortering och belåningsgrad - bostadsrätter



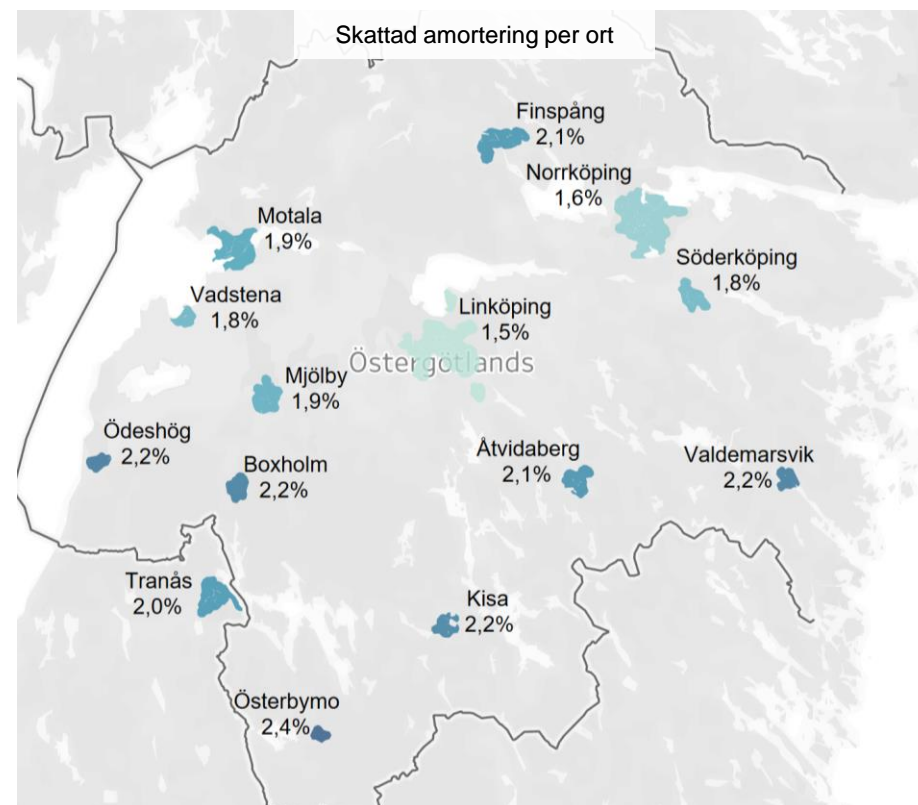
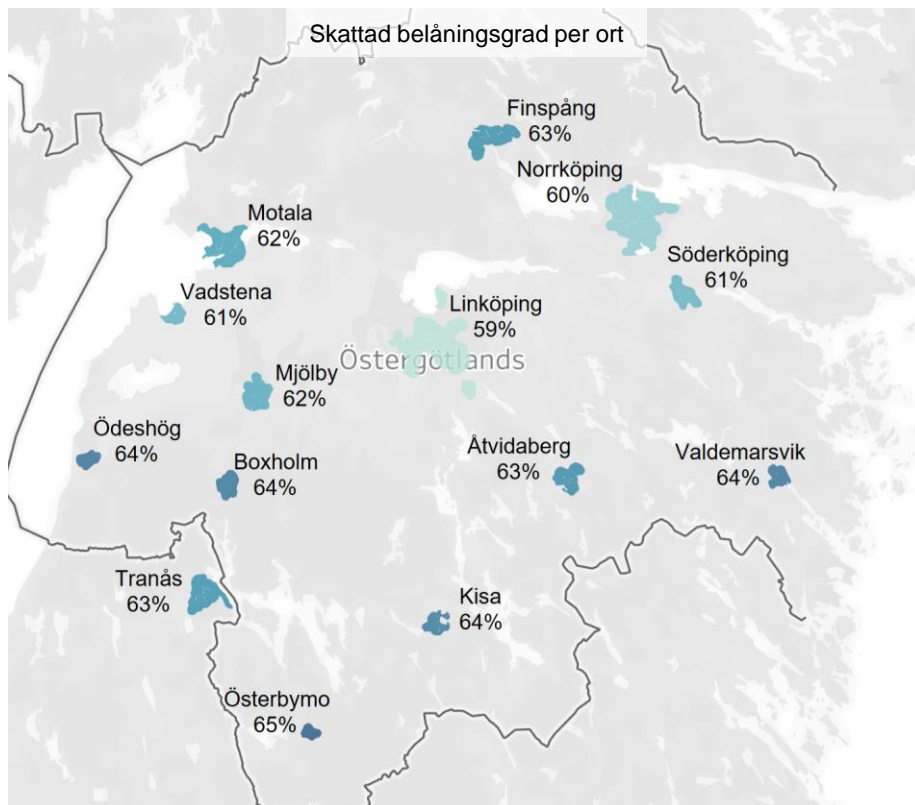
Källa: Finansinspektionen och Evidens

