

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q1-Q2, 2023-06-15, Region Östergötland

Sammanfattning

Händelser

Snabb utveckling av AI påverkar samhället och förändrar förutsättningar för myndigheter, offentlig verksamhet och organisationer.

EU:s beroende av import från Kina ökar, särskilt vad gäller mineraler som är nödvändiga för den gröna omställningen.

Ekonomi

Inflationen i Sverige har börjat vända nedåt, och livsmedelspriserna backar för andra månaden i rad. Producentpriser har minskat kraftigt under 2023 vilket ger hopp för lägre konsumentpriser framöver.

Riksbanken höjde styrräntan till 3,5 % och räntetoppen ser snart ut att vara ett faktum. Svensk tillväxt Q1 2023 ger stöd åt Riksbankens (sista) planerade höjning av styrräntan om 0,25 % i juni eller september.

Bostadspolitik

Utredning tillsatt för att främja ökat bostadsägande med fokus på modeller för hyrköp och ägarlägenheter.

Pågående diskussioner om kriseffekter i fastighetsbranschen som utmanar medborgare, kommun, region och bostadsbolag.

Regeringen ger Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder.

Marknaden

Prisnivåerna för bostadsrättslägenheter återhämtade sig något under Q2 2023 i likhet med hur det ser ut i riket i stort. Pendlingskommuner har generellt sett klarat sig bra under det senaste årets prisnedgång.

Småhuspriserna visar på en mer entydig nedgång i samtliga kommungrupper på ett års sikt. Däremot kan man även för småhus kan man se en tydlig återhämtning i prisnivån under andra kvartalet 2023.

Demografi

Flyttnettot för Större städer har återhämtat sig under 2022 efter att ha haft en negativ utveckling under pandemin. Ihållande positivt flyttnetto för lågpendlingskommuner nära större städer efter pandemin och fortsatt positiv trend för pendlingskommuner nära större städer.

Inga tydliga tendenser för förändrade flyttströmmar för barnfamiljer under pandemin, pendlings- och lågpendlingskommuner visar på fortsatt attraktivitet för målgruppen.

Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar under Q1-Q2 2023.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 2 ggr/år under 2023.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Erik Simonsson, Julius Broman & Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Julius Broman, julius.broman@junistrategi.se
- Kontaktperson på Region Östergötland är Helena Hansson, Helena.M.Hansson@regionostergotland.se



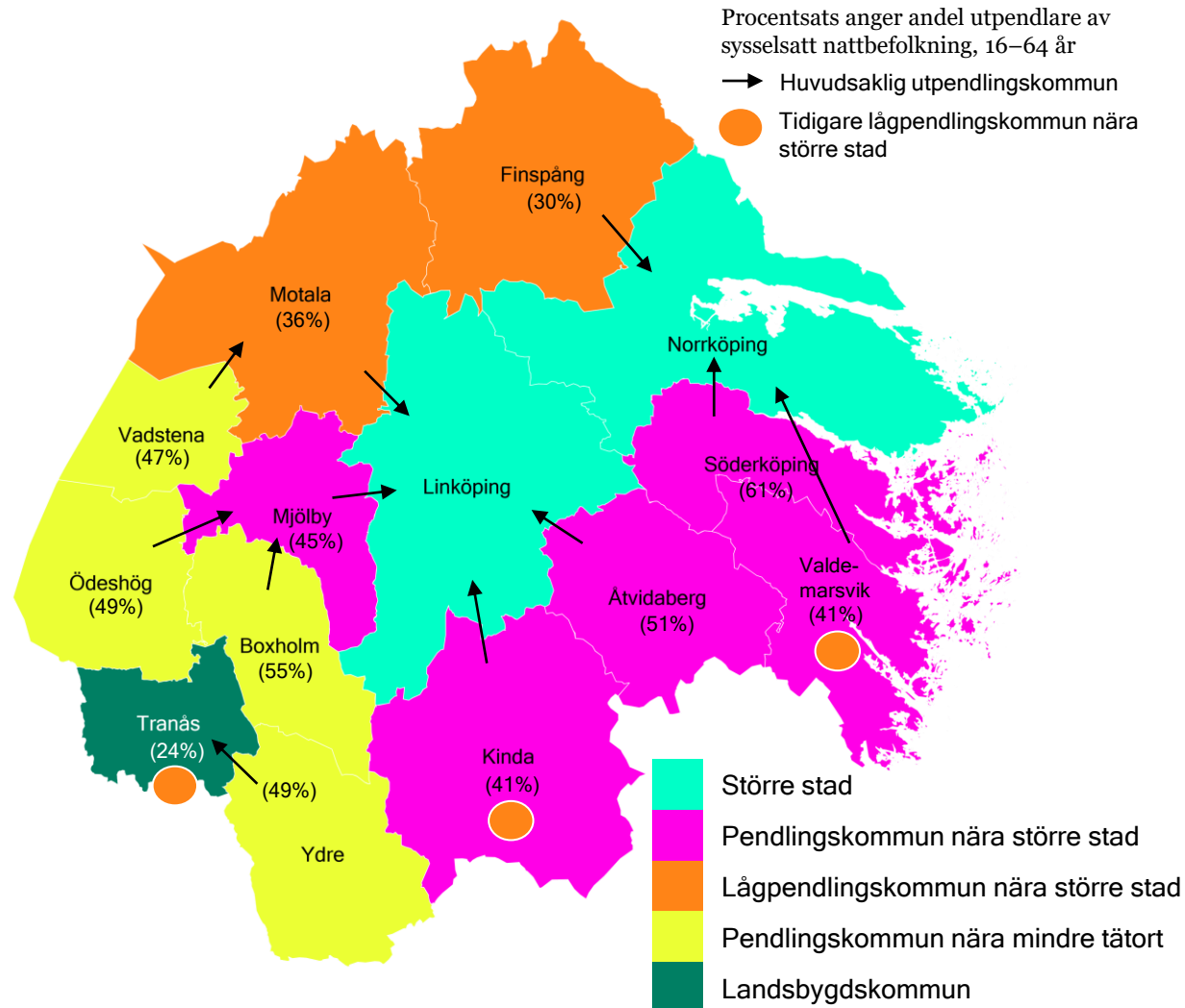
Innehållsförteckning

<u>Kapitel</u>	<u>Sida</u>
Större händelser, globala & nationella	6
Svensk ekonomi & konjunktur	10
Bostadspolitiska diskussioner & beslut	16
Bostadsmarknadens utveckling	20
Demografisk utveckling	23
<i>Tema: Hur agera i dagens marknad? Insikter från Juni Strategis senaste insiktsstudie</i>	<i>26</i>



Kommungrupper

Ny indelning från 2023



SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning. Sedan 2022 ingår även Tranås i statistiken.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

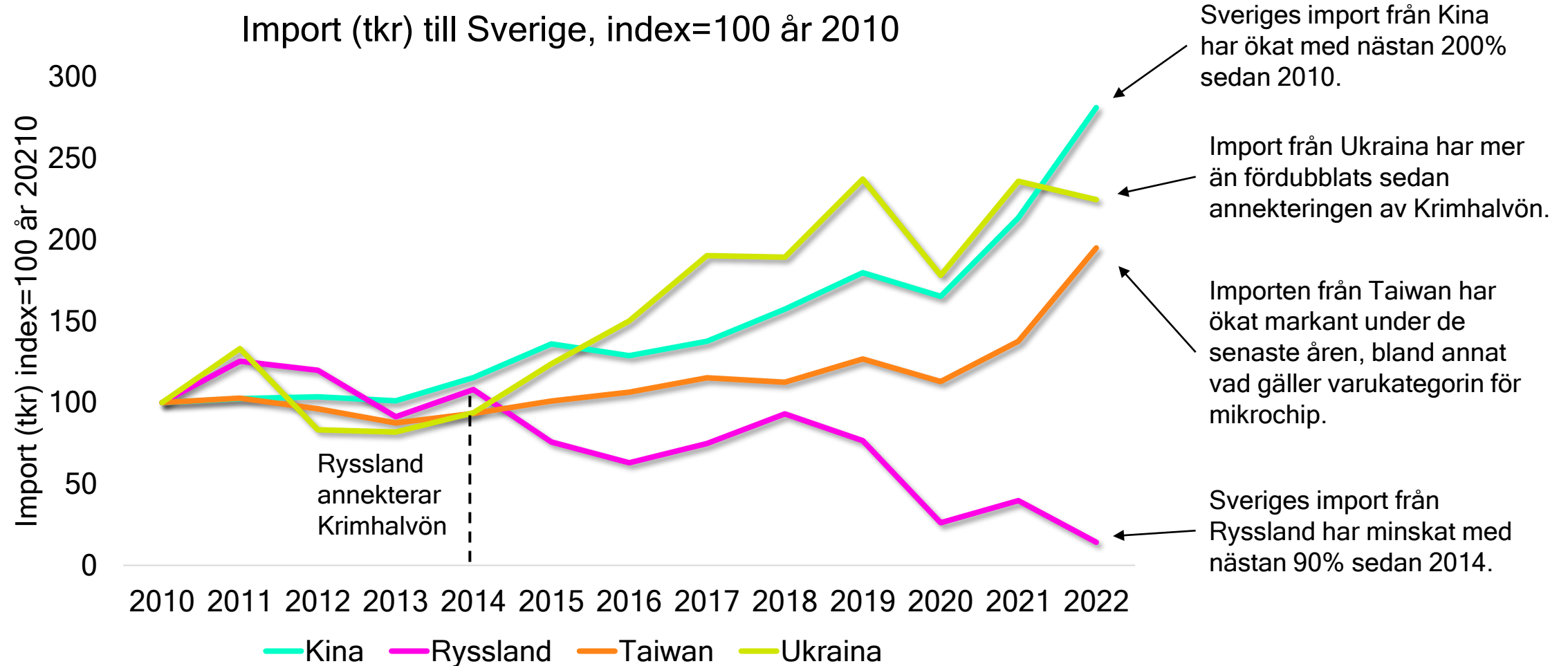
Ny kommungruppsindelning för 2023

SKR har för 2023 reviderat kommungruppsindelningen vilket senast gjordes 2017. Detta har medfört att 33 kommuner i Sverige nu har bytt kommungrupp, vilket omfattar bland annat Valdemarsvik, Kinda och Tranås.

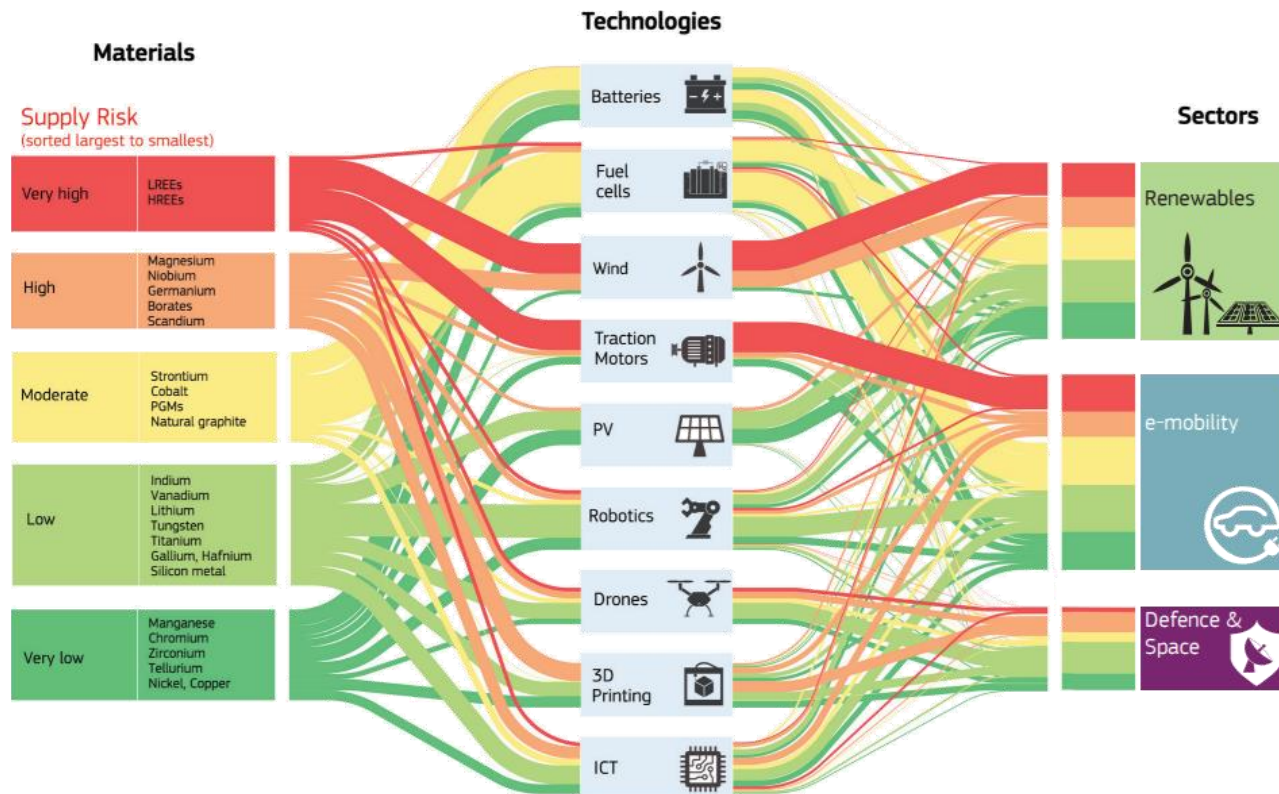
I pendlings- och lågpendlingskommuner nära större städer är andelen utpendlare över 40 respektive mellan 25 och 39 procent. Enligt 2023 års revidering är andelen utpendlare i Valdemarsvik och Kinda 41 procent, varför dessa ej längre är klassade som lågpendlingskommuner. Andelen utpendlare i Tranås är precis under gränsvärdet för att klassas som lågpendlingskommun, och är därför istället klassad som landsbygdskommun. Varför utpendlingen har ökat/minskat och mellan vilka kommuner framgår ej av i revideringen. Utpendlingsstatistiken som revideringen bygger på avser 2019.

Större händelser, globala & nationella

Svensk import: beroende & risker vid konflikter



Svensk import: beroende & risker vid konflikter



- EU beroende av import från Kina gällande framförallt mineraler, som krävs för en grön omställning.
- Vidtar åtgärder för att minska importberoendet.
- LKABs fynd i Kiruna- inte glädjande bara för Sverige.

Effekter för bostadsutveckling

- Försvårar utvecklingen mot mer hållbara fastigheter
- Solceller (energi)
- Laddstolpar
- Halvledare

Artificiell intelligens

Snabb utveckling av AI

- OpenAIs ChatGPT har idag över 100 miljoner användare.
- SlidesAI, Kaiber.ai, Microsoft Designer m.fl
- Skifte där tekniken kan ersätta mycket kvalificerad kompetens, men såklart även effektivisera enklare uppgifter.
- I stort obegränsade användningsområden.
- Moraliska och etiska gränser riskerar att suddas ut när de kommersiella värdena ökar.
- Det juridiska ansvaret, och vem är avsändaren?
- Krävs, och kommer fortsätta krävas ännu mer, mänsklig kvalitetssäkring.
- Är fortfarande till mer än 99% regelstyrt
- Om myndigheter, kommuner och regioner skulle införa den AI-teknik som finns idag skulle det kunna innebära att samhället sparade 140 miljarder kronor varje år.