# Amortering och belåningsgrad - äganderätter



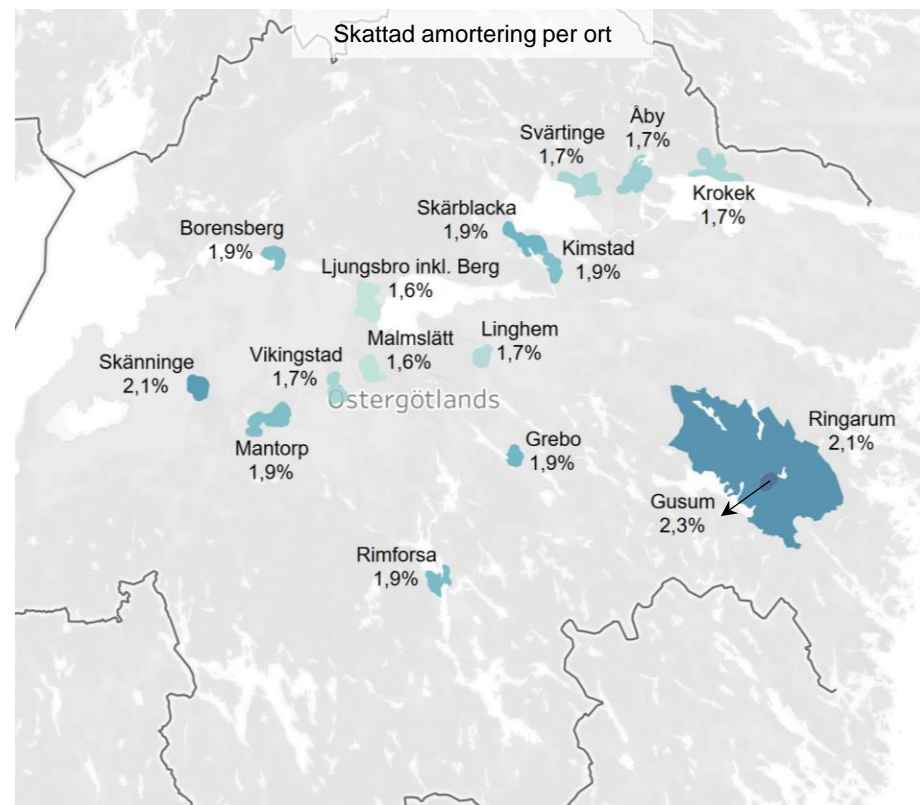
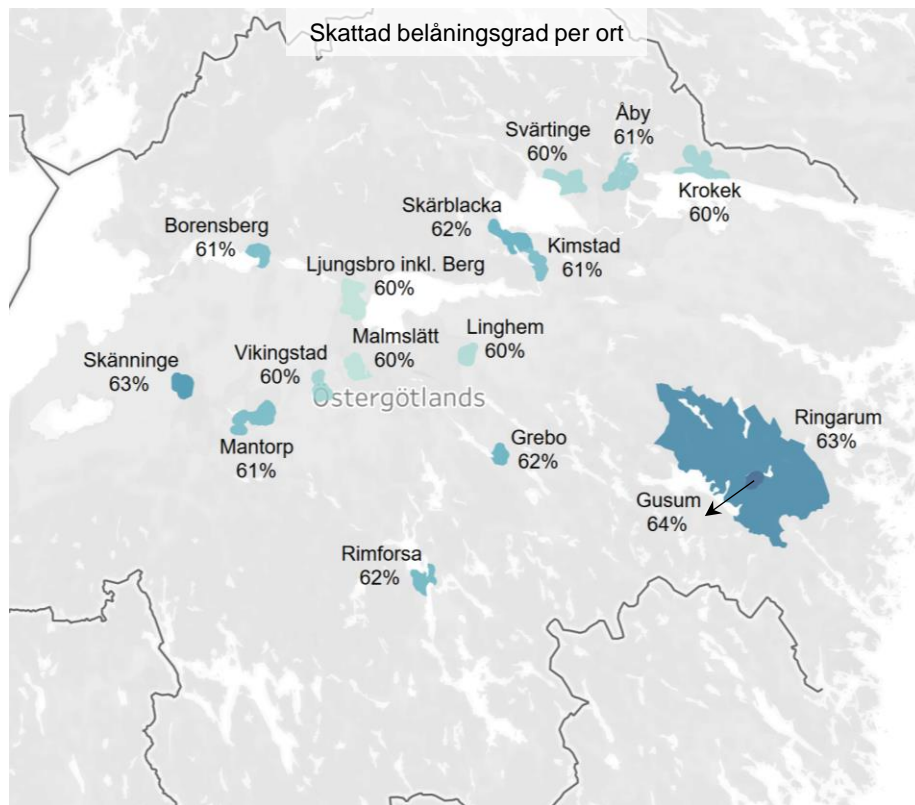
Källa: Finansinspektionen och Evidens

# Amortering och belåningsgrad - äganderätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens

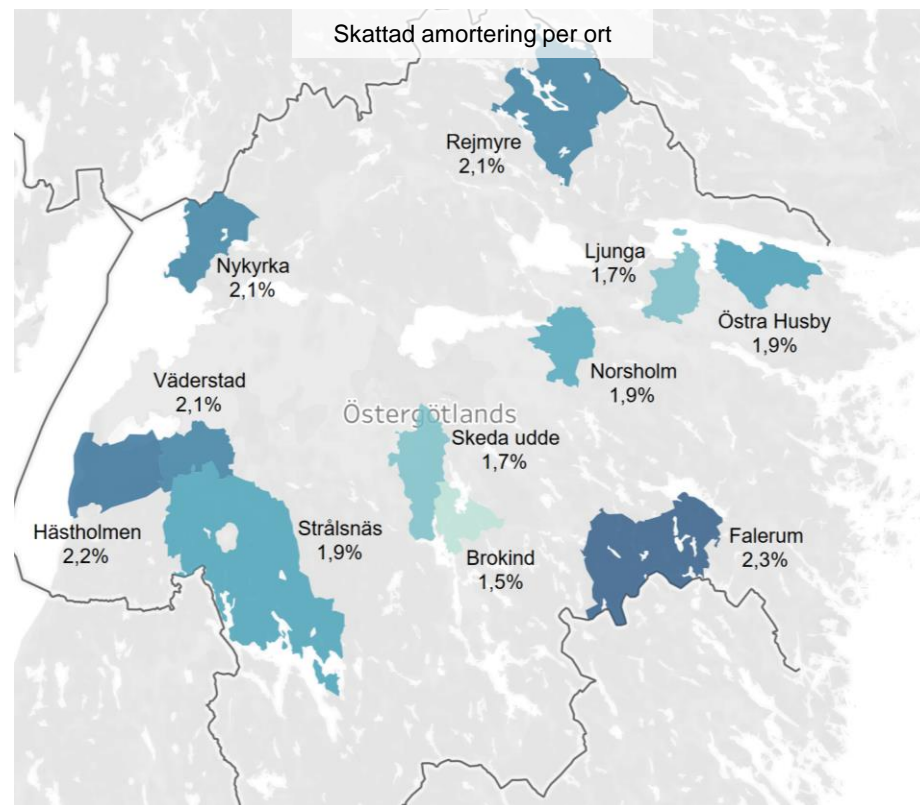
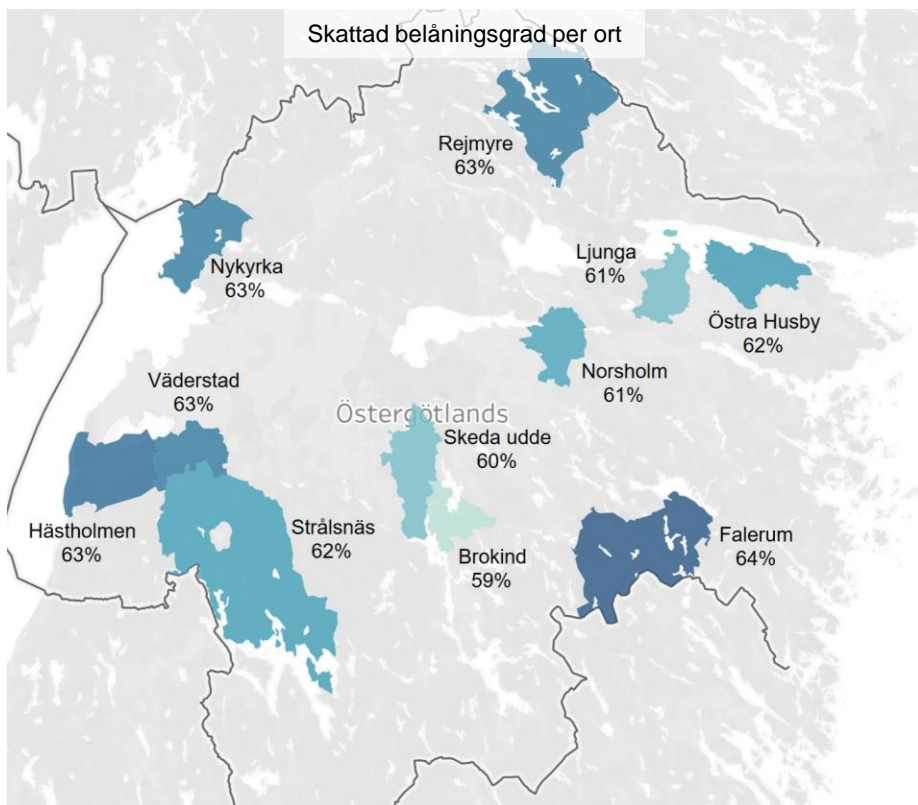
# Amortering och belåningsgrad - äganderätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens



# Amortering och belåningsgrad - äganderätter



Källa: Finansinspektionen och Evidens

# Appendix innehåll

Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Demografi och befolkningstillväxt

Bostadsmarknaden

## Betalningsförmåga

– Skattad belåningsgrad och amortering

– **Andel som har råd med en nyproducerad bostad**

Flyttmönster och flyttfrekvenser



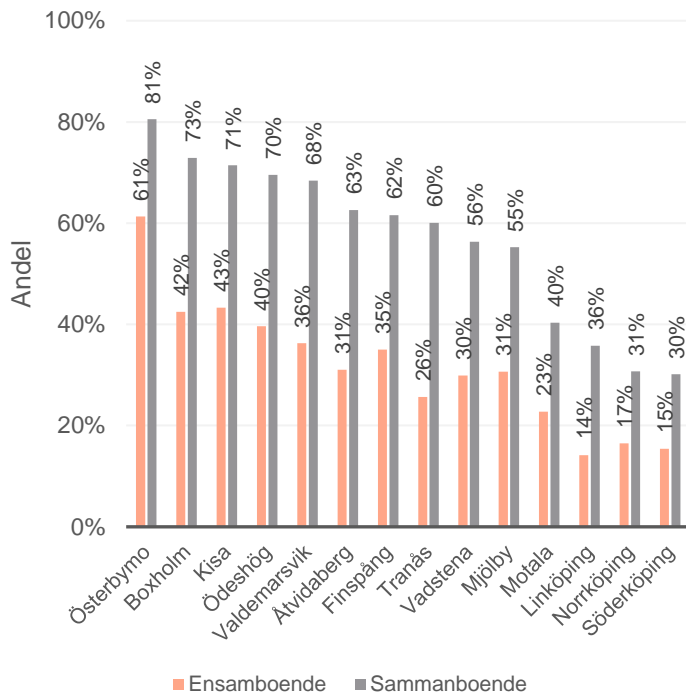
# Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad bostadsrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostadsrätter i de olika huvudorterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt.

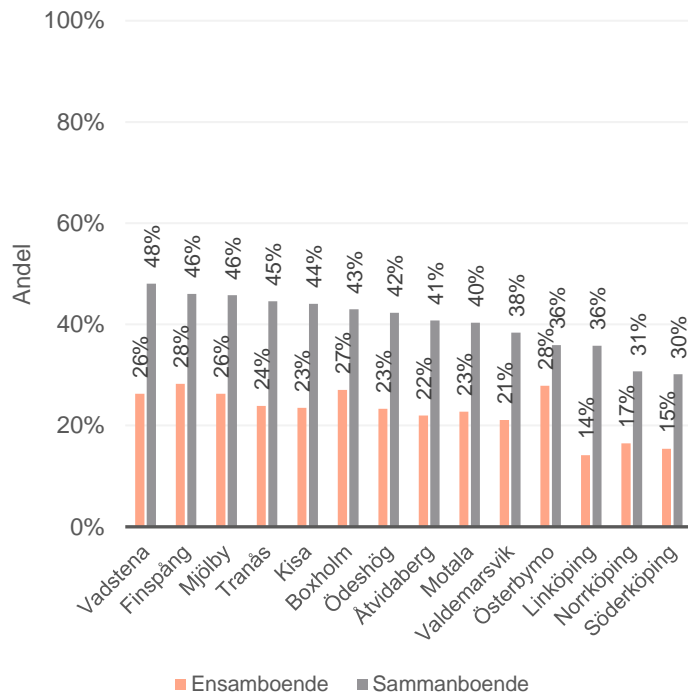
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad bostadsrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av huvudorten som har råd med en nyproducerad BR, utan hänsyn till genomförbarhet



Andel av huvudorten som har råd med en nyproducerad BR, med hänsyn till genomförbarhet



Källa: SCB och Evidens

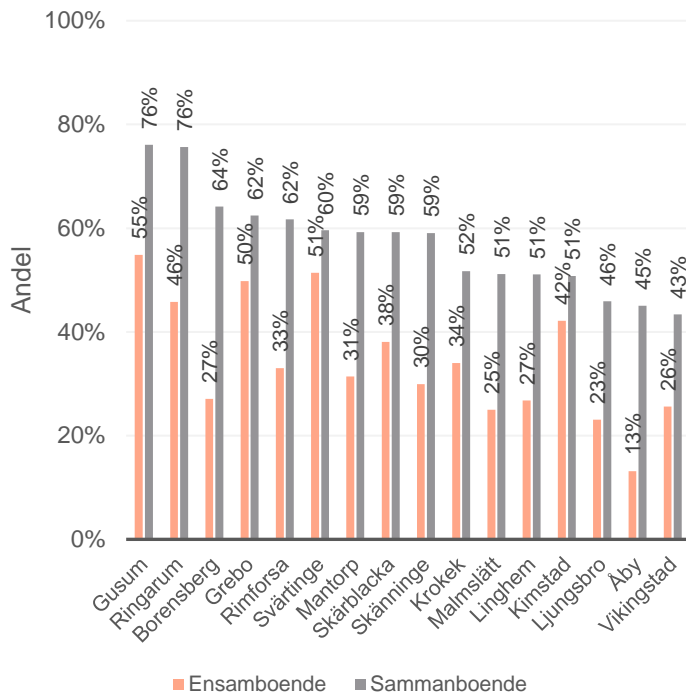
# Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad bostadsrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostadsrätter i de olika kompletterande orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt.

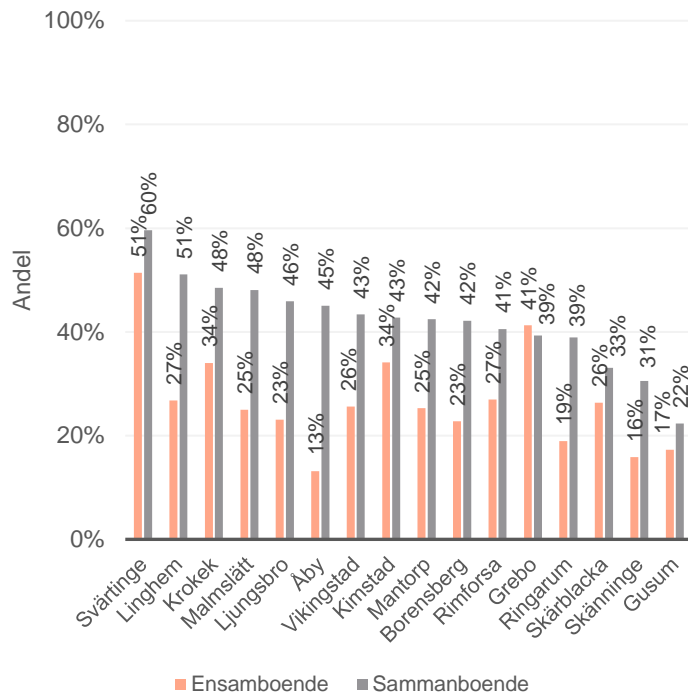
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad bostadsrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad BR, **utan hänsyn** till genomförbarhet



Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad BR, **med hänsyn** till genomförbarhet