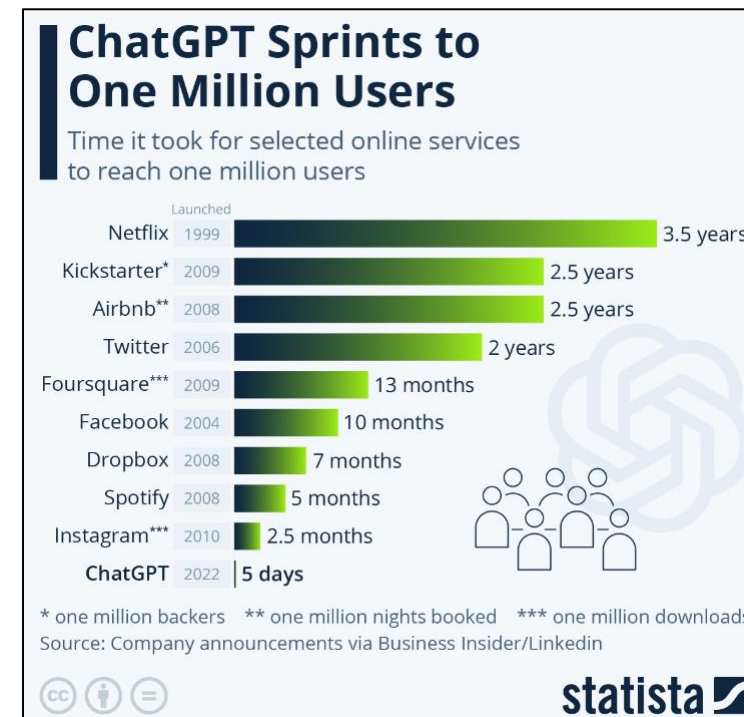
Start / Ledning och samordning / Sverige ska bli ledande inom artificiell intelligens

Sverige ska bli ledande inom artificiell intelligens

Regeringen vill stärka Sveriges välfärd och konkurrenskraft genom att se till att myndigheter, kommuner och regioner blir bättre på att använda artificiell intelligens (AI). Det ska ske genom att samlas kunskap och erfarenheten från de som kommit längst i AI-utvecklingen.

Innehåll på sidan

- Samarbete med andra aktörer
- Uppdraget består av fyra delar
- Tidplan
- Läs mer




Resumé

Adobe släpper nya AI-tjänster - garanterar juridiskt skydd

Publicerat: 9 juni 2023, 08:30

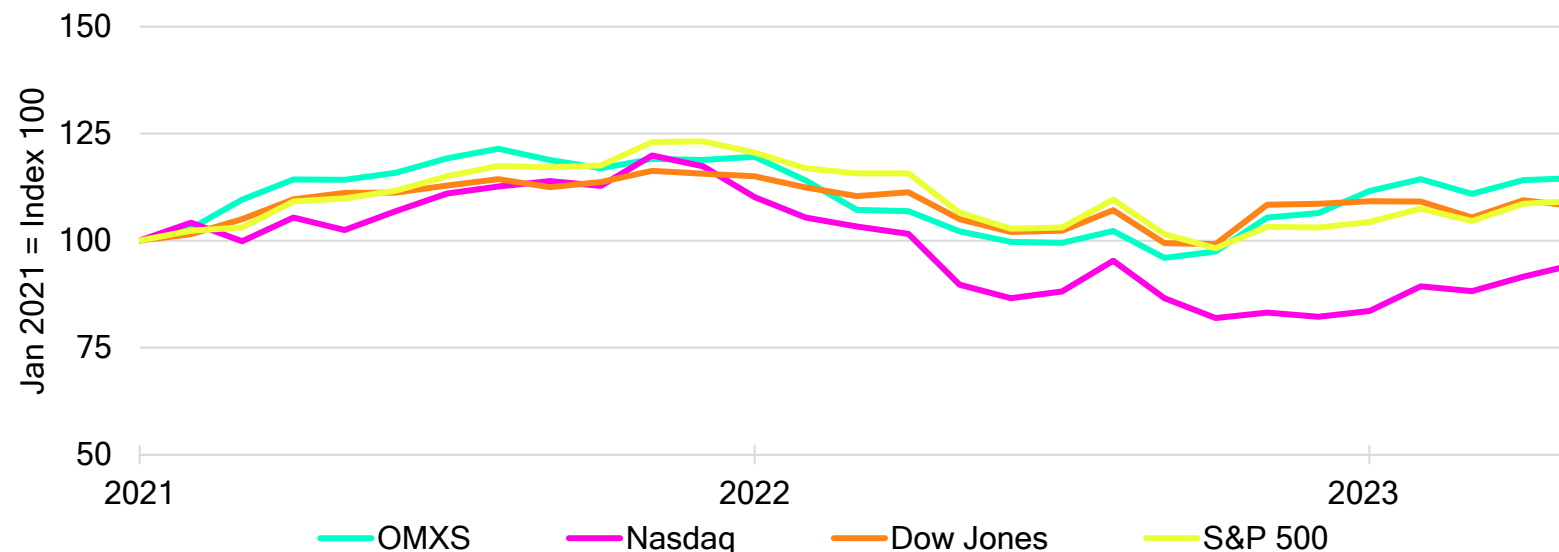



Svensk ekonomi & konjunktur

Börsens utveckling

- Fortsatt positiv utveckling på Stockholmsbörsen sedan hösten 2022, och samma mönster finns att finna för andra aktieindex. Börsens utveckling har historiskt haft en stark positivt korrelation till bostadsprisernas utveckling.
- Stockholmsbörsen har i jämförelse med övriga index haft en särskilt stark utveckling sedan botten i september 2022 t.o.m. maj 2022 (+ 18%).

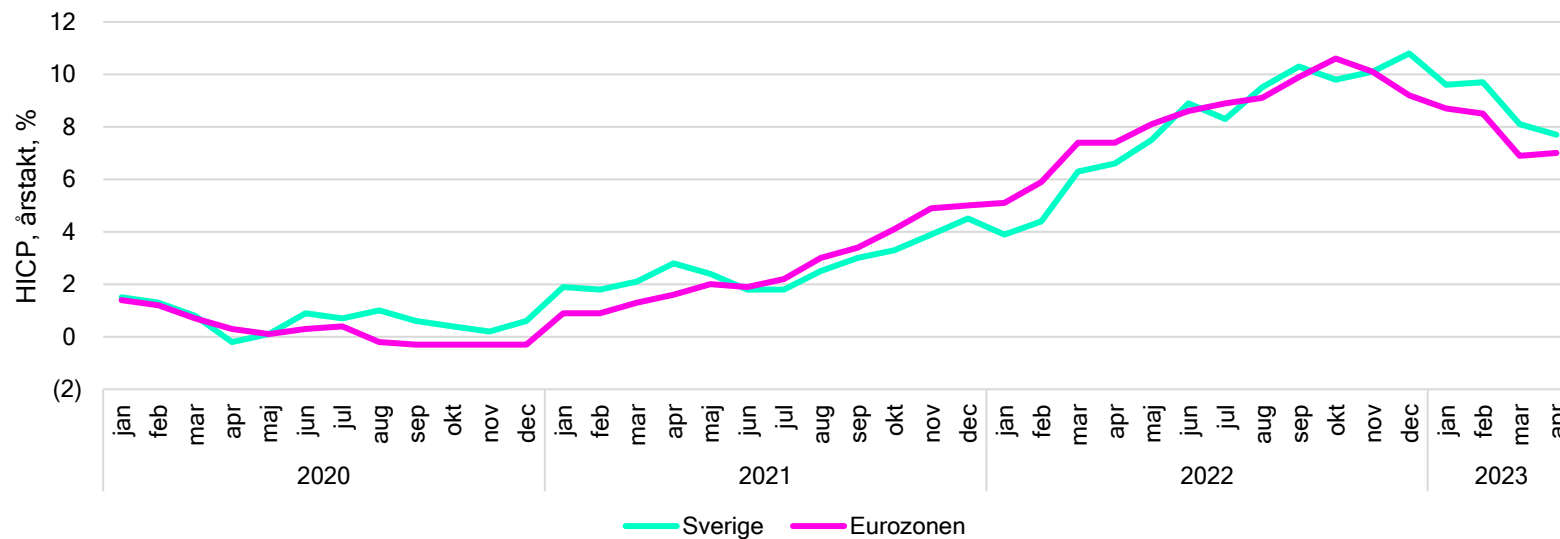
Genomsnittlig stängningskurs per månad,
(jan 2020=index 100)



Inflationen

- Inflationstakten enligt KPI var 9,7 procent i maj 2023, att jämföra med toppnoteringen på 12,3% i december 2022. Enligt Riksbankens senaste prognos (2 maj) bedöms inflationen nå 2 % i mitten av 2024.
- Utöver lägre el- och drivmedelspriser sjönk prisnivån för livsmedel för andra månaden i rad i maj. Senast livsmedelspriser gick ned på månadsbasis var i november 2021. Högre räntekostnader för hushållens bolån bidrog med 3,2 procentenheter till inflationstakten.
- Tydliga tecken på att inflationen är på väg nedåt i EU, Sverige & USA.

HICP* per månad, Sverige och Eurozonen

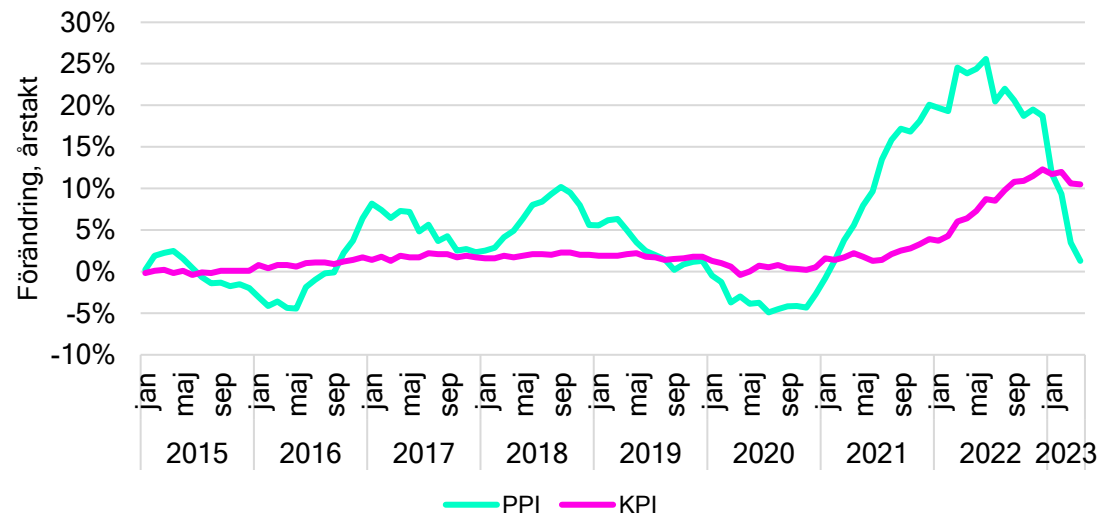


Konsumentpriser, producentpriser och byggkostnader på väg ned

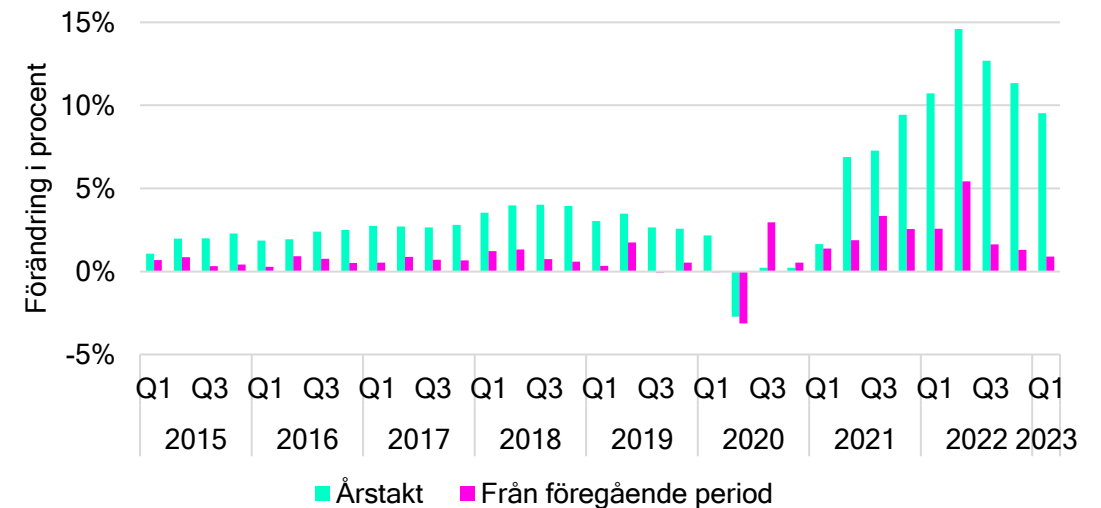
- Inflationstakten för producentpriser har minskat kraftigt under inledningen av 2023.
- Förhoppningar om att KPI ska följa efter.
- Producentpriser betydligt mer volatila, men ses som en ledande indikator.

- Uppgången i byggkostnader för bostäder var på års- och månadsbasis som högst Q2 2022 – sedan dess en nedåtgående trend.
- Under Q1 2023 var uppgången i byggkostnader den lägsta på kvartalsbasis sedan 2020.