Källa: SCB och Evidens

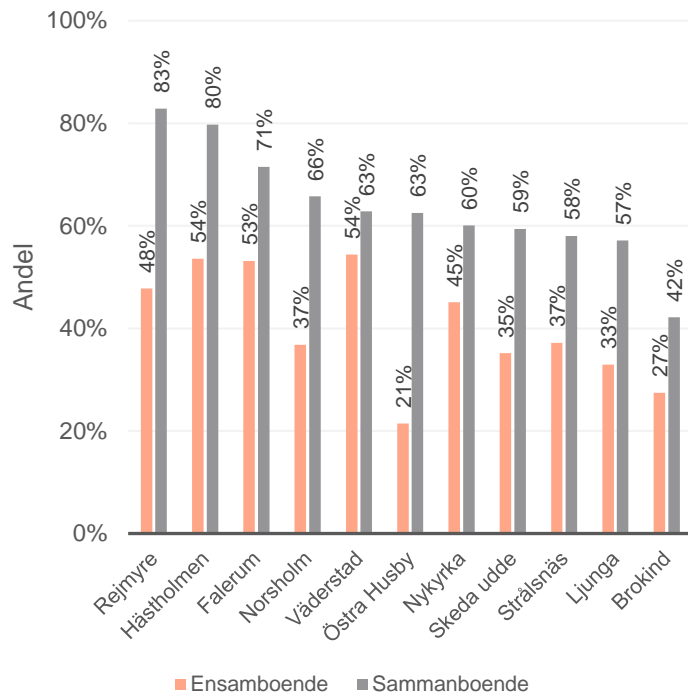
# Andel av andra orten som har råd med en nyproducerad bostadsrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostadsrätter i de olika andra orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt.

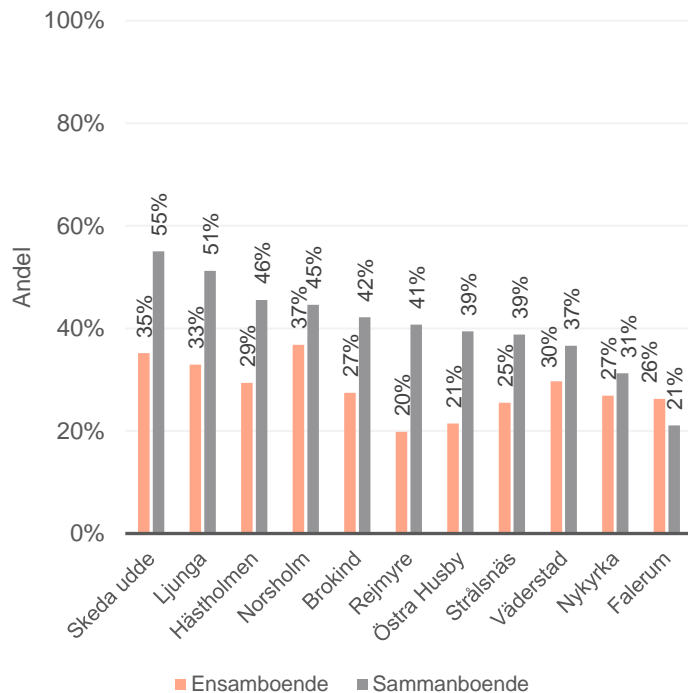
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad bostadsrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad bostadsrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av andra orten som har råd med en nyproducerad BR, utan hänsyn till genomförbarhet



Andel av andra orten som har råd med en nyproducerad BR, med hänsyn till genomförbarhet



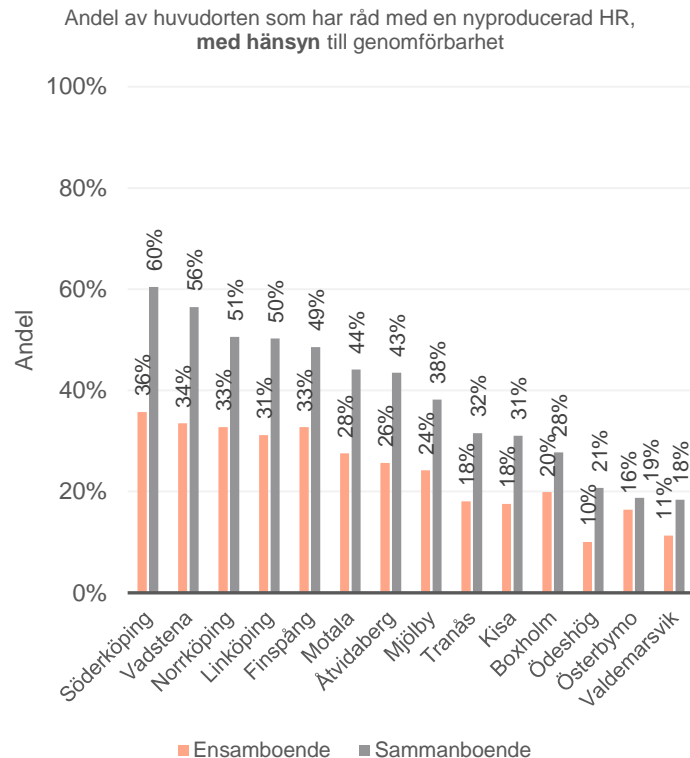
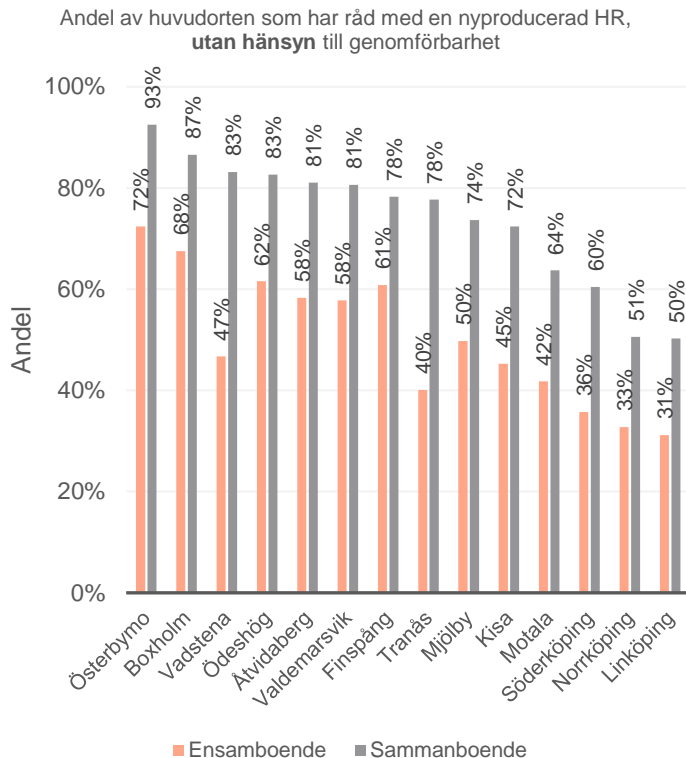
Källa: SCB och Evidens

# Andelen av huvudorten som har råd med en nyproducerad hyresrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade hyresrätter i de olika huvudorterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad hyresrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