Inflationstakt, konsument- och producentprisindex (t.o.m. april 2023)

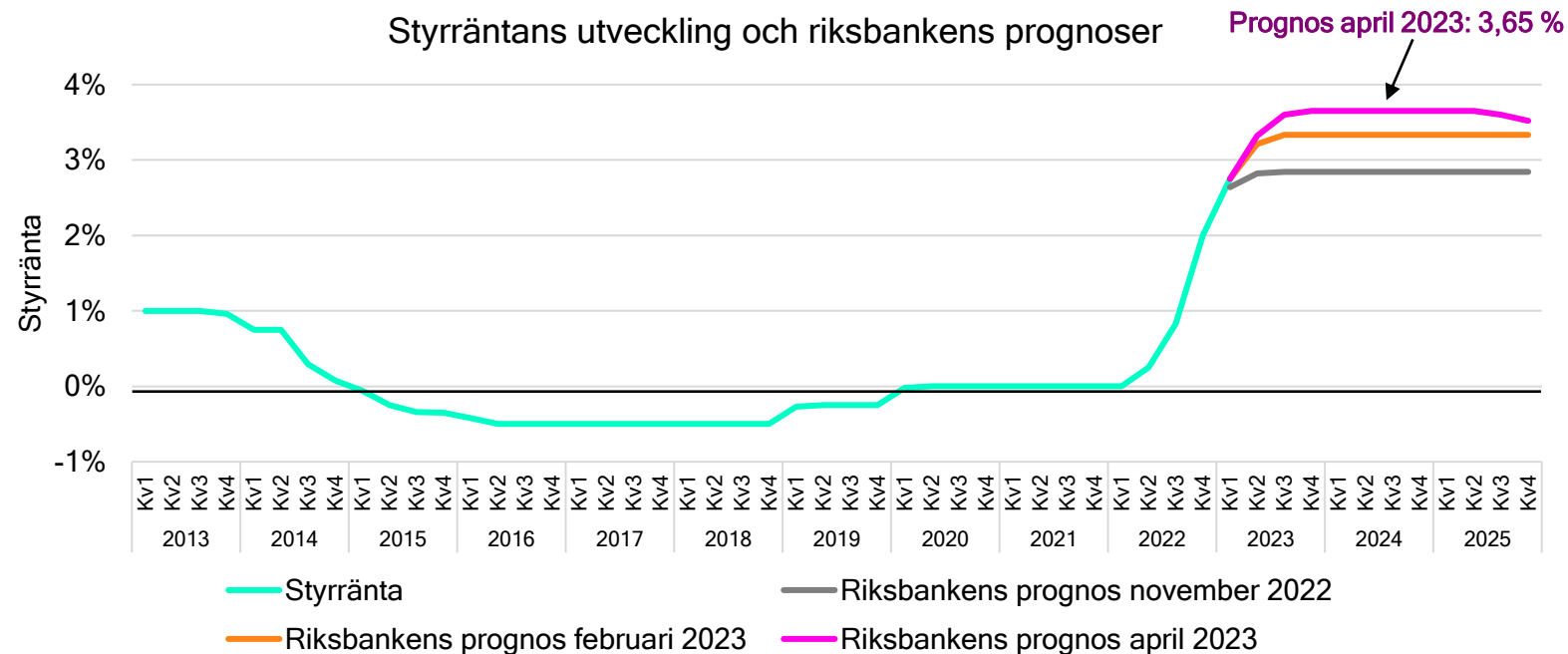


Förändring i byggkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus



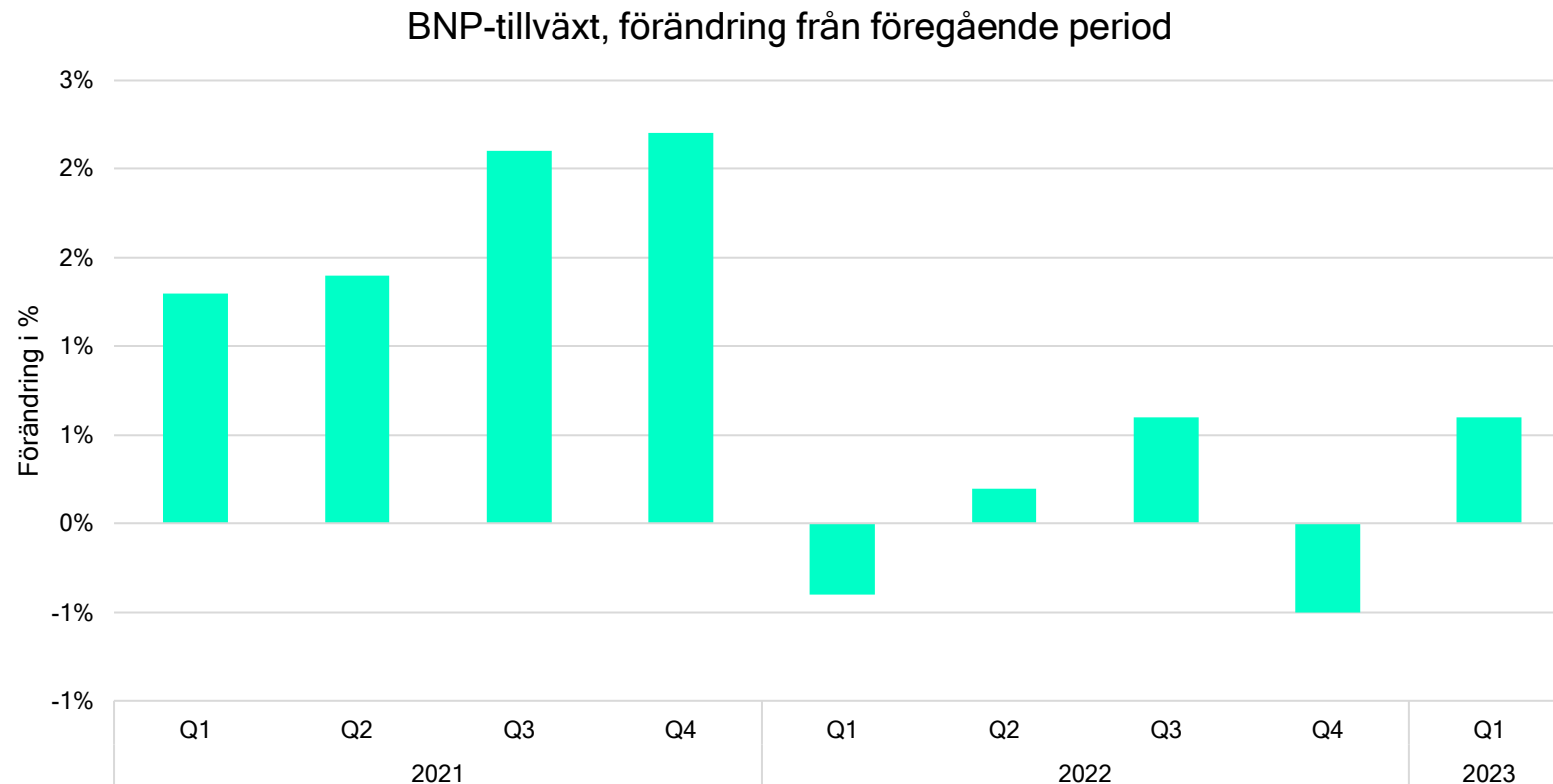
Styrräntan (f.d. reporäntan)

- Höjning av styrräntan från 3,0 % till 3,5% maj till följd av en fortsatt allt för hög inflationsnivå.
- Höjning av styrräntebana (prognos) fram till och med 2025 med 0,25 procentenheter.
- Ytterligare en höjning om 0,25 procentenheter att vänta i juni eller september.
- Enligt prognosen kommer styrräntan sedan att ligga stabilt för att sedan sänkas mot slutet av 2025.



BNP-tillväxt

- Positiv tillväxt i BNP första kvartalet 2023 ger stöd för Riksbanken att höja räntan enligt prognos.



Bostadspolitiska diskussioner & beslut

Utredning kring hyrköp och ägarlägenheter

Utredning kring hyrköp och ägarlägenheter

Ny utredning för ökat ägt boende i flerbostadshus

I maj 2023 tillsattes en ny utredning över modeller och system kring det ägda boendet och möjligheter att underlätta för både delägande av bostäder och omvandling av hyresrätter.

Syftet är att fler människor ska kunna äga sitt boende samt att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Regeringen vill bl.a. utöka antalet ägarlägenheter i befintligt bestånd, som nu tillförs enbart genom nyproduktion. Modellerna som finns i dag ska inte förändras, men regelverket ska göras ännu tydligare och mer begripligt.

Redan 2014 gjordes en utredning om att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter, som inte resulterade i någon lagändring.

- Utreda lagreglerad modell för hyrköp.
- Utreda om en del av hyresbeståndet kan omvandlas till ägarlägenheter, även om majoriteten är emot omvandling.

”Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Staden måste därför sluta främja ägarlägenheter på bekostnad av bostadsrätter och hyresrätter.”

”...ingen försäljning eller ombildning av allmännytta ska genomföras.”

Kritik från samhällsbyggnadsbranschen är bla utmaningar med flera blandade upplåtelseformer i en fastighet, samt att utredningen är en liten åtgärd i en tid då större genomgripande reformer behövs för att stimulera bostadsbyggandet. Stockholm Stad har redan satt stopp för ägarlägenheter i markanvisningar och vill heller inte ha ombildningar.



Stopp för ägarlägenheter i Stockholms stad: "Nu vill vi satsa på allmännyttan"

30 NOVEMBER KL 12:19

STOCKHOLM | Stockholm har antalet ägarlägenheter ökat de senaste åren. Nu sätter det nya rödgröna styret stopp för den omdebatterade boendeformen. "Vi vill prioritera markanvisningar för bostadsrätter och hyresrätter", säger biträdande finansborgarråd Anders Österberg (S).



”Ägarlägenheter är ett ideologiskt bostadsexperiment som inte har slagit så väl ut”, säger biträdande finansborgarråd Anders Österberg (S).

Källor: Regeringen, Riksdagen, Fastighetstidningen, Stockholm Stad

EU-förslag om ökad stadsgrönska väcker debatt

Förslag om restaurering av natur

Ett förslag till en EU-förordning om restaurering av natur som presenterades sommaren 2022 innehåller en målsättning om att medlemsstaterna ska säkerställa att ytan av urbana grönområden i städer. Mindre städer och förorter ökar med minst 3% senast 2040 och med minst 5% senast 2050.

Remissperioden för EU-kommissionens förslag löpte ut i slutet av 2022 och svenska myndigheter och organisationer förhåller sig kritiska till förslaget, som menar att det är alltför detaljstyrande och ej anpassat efter Sveriges förutsättningar.

SKR menar bland annat att detta kan få stora konsekvenser i Sverige då en ökning av grönområden med 5 % inte kommer att vara praktiskt genomförbar i många kommuner. Utifrån definitionerna i förordningen skulle drygt 140 svenska kommuner omfattas av kraven. Bland dessa återfinns glesbefolkade kommuner som till exempel Kiruna och Gällivare, som redan idag består till stor del av skog och landsbygd.

Möjliga konsekvenser av förordningen kan vara en högre kravsättning från kommunernas sida gentemot byggherrar avseende inkorporering av grönområden i framtida utvecklingsplaner.

EU-förslag om natur är kontraproduktivt

SKR anser att EU-kommissionens förslag till ny förordning om restaurering av natur inom EU inte är anpassat för svenska förhållanden och därför inte går att genomföra.



PUBLICERAT 22 DECEMBER, 2022

EU-förslag om naturrestaurering "omöjlig" i Sverige

EU-kommissionens förslag om restaurering av natur är så dåligt anpassat till svenska förhållanden att det inte går att genomföra i sin nuvarande form, enligt Ann-Sofie Eriksson, sektionschef på SKR.

Aktuella bostadspolitiska diskussioner och beslut

Pågående diskussioner/aktioner utifrån kris i bostadsbranschen

- I regleringsbrevet för 2023 har regeringen gett i uppdrag till länsstyrelserna att undersöka vilka åtgärder de genomfört tillsammans med kommunerna för att främja ökat bostadsbyggande.
- 13 juni 2023 kallade bostadsministern till sig 29 aktörer för bostadspolitiska samtal om byggkrisen.
- Aktuella diskussioner om riskerna med att kommuner sålt viktiga samhällsfastigheter till privata aktörer.
- Den pågående utredningen om en ny förköpslag för kommuner får ändrad inriktning iom ökade risker för ”fel” aktörer som köper/ägare fastigheter.



Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder i syfte att öka byggandet.

Boverket ska ta fram förslag på betydande lättnader i byggkraven avseende lämplighet, tillgänglighet och användbarhet, reglerna för dags- och solljus samt skydd mot buller.

De eventuella justerade krav som föreslås ska avvägas mot de negativa konsekvenser som följer av dyrare studentbostäder eller brist på studentbostäder. Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2024 ligger väl i linje med regeringens avsikt att förenkla byggandet och ta bort en del av byggkraven som finns idag.



Regeringen ger Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder

Publicerad 17 mars 2023

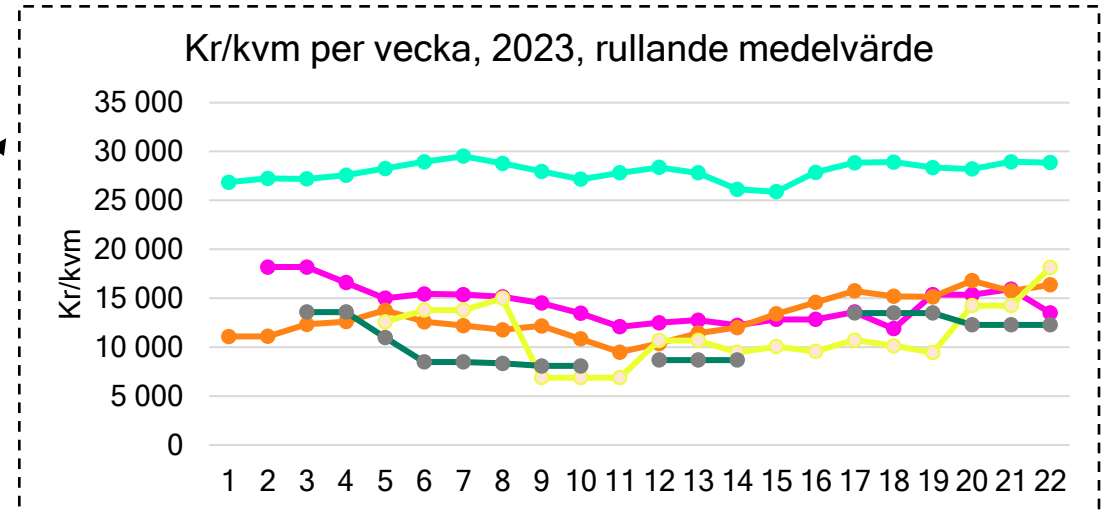
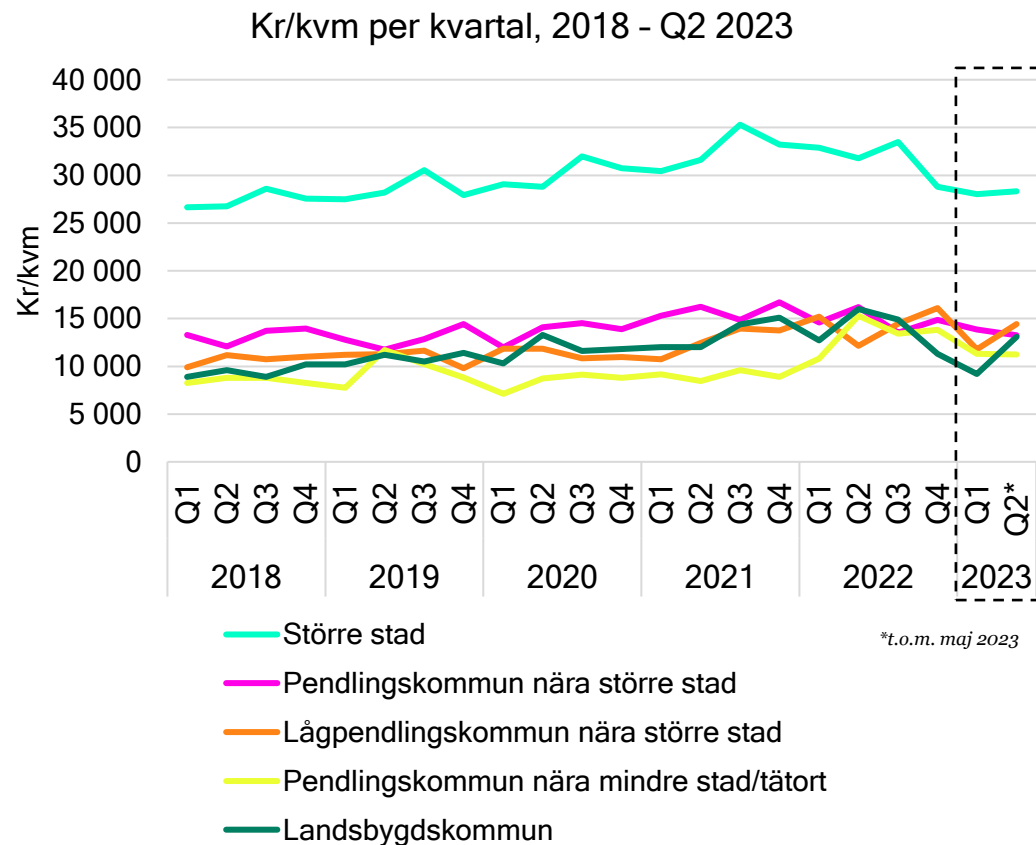
För att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud ger regeringen Boverket i uppdrag att ta fram förslag på betydande lättnader i byggkraven.