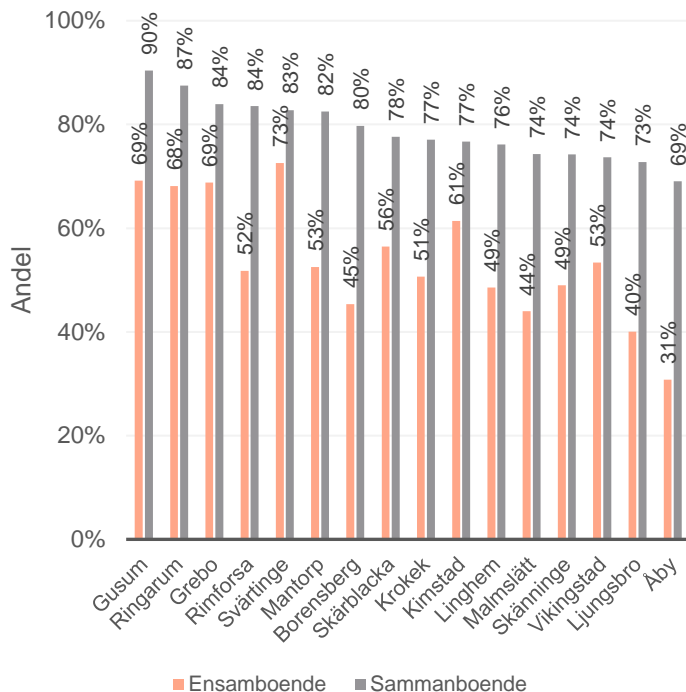
# Andelen av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad hyresrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade hyresrätter i de olika kompletterande orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt.

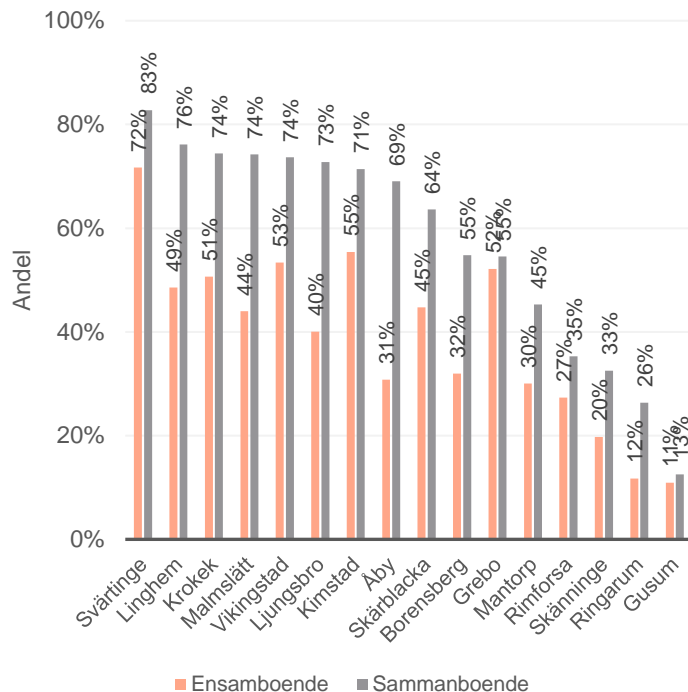
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad hyresrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad HR, **utan hänsyn** till genomförbarhet



Andel av kompletterande orten som har råd med en nyproducerad HR, **med hänsyn** till genomförbarhet



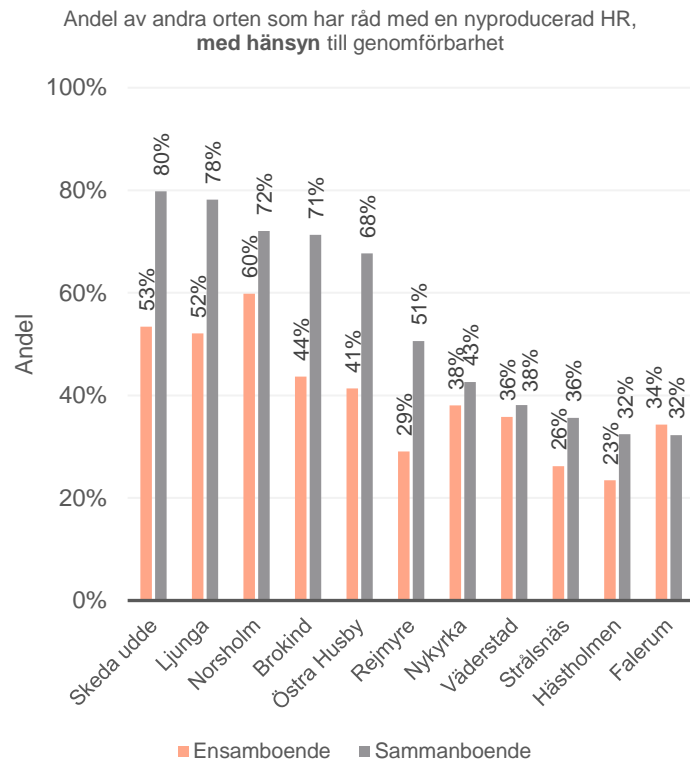
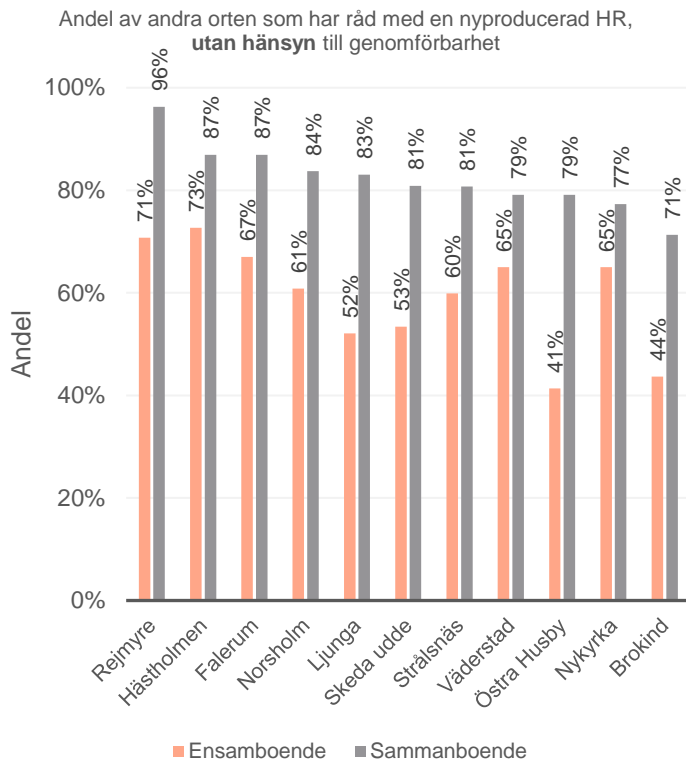
Källa: SCB och Evidens

# Andelen av andra orten som har råd med en nyproducerad hyresrätt

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade hyresrätter i de olika andra orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa en nyproducerad hyresrätt, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa en nyproducerad hyresrätt med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

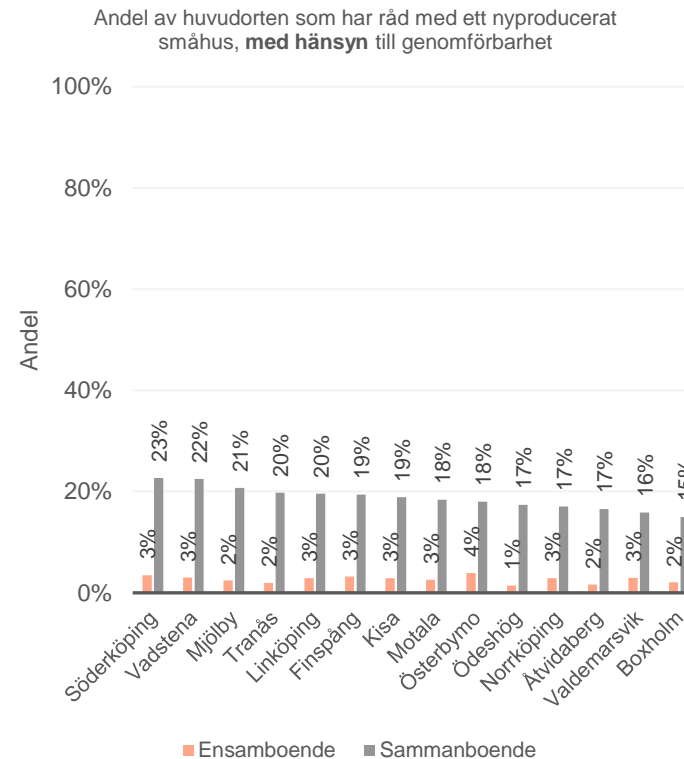
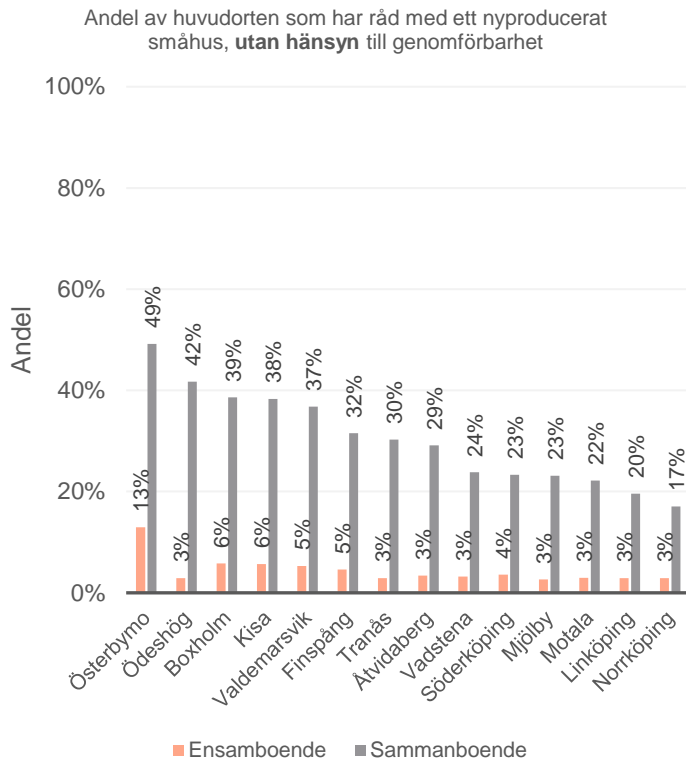


# Andelen av huvudorten som har råd med ett nyproducerat småhus

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade småhus i de olika huvudorterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa ett nyproducerat småhus med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

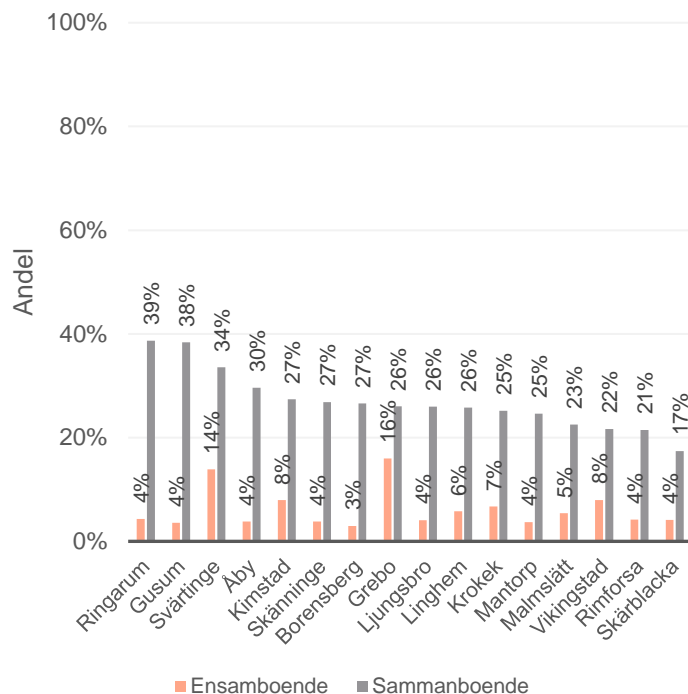
# Andelen av kompletterande orten som har råd med ett nyproducerat småhus

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade småhus i de olika kompletterande orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus.

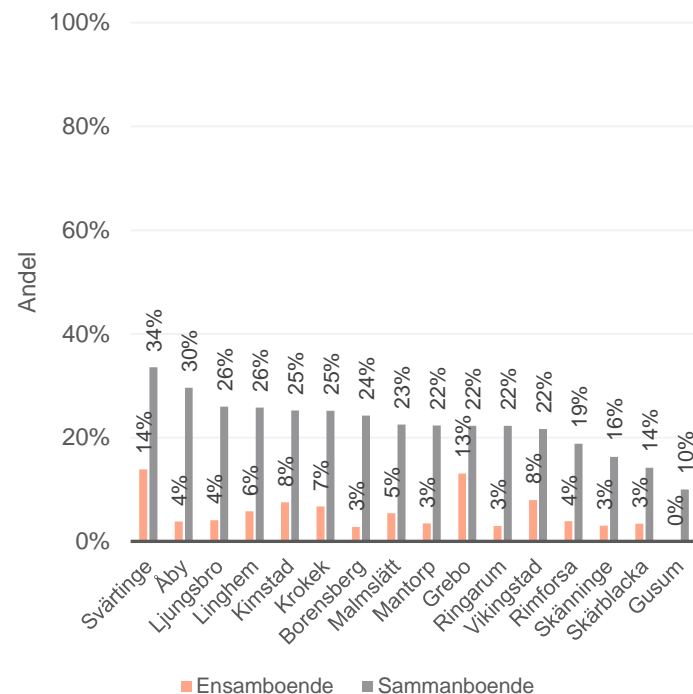
I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa ett nyproducerat småhus med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.