Bostadsmarknadens utveckling

Prisutveckling

Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



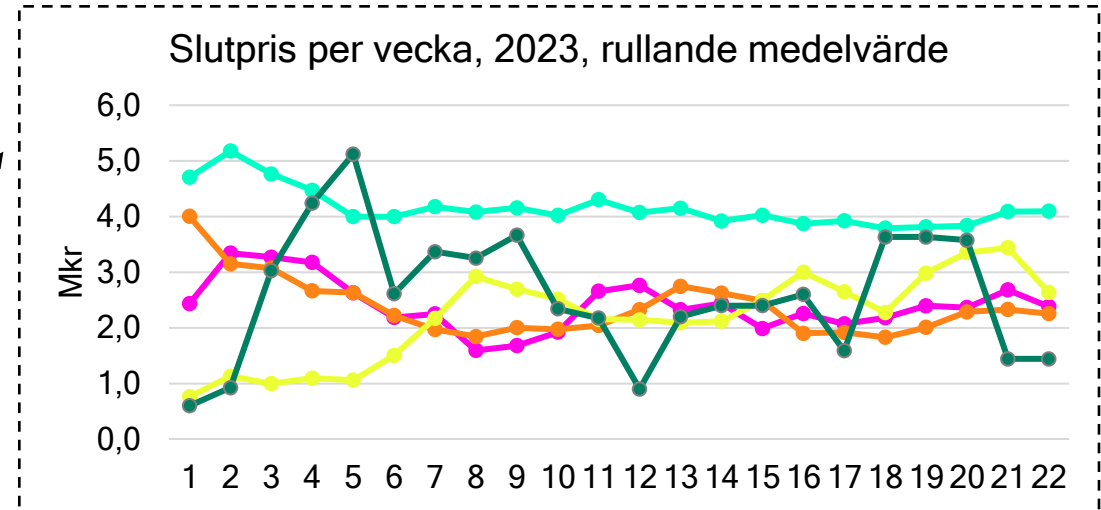
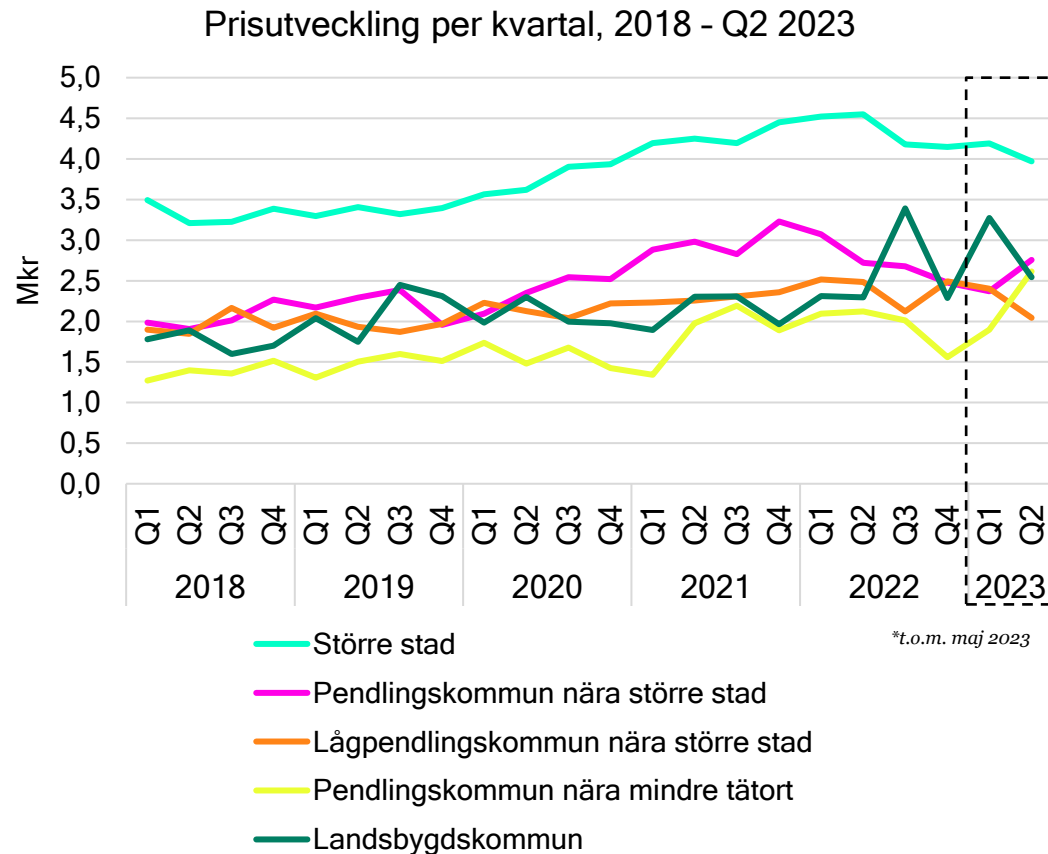
Region Östergötland

- Relativt stabila prisnivåer i samtliga kommungrupper under inledningen av 2023, tydlig uppgång i prisnivåer under andra kvartalet i likhet med hur det ser ut för övriga riket.
- Generellt sett har prisnivåerna i pendlingskommunerna förhållit sig stabila och visat sig vara resistent under det senaste årets nedgång på marknaden.

Prisutveckling

Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



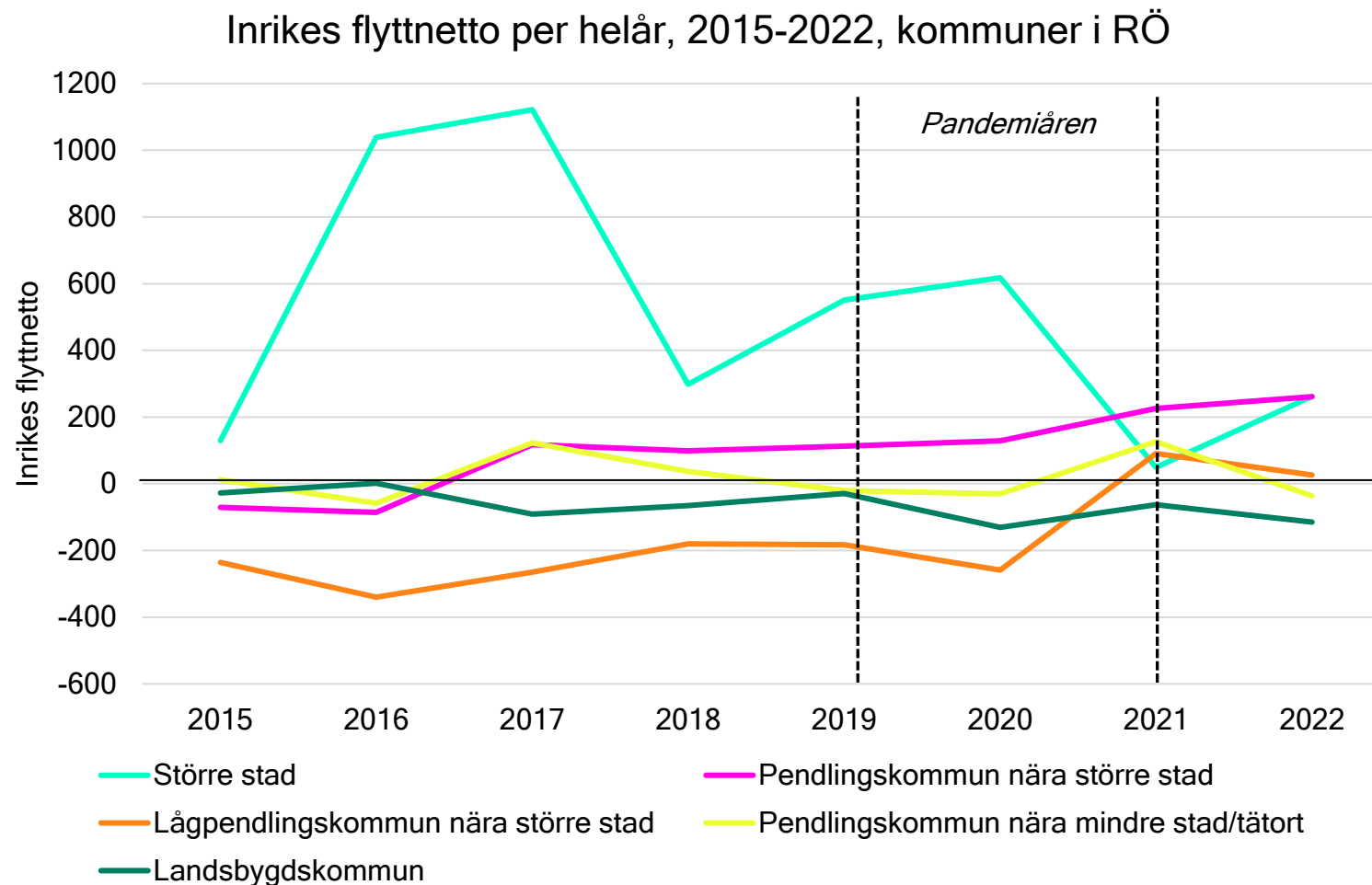
Region Östergötland

- Småhuspriserna visar på en mer entydig nedgång i samtliga kommungrupper på ett års sikt.
- Även för småhus kan man se en tydlig återhämtning i prisnivå under andra kvartalet 2023, särskilt i pendlings- och landsbygdskommuner.
- Återstår att se botten av nedgången är nådd. Fortsatt räntehöjningar som inte fått full effekt på skuldsatta hushåll och ytterligare reallönesänkningar att vänta 2023.

Demografisk utveckling

Flyttarströmmar under och efter pandemin

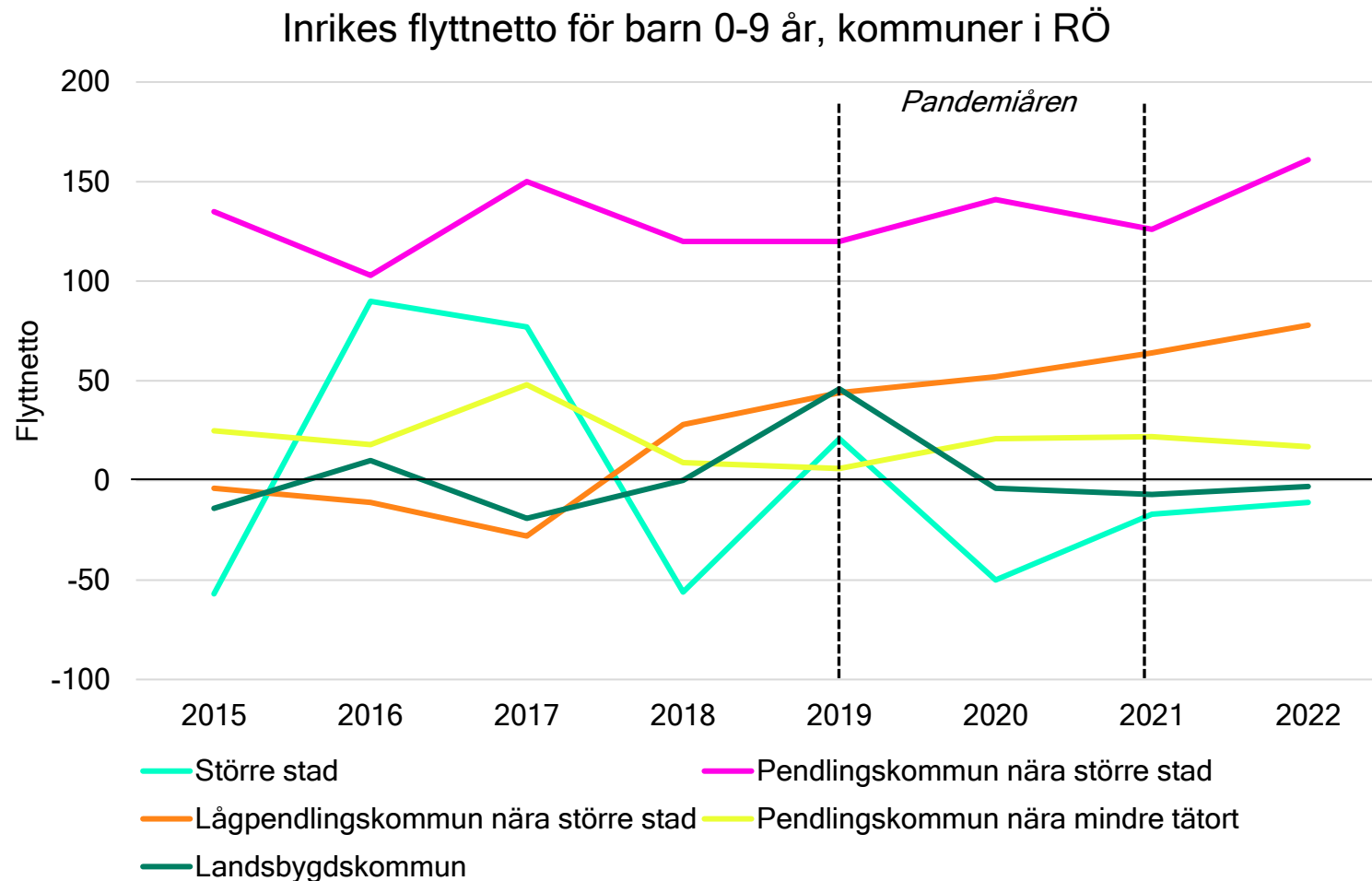
Ny helårsstatistik för 2022



- Flyttnettot för Större städer har återhämtat sig under 2022.
- Flyttnettot för lågpendlingskommuner fortsatt positivt.
- Pendlingskommuner nära större stad har en ihållande positiv trend i flyttnettot.
- Ingen större förändring i flyttnettot för pendlingskommuner nära mindre stad/tätort och landsbygdskommuner.

Flyttarströmmar under och efter pandemin

Flyttströmmar för barnfamiljer



- Ett över tid förstärkt flyttnetto för barnfamiljer i Pendlings- och lågpendlingskommuner nära större städer.
- Inga tydliga förändringar i flyttströmmar för barnfamiljer under pandemin – de långsiktiga trenderna håller i sig.
- En målgrupp som generellt sett är drivande i de aggregerade flyttströmmarna vi ser på nationell nivå.

Tema: *Hur agera i dagens marknad?*
- Insikter från Juni Strategis senaste insiktsstudie

Så påverkas olika målgrupper av osäkerhetsfaktorer i omvärlden

Nedan presenteras en sammanfattning av hur olika målgrupper påverkas av olika osäkerhetsfaktorer - framförallt med hänsyn till deras möjligheter på bostadsmarknaden.

- Inte särskilt
- Något negativt
- Särskilt negativt

Energipriser

Bor/efterfrågar främst lägenheter i flerbostadshus

Boendeutgifterna påverkas mycket negativt i förhållande till andra målgrupper.

Stor andel som idag bor i småhus och boendeutgifterna påverkas således mycket negativt.

Pensionärer med lägre inkomst och som bor i småhus drabbas särskilt negativt av högre elpriser.

Inflation och ränta

Högre ränta innebär högre trösklar in på ägda marknaden. Inflationen påverkar i termer av hyreshöjningar & reallönesänkningar.

Har likt de unga en relativt hög belåning och skuldkvot, vilket gör de känsliga för räntehöjningar

Målgruppen har generellt sett en låg belåningsgrad

Har generellt sett lägst belåningsgrad av samtliga målgrupper

Sparande och börsen

Inflation och negativ börsutveckling påverkar sparandet i hög utsträckning

Negativ börsutveckling och minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att finansiera sitt nästa boende.

Har generellt sett en lägre belåning och skuldkvot. Sparandet ej lika viktig del vid ett nytt bostadsköp.

Premiepensionens utveckling innebär lägre pension för många pensionärer och köpkraften urholkas i.o.m. inflationen.

Arbetsmarknad

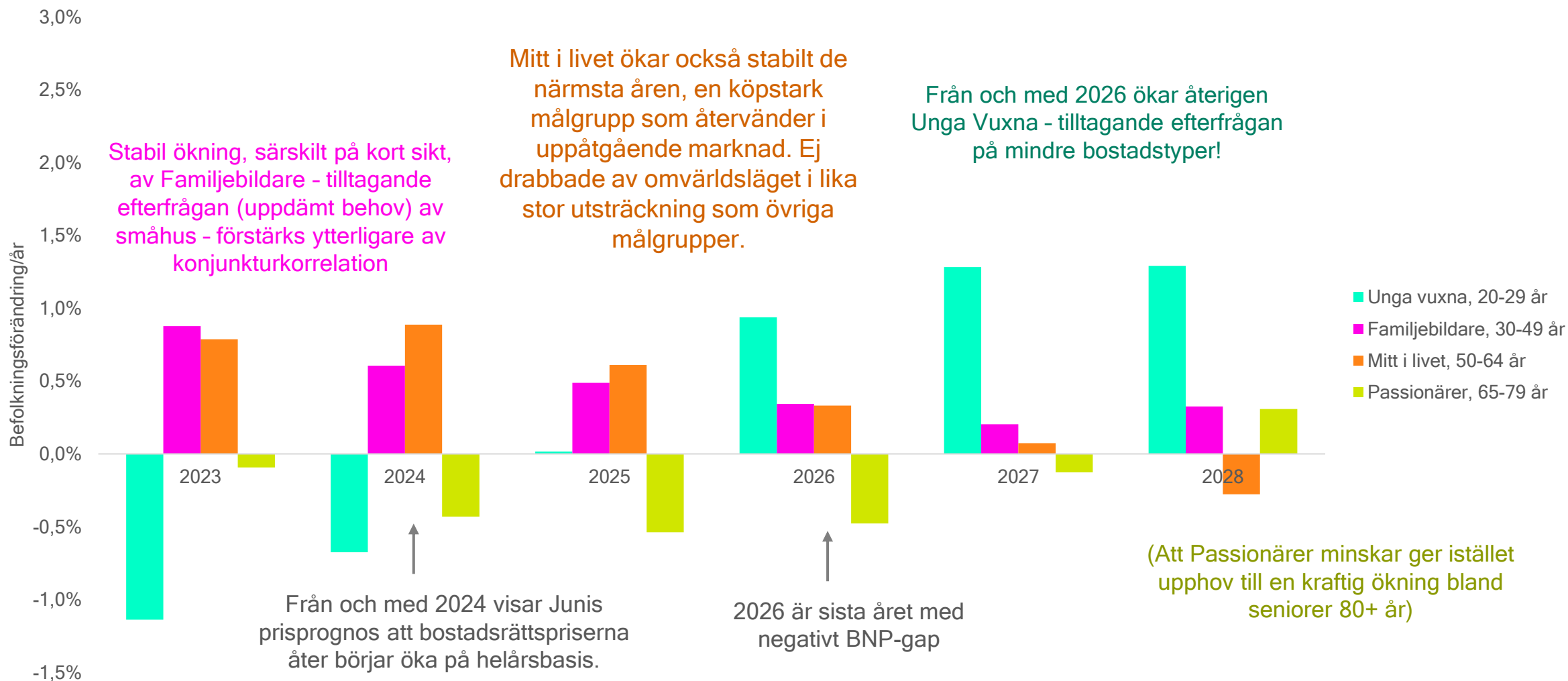
Historiskt drabbas unga i högre utsträckningen på arbetsmarknaden vid lågkonjunkturer

Drabbas historiskt också i en stor utsträckning vid lågkonjunktur relativt målgrupper som är mer etablerade på arbetsmarknaden.

Betydligt tryggare situation på arbetsmarknaden i jämförelse med övriga målgrupper.

Ej på arbetsmarknaden.

Hur kommer den demografiskt drivna efterfrågan se ut?



Sammanfattning av resultat

Ännu viktigare framöver med bostadens **funktion** och **flexibilitet** - att kunna bo kvar i bostaden längre - oavsett konjunktur och förändrade familjeförhållanden.

Vilka typer av projekt kan lyckas i dagens marknad?

- **Perifera lägen!**
Där bostadsmarknaden generellt sett är mer resistent och prisbilden lägre.
- **Småskalighet!**
Såväl småhus- som flerbostadshus.
- **Unika kvaliteter!**
Projekt med unika lägeskvaliteter, t.ex. närhet till vatten och natur m.m.
- **Rätt målgrupp - Mitt i livet!**
Projekt riktade mot en resistent målgrupp, t.ex. Mitt i livet.
- **Nära inflytt!**
Projekt som säljstartar närmare inflytt än konkurrensen.

Hur rustar vi oss bäst för vad som händer på några års sikt?

- **Fortsatt behov från familjebildare, men många utmaningar!**
Den grupp som kommer att fortsätta ha ett bostadsbehov är familjebildare. Finns dock många utmaningar, bl.a. har gruppen en generellt hög belåningsgrad
- **Mitt i livet!**
Målgruppen Mitt i livet ökar i antal och är relativt resistent i det osäkra omvärldslägen som rådet. Hos dessa finns således en möjlig efterfrågan att rikta sig mot framöver.
- **Unga Vuxna.** Planera för den ökande efterfrågan av Unga Vuxna från 2026.
- **Lägen!**
Prioritera centralare lägen när marknaden stabiliserats.

JUNI™

Region
Östergötland

Tack!



JUNI Strategi

www.junistrategi.se

erik.simonsson@junistrategi.se

julius.broman@junistrategi.se

madeleine.eneskjold@junistrategi.se

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q3-Q4, 2023-12-07, Region Östergötland

Sammanfattning

Händelser

Krig och oroligheter i världen präglar nyhetsflöden och innebär stort lidande, ökad polarisering och växande pessimism.

I takt med att konjunkturen försämras ökar antalet konkurser och byggindustrin är en av de branscher som drabbats hårdast.

Ekonomi

Inflationstakten fortsatt på en tydlig nedåtgående trend i linje med övriga Europa och Riksbankens förväntningar. Deflation i producentpriser sedan maj 2023 ger hopp om fortsatt minskad inflationstakt mätt som KPI.

Riksbanken behöll styrrentan oförändrad på 4% i november, och flertalet storbanker tror att första räntesänkningen kan komma under 2024. Riksbanken dock beredda att höja igen, och prognosticerar sänkning först Q2 2025.

Bostadspolitik

Mycket stora utmaningar för bostadsbyggande och samhällsutveckling, i linje med 90-talskris. Kraven höjs på större insatser för att dämpa krisen.

Regeringen aviserar budgetsatsningar för att stimulera bostadsbyggande och sysselsättning i branschen.

Bland befolkningen finns starkt stöd för införandet bland annat av startlån.

Marknaden

Negativ prisutveckling på ett års sikt för bostadsrättslägenheter i samtliga kommungrupper, förutom för Pendlingskommuner nära större städer. En starkare marknad under Q2-Q3 åtföljdes av svagare utveckling Q4.

Småhuspriserna har haft en negativ trend sedan 2022 i stort sett i samtliga kommungrupper. Återhämtning i småhuspriser i Större städer och dess pendlingskommuner under Q3-Q4 2023 är en positiv signal för regionen.

Demografi

Fruktsamheten och barnafödandet minskar i hela riket och det gäller även för alla kommungrupper i Region Östergötland. Trenden har varit negativ sedan 2010 och det finns ingen tydlig förklaring till varför. Barnafödandet minskar i princip i alla åldersklasser och gäller särskilt det första och andra barnet. Utvecklingen påverkar planering och behov av förskolor och skolor eventuellt även bostäder.

Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar under Q3-Q4 2023.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 2 ggr/år under 2023.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Julius Broman & Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Julius Broman, julius.broman@junistrategi.se
- Kontaktperson på Region Östergötland är Helena Hansson, helena.m.hansson@regionostergotland.se



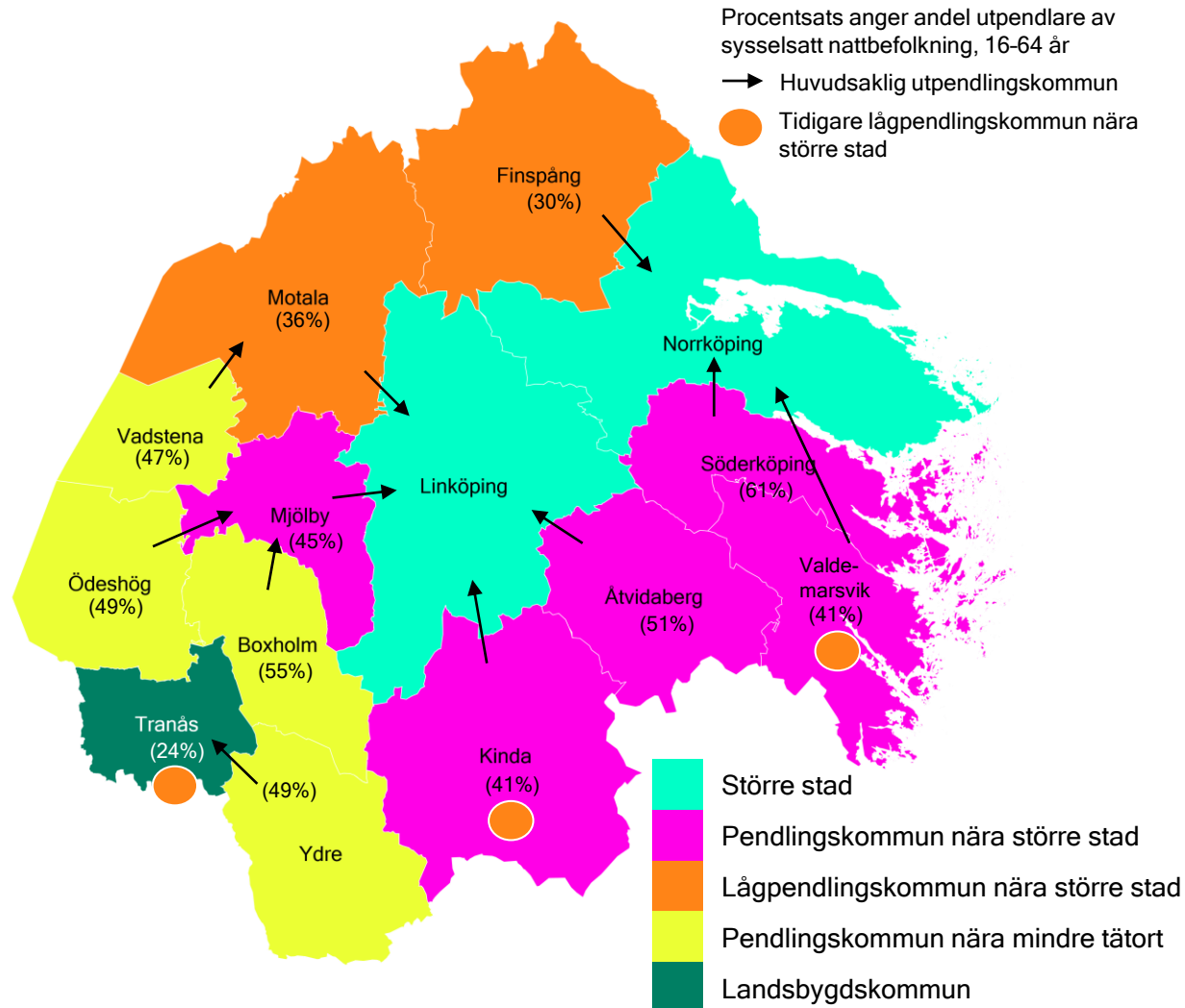
Innehållsförteckning

<u>Kapitel</u>	<u>Sida</u>
Större händelser, globala & nationella	6
Svensk ekonomi & konjunktur	10
Bostadspolitiska diskussioner & beslut	16
Bostadsmarknadens utveckling	21
Demografisk utveckling	24
<i>Tema: Påbörjade och planerade bostäder i Regionen Östergötland</i>	29



Kommungrupper

Ny indelning från 2023



SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning. Sedan 2022 ingår även Tranås i statistiken.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Ny kommungruppsindelning för 2023

SKR har för 2023 reviderat kommungruppsindelningen vilket senast gjordes 2017. Detta har medfört att 33 kommuner i Sverige nu har bytt kommungrupp, vilket omfattar bland annat Valdemarsvik, Kinda och Tranås.

I pendlings- och lågpendlingskommuner nära större städer är andelen utpendlare över 40 respektive mellan 25 och 39 procent. Enligt 2023 års revidering är andelen utpendlare i Valdemarsvik och Kinda 41 procent, varför dessa ej längre är klassade som lågpendlingskommuner. Andelen utpendlare i Tranås är precis under gränsvärdet för att klassas som lågpendlingskommun, och är därför istället klassad som landsbygdskommun. Varför utpendlingen har ökat/minskat och mellan vilka kommuner framgår ej av i revideringen. Utpendlingsstatistiken som revideringen bygger på avser 2019.