Andel av kompletterande orten som har råd med ett nyproducerat småhus, **utan hänsyn** till genomförbarhet



Andel av kompletterande orten som har råd med ett nyproducerat småhus, **med hänsyn** till genomförbarhet



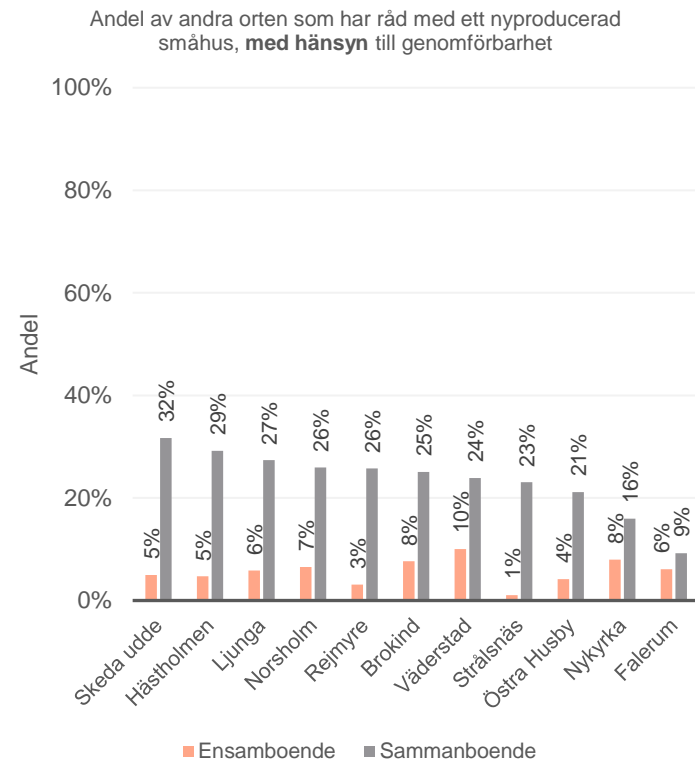
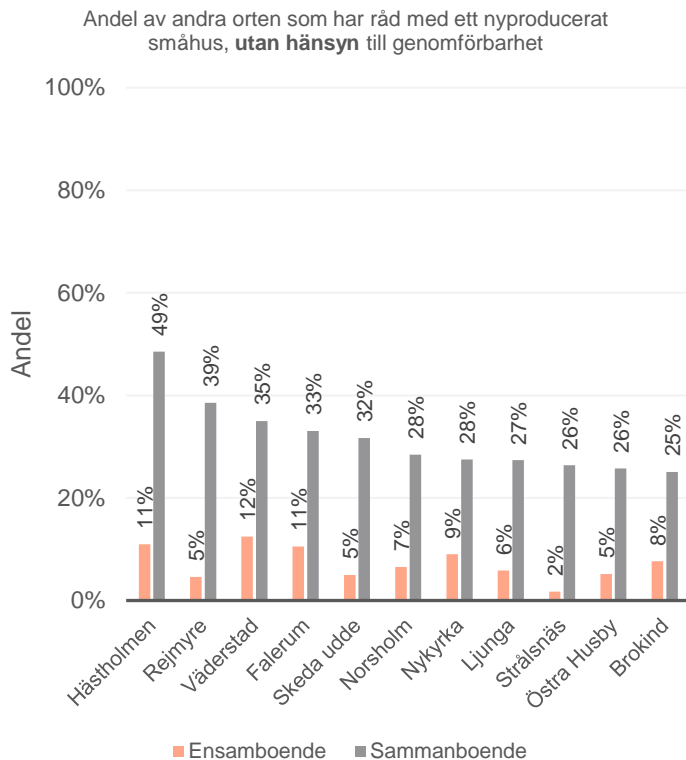
Källa: SCB och Evidens

# Andelen av andra orten som har råd med ett nyproducerat småhus

Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade småhus i de olika andra orterna har Evidens räknat ut den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus.

I stapeldiagrammen till höger visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven för att köpa ett nyproducerat småhus, fördelat på ensam- och sammanboende hushåll.

Grafen längst till vänster visar vilken andel som har råd med en nyproducerad bostadsrätt utan hänsyn till genomförbarhet, alltså utan hänsyn till byggkostnaderna. Grafen längst till höger visar andelen hushåll som klarar inkomstkravet för att köpa ett nyproducerat småhus med hänsyn till genomförbarhet, alltså med hänsyn till byggkostnaderna.



Källa: SCB och Evidens

# Appendix innehåll

Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Demografi och befolkningstillväxt