Större händelser, globala & nationella

Krig, krig och mera krig

Oroligheter i världen fortsätter

Utdraget krig i Ukraina

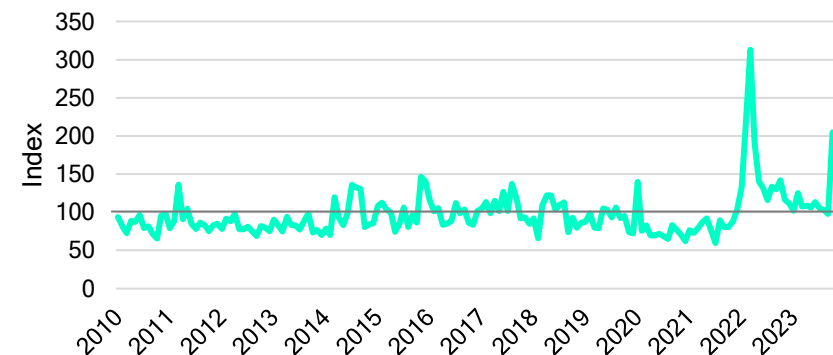
- Sverige bidragit med motsvarande över 25 miljarder kronor till olika insatser för att stötta Ukraina (augusti 2023).
- Tillsammans med EU har Sverige också fattat beslut om omfattande makroekonomiskt stöd och ett flertal sanktionspaket mot Ryssland.
- Migrationsverkets beräkning är att 15 000 personer från Ukraina söker skydd i Sverige 2023, och 10 000 under 2024.
- Migrationsverket räknar med att det tillfälliga skyddet enligt EU:s massflyktsdirektiv förlängs till den 4 mars 2025 och att många skyddsbehövande blir kvar i Sverige efter det och söker asyl.



Storskaligt krig mellan Israel och Palestina

- 7 oktober inleddes en storskalig attack mot Israel genom robotskjutningar mot städer samt kidnappning av civila, styrt ifrån Hamaskontrollerade Gazaremsan.
- Israel har besvarat attacken med en totalblockad, samt en massiv luft- och markoffensiv.
- Konflikten har utlöst en humanitär katastrof i Gaza, samtidigt som konflikten spridit sig och skapat oro mellan olika grupperingar i Europa.
- Andra konsekvenser är ännu oklara. Ett kort eldupphör började gälla 22/11 med fångutväxling och humanitära insatser.

Geopolitiskt risk-index



Källor: Pexels, Migrationsverket, Regeringen, SVT, Riksbanken

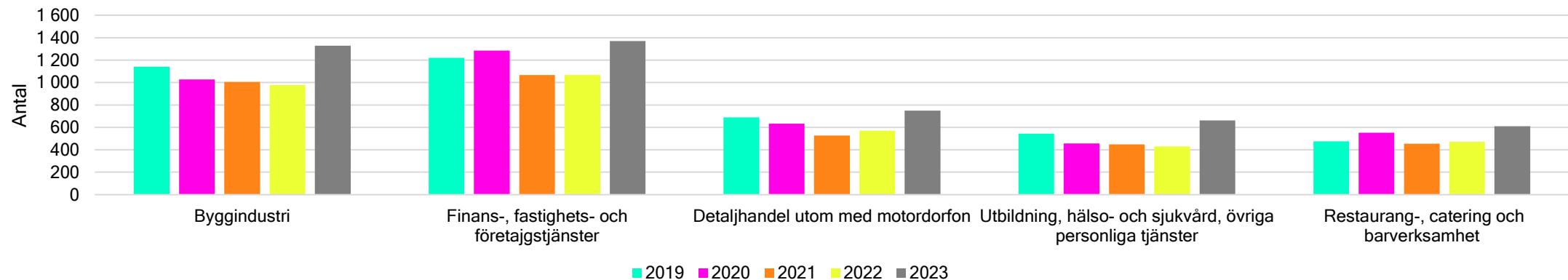
Antalet konkurser ökar

Byggindustrin hårt drabbad

- I takt med att konjunkturen försämras ökar nu antalet konkurser och byggindustrin är en av de branscher som drabbats hårdast. Bara i september försattes 166 företag inom byggindustrin i konkurs, vilket var det högsta antalet under en enskild månad sedan mätserien startade 2009.
- I synnerhet småhustillverkare är särskilt drabbade i dagens marknadsläge – där bland annat Anebyhus, grundat 1945, ansökte om konkurs i augusti.
- Dagens situation innebär att människor sägs upp i en i övrigt relativt god arbetsmarknad (som dock är på väg att försvagas), vilket innebär stora risker för en betydande kompetensflykt från branschen.
- I Östergötlands län har antalet konkurser ökat med ca 28 % jämfört med 2022, vilket är något lägre än utvecklingen i riket (33%).



Antal konkurser i olika branscher, jan-okt, 2019-2023, riket



AI-tjänster kopplat till bostadsutveckling

Färdiga tjänster finns på marknaden idag - och fler är under utveckling

- Det finns redan idag exempel på AI-tjänster som kan användas för att effektivisera processer i bygg- och fastighetsbranschen.
- Autodesk Forma (tidigare Spacemaker) är ett exempel. I programmet anger man ett områdes förutsättningar i form av data och regelverk samt detaljplanekrav, därefter ska programvaran kunna ta fram den ”bästa” lösningen. Med programmet ska man t.ex. kunna testa 100-tals olika lösningar på utformning av bostäderna och alternativ för tätheten i ett område på några dagar.
- Forskare på Luleås universitet utvecklar i dagsläget en chatrobot likt Chat GPT för byggbranschen – Chat Con. Chatroboten ska ”basera sina svar på tillförlitliga källor som svensk lagstiftning och branschstandarder och dessutom kunna hantera företagsspecifikt material utan risk för läckor”.

Skanska kortar tiden för bostadsbyggande med hjälp av artificiell intelligens

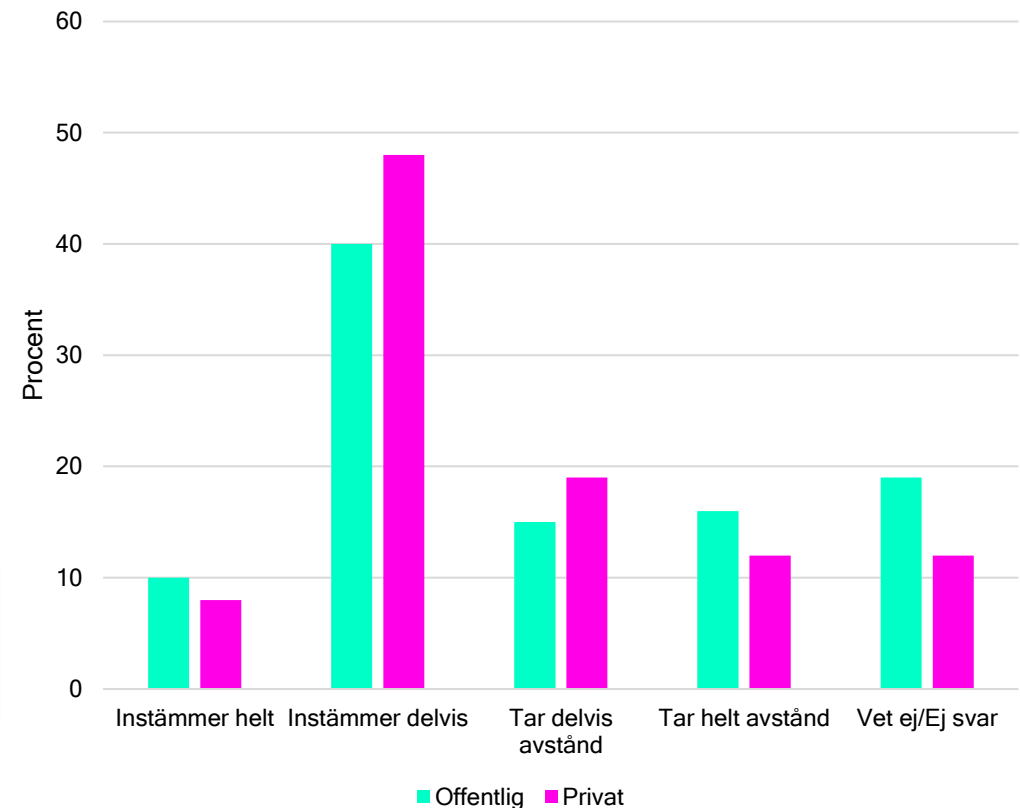
Norska molnbolaget tar viktig svensk fakturaskalp

HSB Affärsstöd tar norsk molnhjälp för att hantera sina fakturor.

Digitalisering
Snart kommer Chat Con – en egen Chat GPT för byggbranschen

Publicerad: 30 augusti 2023, 18:00

Tjänstemän om påståendet "Artificiell intelligens kan hjälpa mig att utföra mitt arbete effektivare och mer produktivt?"



Källor: Infostat.

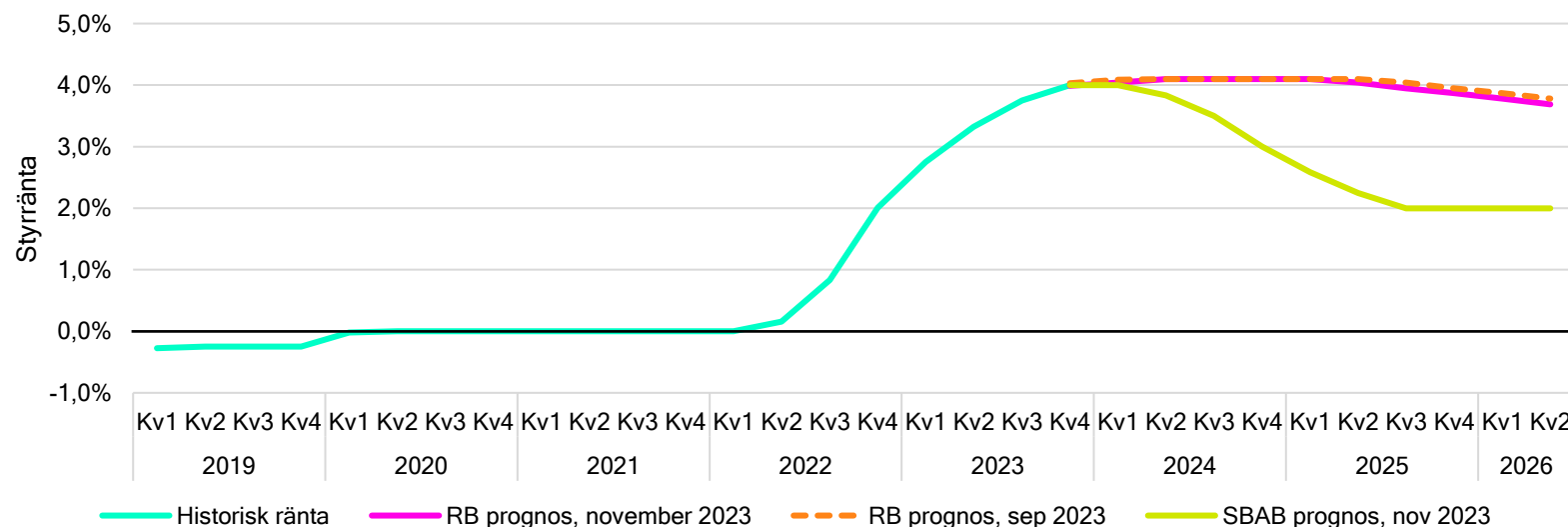
Svensk ekonomi & konjunktur

Styrräntan

Troliga räntesänkningar under kommande år

- Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på 4 % i november efter stor osäkerhet inför beslutet och räntetoppen är därmed med viss sannolikhet nådd.
- Räntebanan (prognosen för styrräntan) lämnades i princip oförändrad. Första sänkningen i prognosen under Q2 2025.
- Samtliga svenska storbanker tror att en Riksbanken börjar sänka styrräntan under nästa år, då det är sannolikt att FED och ECB kommer inleda med sänkningar.
- SBAB bedömer att en första sänkning av styrräntan kan komma under redan Q2 2024, och att räntan är åter på 2 % under Q3 2025.

Styrräntans utveckling inkl. prognoser

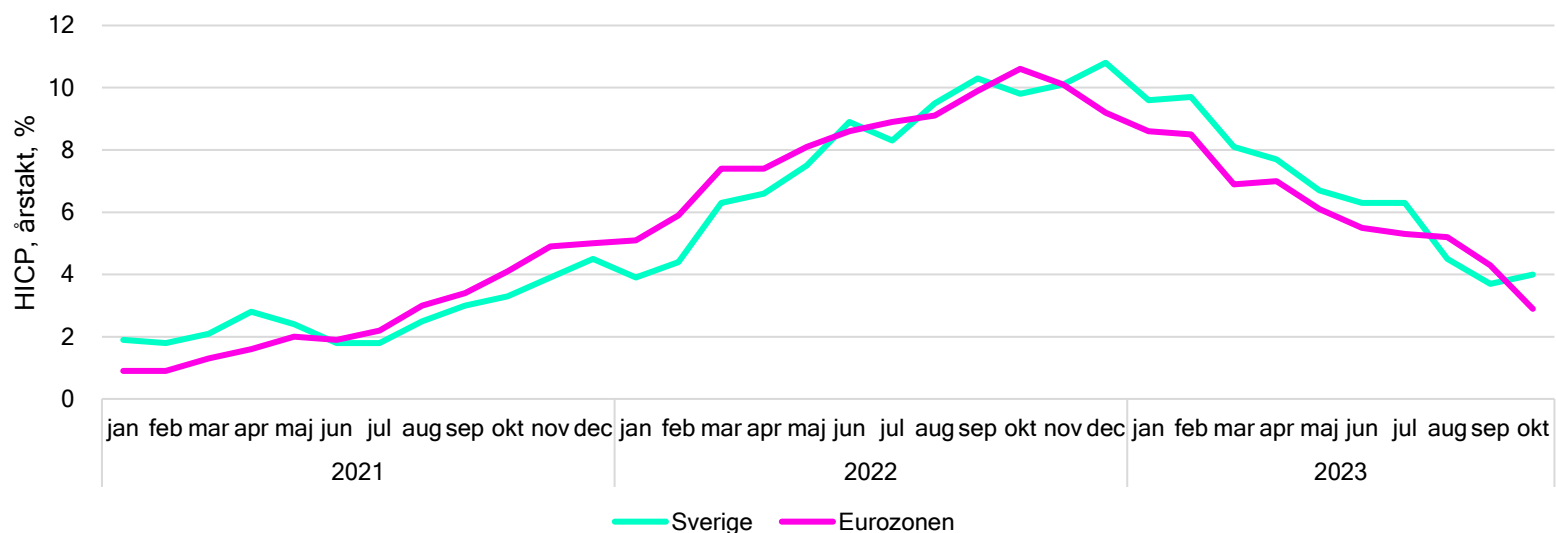


Inflationen

Sveriges inflation nu i linje med övriga Europa

- Inflationstakten enligt KPI var 6,5 procent i oktober 2023, vilket var detsamma som inflationstakten i september men samtidigt något lägre än marknadens förväntningar.
- Den oförändrade inflationstakten från september kan förklaras av att sjunkande elpriser inte bidrar lika mycket till nedgången i inflationen som tidigare. Bidragande faktorer till den alltjämt höga inflationstakten är stigande räntekostnader och prisökningar inom rekreation och kultur.
- Inflationen i Sverige har nu minskat till nivåer i linje med övriga Eurozonen efter att tidigare ha släpat efter (se graf nedan).

HICP* per månad, Sverige och Eurozonen

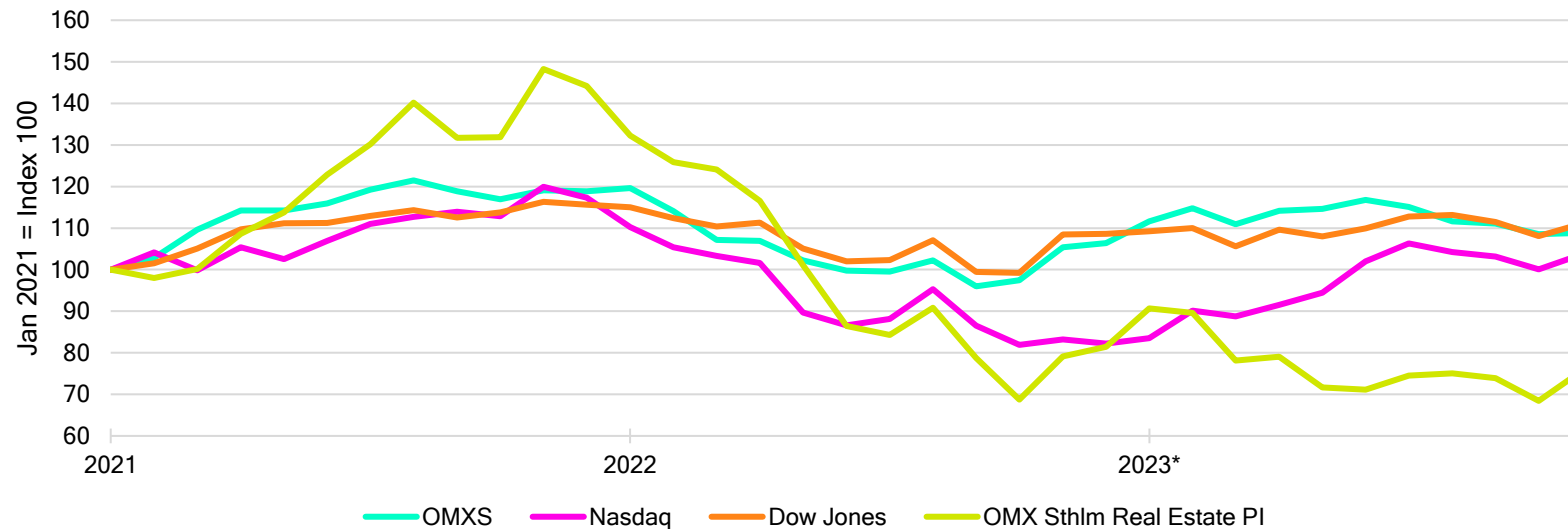


Börsens utveckling

Börsen stabiliseras

- Stockholmsbörsen har stabiliserats på nivåer omkring 10 % under toppnivåerna 2021 efter en stark återhämtning i slutet av 2022 och 2023.
- Börsens utveckling är positivt korrelerad med prisutvecklingen på bostadsmarknaden vilket kan ha bidragit till att hålla uppe prisnivåerna under 2023.
- Stockholmsbörsens fastighetsindex har från slutet av 2022 fram till idag haft en procentuell nedgång om ca 50 % och ser nu eventuellt ut att ha bottnat.

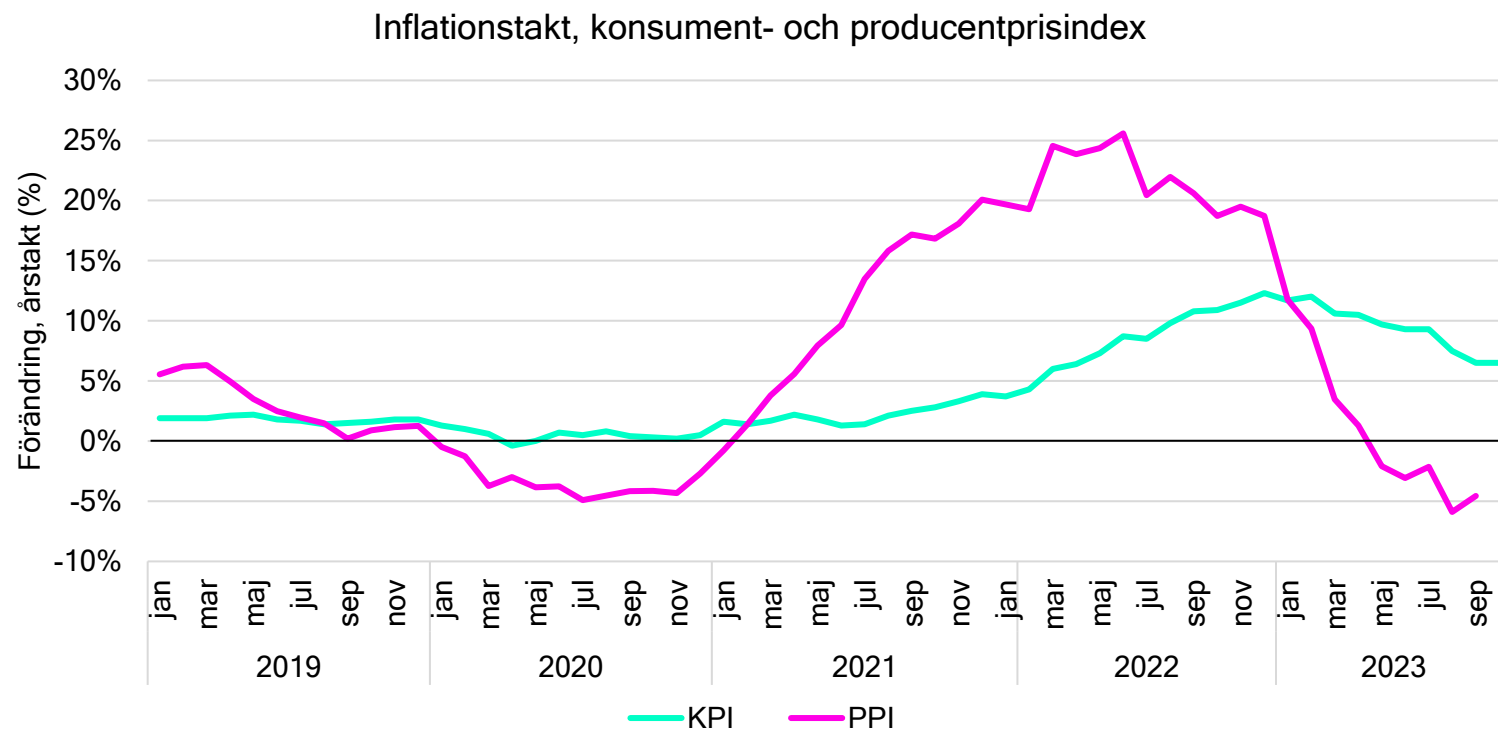
Genomsnittlig stängningskurs per månad,
jan 2021=index 100



Konsument- och producentpriser på väg ned

Minskade producentpriser för första gången sedan 2020

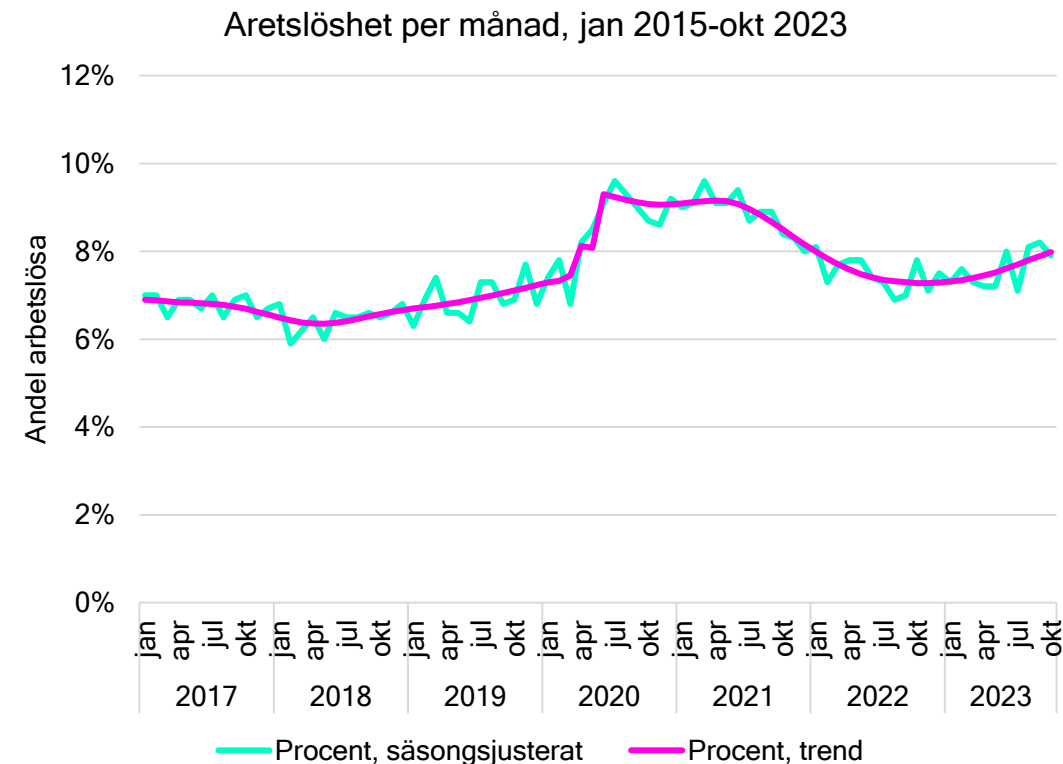
- Producentpriserna har minskat varje månad sedan maj 2023.
- KPI följer efter men dess utveckling är mer trögrörlig samtidigt som det är annat än enbart varupriser som drivit inflationen.



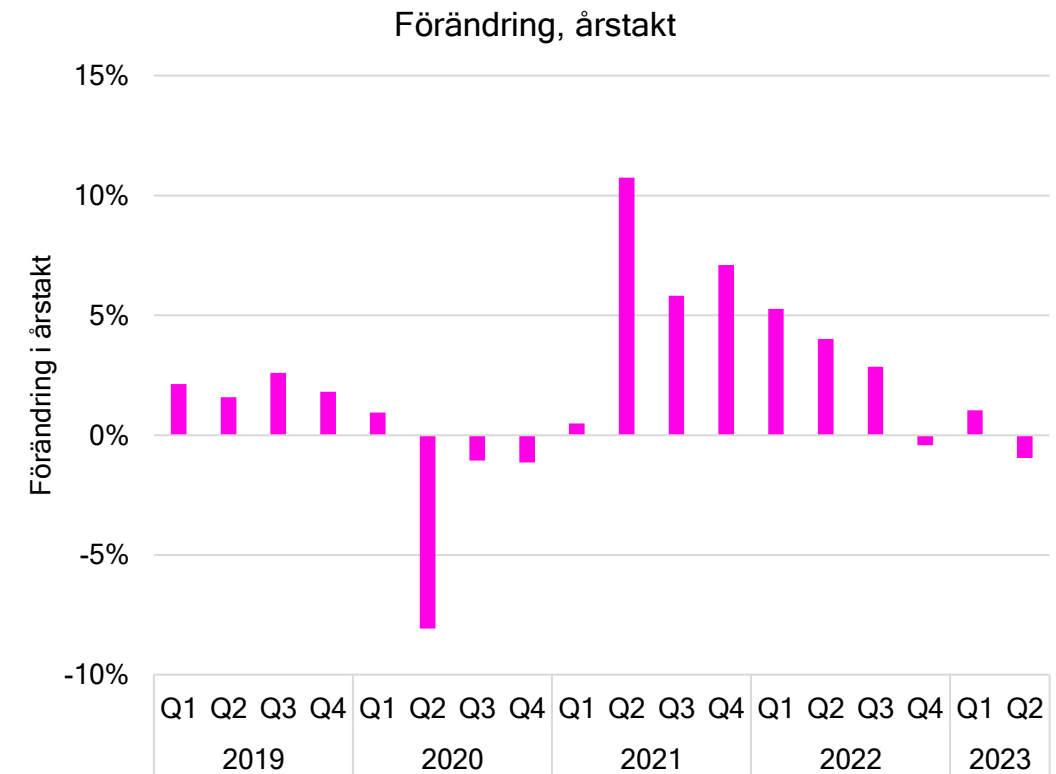
Arbetslöshet och BNP tillväxt

Osäkerhet på arbetsmarknaden

- Arbetsmarknaden har visat sig stå starkt i den vikande konjunkturen, men är nu på väg uppåt.



- Negativ BNP-tillväxt om 1 % andra kvartalet 2023. Negativ tillväxt förväntas även för Q3 för att därefter bli positivt igen för 2024 & 2025.



Bostadspolitiska diskussioner & beslut

En bransch i djup kris

Mycket stora utmaningar för bostadsbyggande och samhällsutveckling

- I linje med 90-talskris, eller värre...
- Drabbar alla upplåtelseformer, tidigare kriser gav möjligheter att växeldra.
- Borttaget investeringsstöd och försämrade presumtionshyresregler bidrar negativt.
- Slår hårt mot många aktörer, stora varsel leder till framtida kompetensbrist.
- Konsekvenser för Sveriges tillväxt och utveckling.
- Påverkar många människor! Syns i statistik för flyttströmmar, barnafödande och skilsmässor.

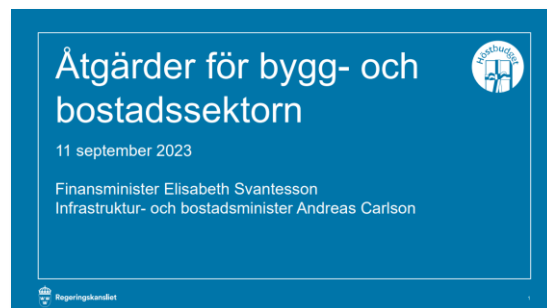


Källor: Tidningen Näringslivet, Fastighetsnytt.

Budgetsatsningar

Regeringen aviserar budgetsatsningar för branschen

- **Mer generöst ROT-avdrag** (separata tak om 75.000 kr för ROT respektive RUT istället för ett gemensamt tak). Syftar till att främja sysselsättningen i byggbranschen.
 - **Planeringsstimulans för omvandling av lokaler till bostäder** En stimulans om 70 mkr till kommunerna fram till 2026. Regeringen vill ge kommuner ytterligare incitament att anta detaljplaner som möjliggör fler bostäder genom omvandling av lokaler till bostäder.
 - **Planeringsstimulans för fler småhus om 210 mkr till kommunerna.** Ett ekonomiskt incitament som ska ge bättre förutsättningar att planera i enlighet med människors preferenser, fram till 2026.
- Budgetsatsningarna har bland annat fått kritik för att inte underlätta för bostadsbyggandet på kort sikt och för att de inte adresserar de stora utmaningar som branschen har.