Bostadsmarknaden

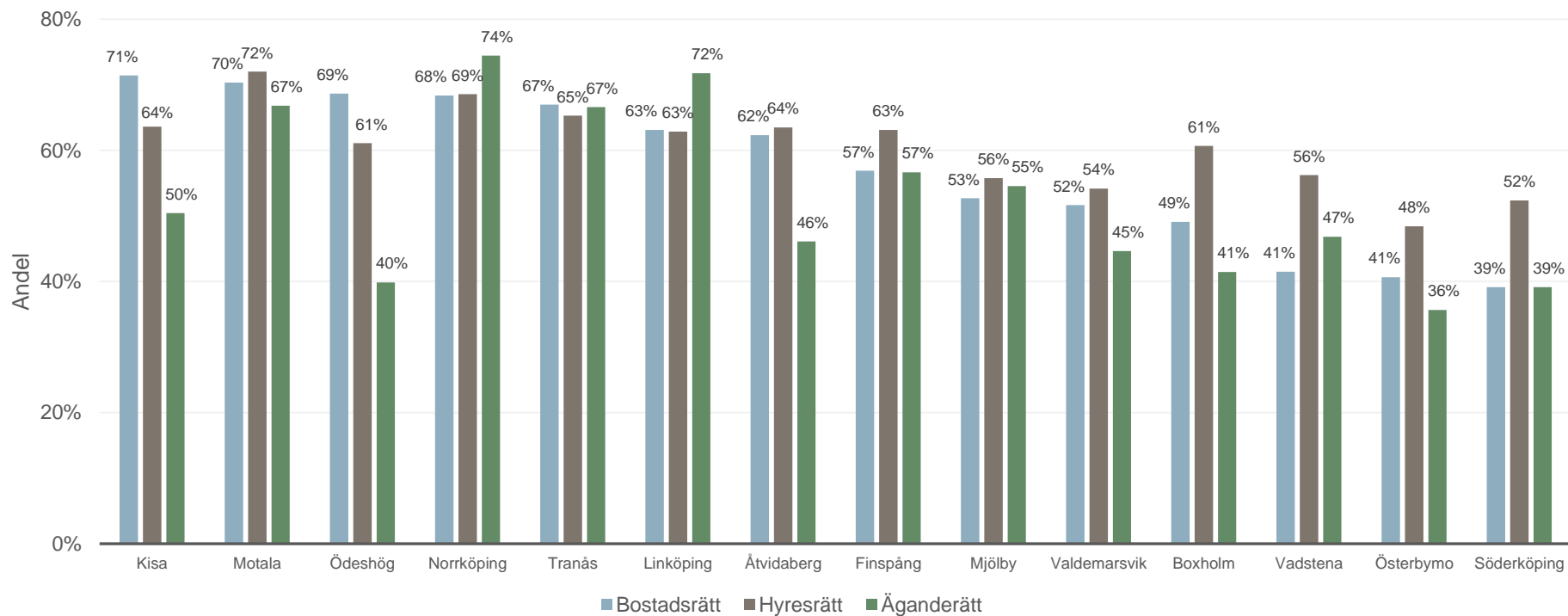
Betalningsförmåga

**Flyttmönster och flyttfrekvenser**



# Andel inflyttare från primärt upptagningsområde

Andel inflyttare från primärt upptagningsområde\* per upplåtelseform och ort

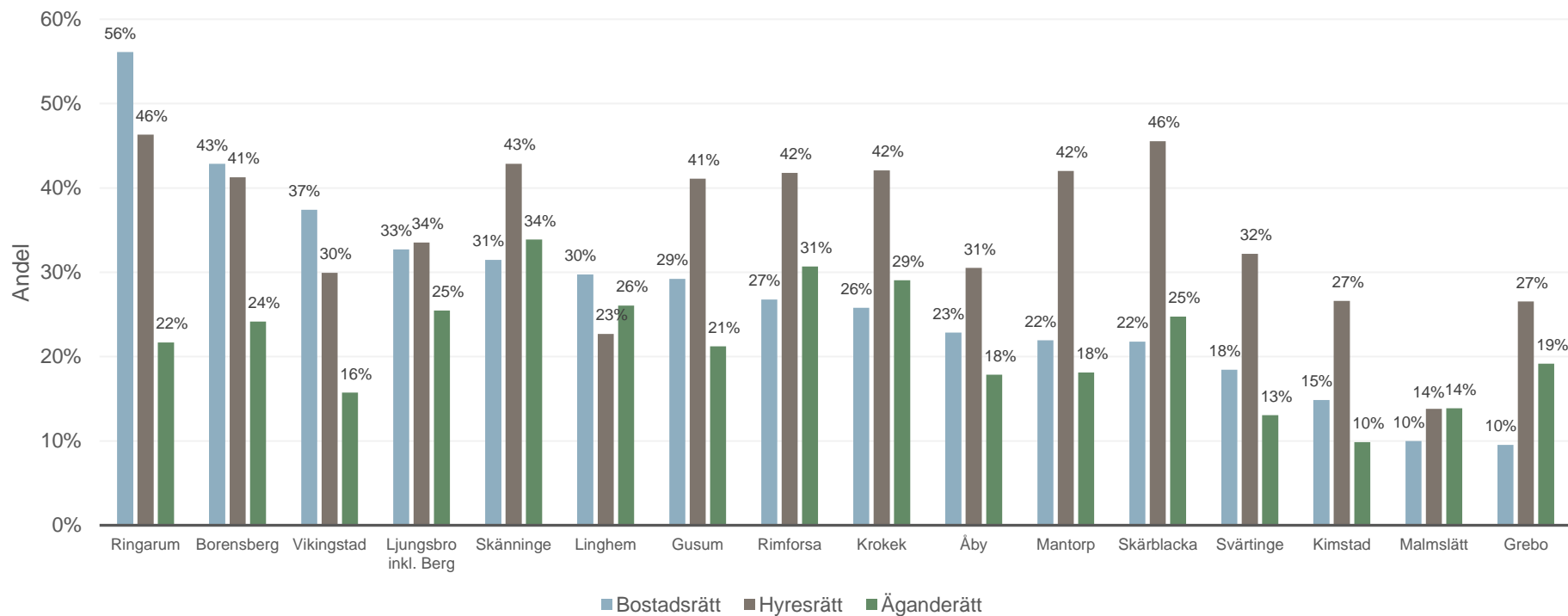


Källa: SCB och Evidens

\*Ortens primära upptagningsområde är den egna orten.

# Andel inflyttare från primärt upptagningsområde

Andel inflyttare från primärt upptagningsområde\* per upplåtelseform och ort



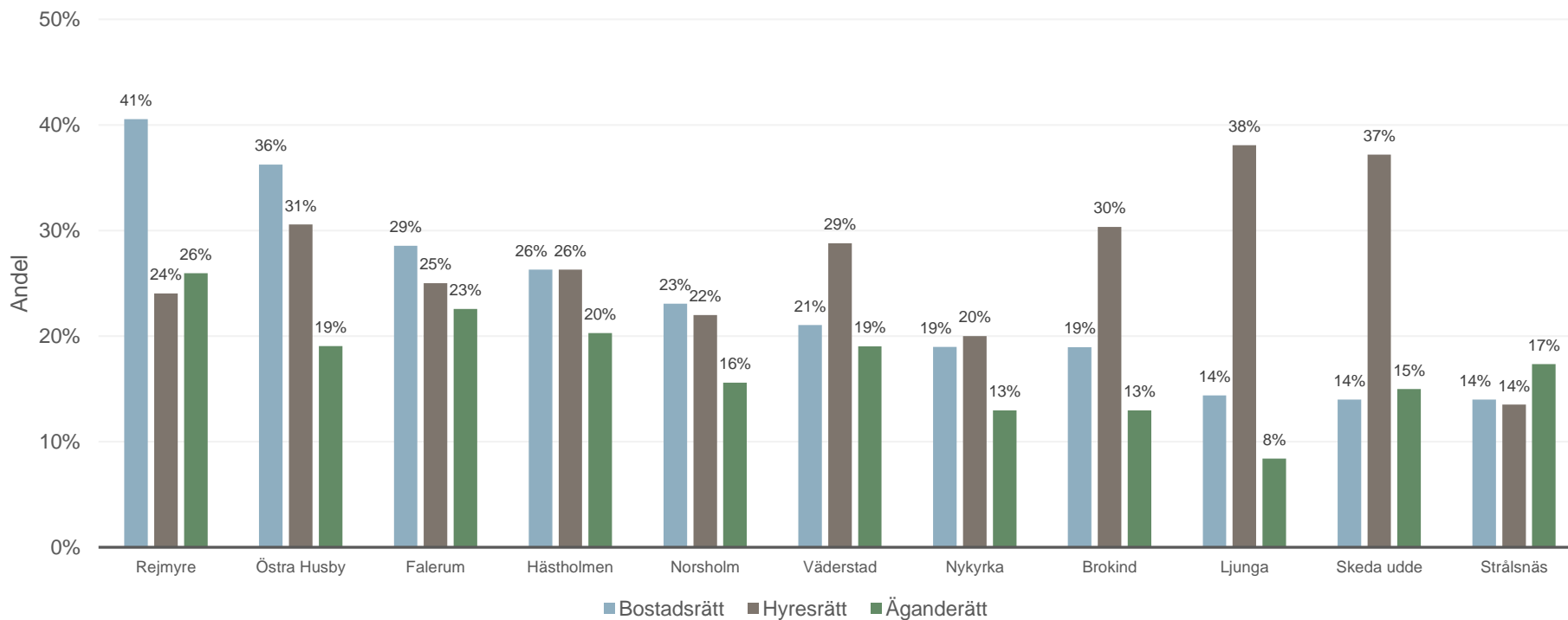
Källa: SCB och Evidens

\*Ortens primära upptagningsområde är den egna orten.



# Andel inflyttare från primärt upptagningsområde

Andel inflyttare från primärt upptagningsområde per upplåtelseform och ort



Källa: SCB och Evidens

\*Ortens primära upptagningsområde är den egna orten.

# Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Elin Davidsson, [elin.davidsson@evidensgruppen.se](mailto:elin.davidsson@evidensgruppen.se)

Eugénie de Jong, [eugenie.dejong@evidensgruppen.se](mailto:eugenie.dejong@evidensgruppen.se)

Ted Lindqvist, [ted.lindqvist@evidensgruppen.se](mailto:ted.lindqvist@evidensgruppen.se)

Anna Rogberg, [anna.rogberg@evidensgruppen.se](mailto:anna.rogberg@evidensgruppen.se)



**Evidens**

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)