Åtgärder för bygg- och bostadssektorn

Påbörjade och framtida insatser

Åtgärder hittills

- Möjligheten till tidsbegränsade bygglov för bostäder har förlängts.
- Uppdrag till Boverket att föreslå betydande lättnader i byggkraven för studentbostäder.
- Digitalisering i samhällsbyggnadsprocessen.
- Kommitté med uppdrag att analysera låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.
- Utredning om fler vägar till att äga sitt boende.
- Utredning om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror.
- Jobbskatteavdrag för låg- och medelinkomsttagare och förlängd höjning av bostadsbidraget.
- Bidrag till energieffektivisering för småhus.

Det fortsatt arbetet

- Öka tillgången till byggbar mark.
- Kommuner ska uppmanas och stimuleras att höja sin planberedskap, särskilt vad gäller småhus.
- Förenkla och förbättra byggregler.
- Kortare ledtider i plan- och byggprocessen.
- Betänkanden under beredning:
 - Ett nytt regelverk för bygglov (bygglovsutredningen).

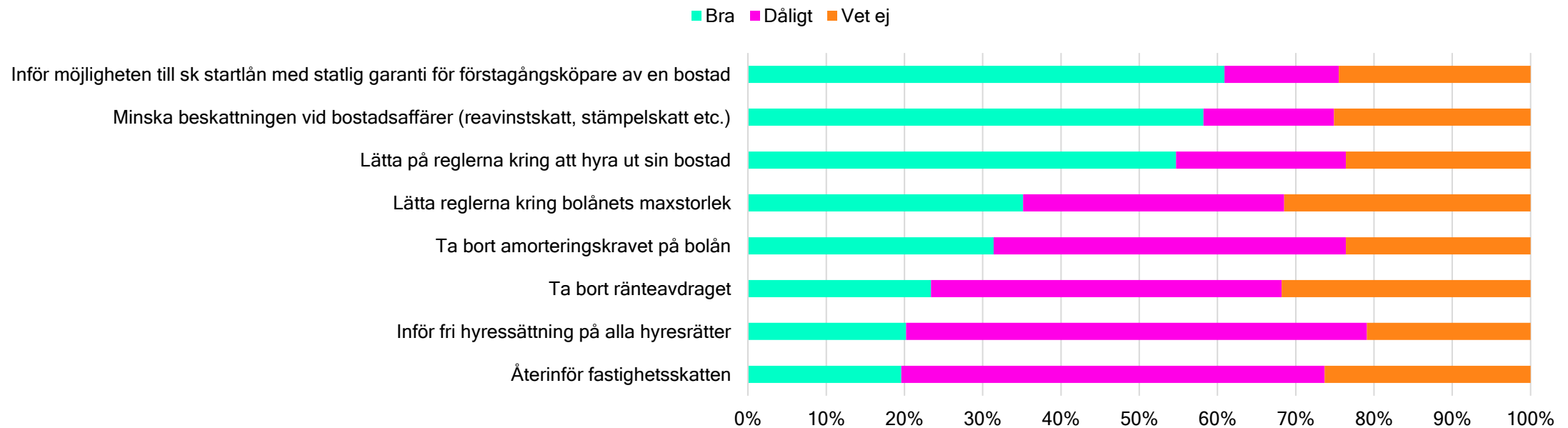


Opinionen för olika bostadspolitiska förslag

Undersökning av Infostat kring olika insatser

- Enligt studie genomförd i augusti 2023 finns ett starkt stöd i opinionen för införandet av Startlån, minskad beskattning vid bostadsaffärer och lättnad av regler kring att hyra ut sin bostad.
- Att ta bort amorteringskravet finns det inget stöd för i opinionen trots senaste årets kraftiga räntehöjningar. Opinionen är vidare som mest emot att införa fri hyressättning i nyproduktion och att återinföra fastighetsskatten.

Vad man tycker om förslag kring bostadsmarknaden, Infostat, augusti 2023



Undersökningen är genomförd av Infostat. Intervjuerna (ca 1330 st.) har genomförts i en slumpmässigt rekryterad webbpanel. Urvalet har kvoterats med avseende på kön, ålder och geografi. Resultatet har därefter vägts på kön, ålder, utbildning och politiskt parti för att korrigera för eventuella kvarvarande skevheter i urvalet. Målgrupp: allmänheten.

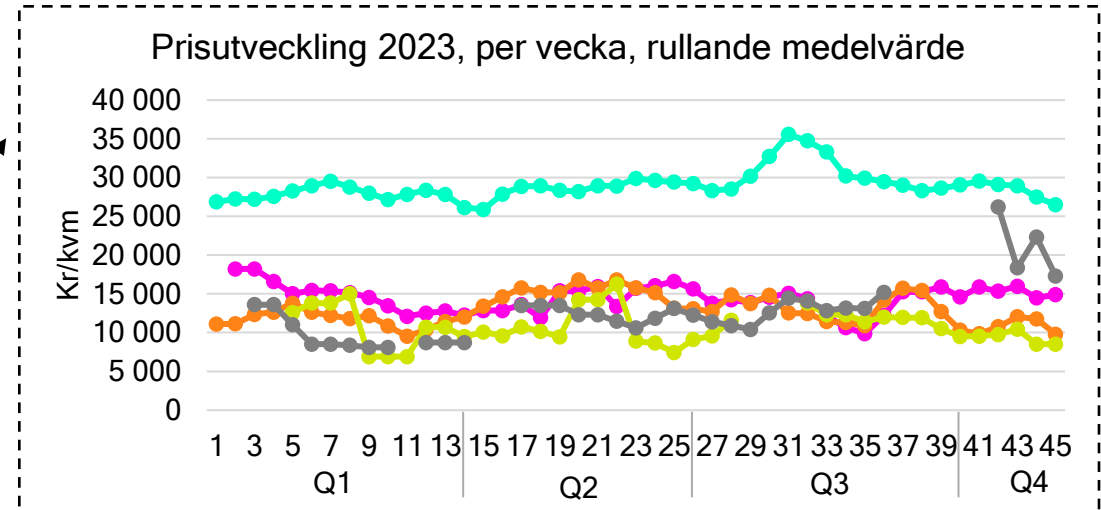
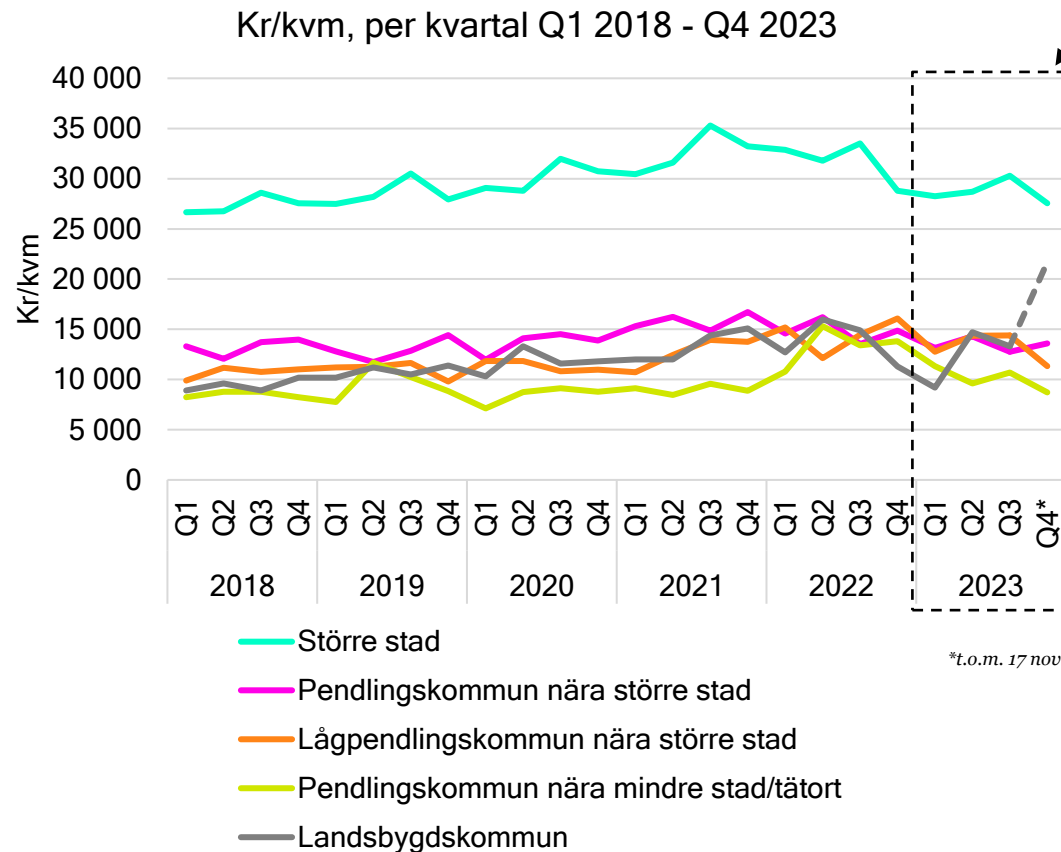
Källor: Infostat.

Bostadsmarknadens utveckling

Prisutveckling

Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



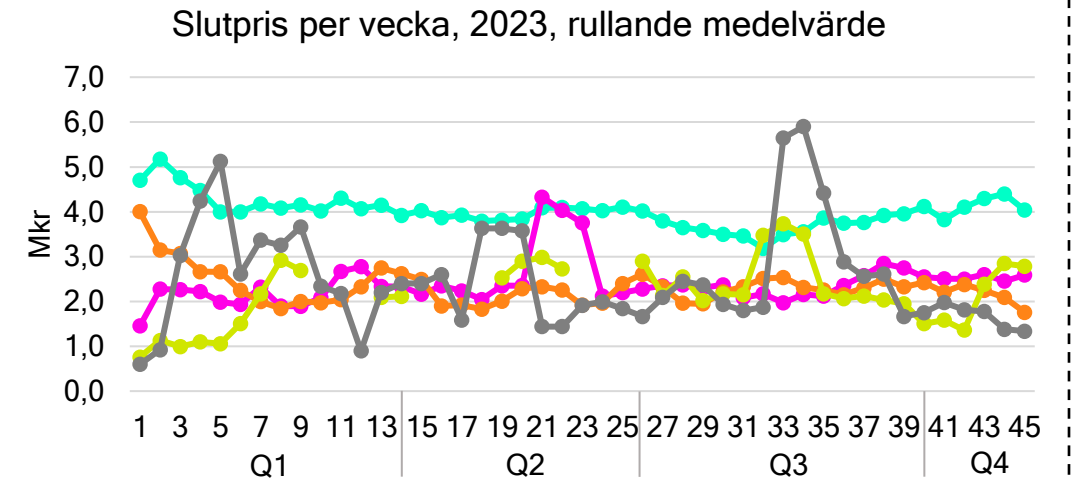
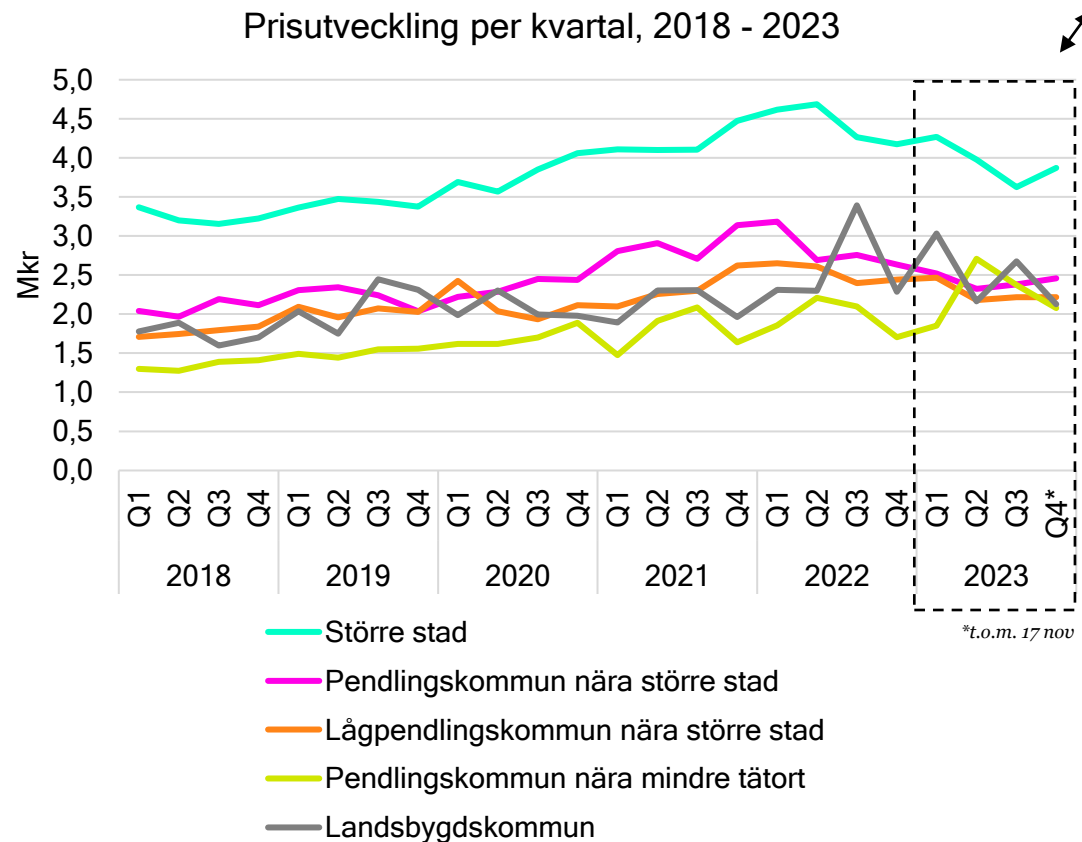
Region Östergötland

- Negativ prisutveckling under året (t.o.m. Q3 2023) i samtliga kommungrupper efter en relativt svag utveckling under Q4.
- Samtliga kommungrupper hade en relativt stor uppgång i prisnivåerna under Q2-Q3 som senare följts av en lika stor nedgång förutom i Pendlingskommuner nära större städer och i Landsbygdskommuner. Landsbygdskommuner utgörs dock enbart av Tranås som i regel enbart har ca en försäljning i veckan, varför enskilda försäljningar kan påverka prisnivån relativt kraftigt ett större underlag över längre tid är nödvändigt för att verifiera en faktisk prisuppgång).

Prisutveckling

Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



Region Östergötland

- Småhuspriserna har haft en negativ trend sedan 2022 i samtliga kommungrupper, förutom i Pendlingskommuner nära mindre tätort.
- Viss återhämtning i småhuspriserna går att urskönja i Större städer och dess pendlingskommuner under Q3-Q4 2023, vilket en positiv signal givet att utvecklingen håller i sig.
- Återstår att se om botten av nedgången är nådd. Om räntan har nått toppen kan utvecklingen framåt sannolikt bli mer stabil, då en stor andel av hushållen idag har räntor anpassade efter det nya marknadsläget.

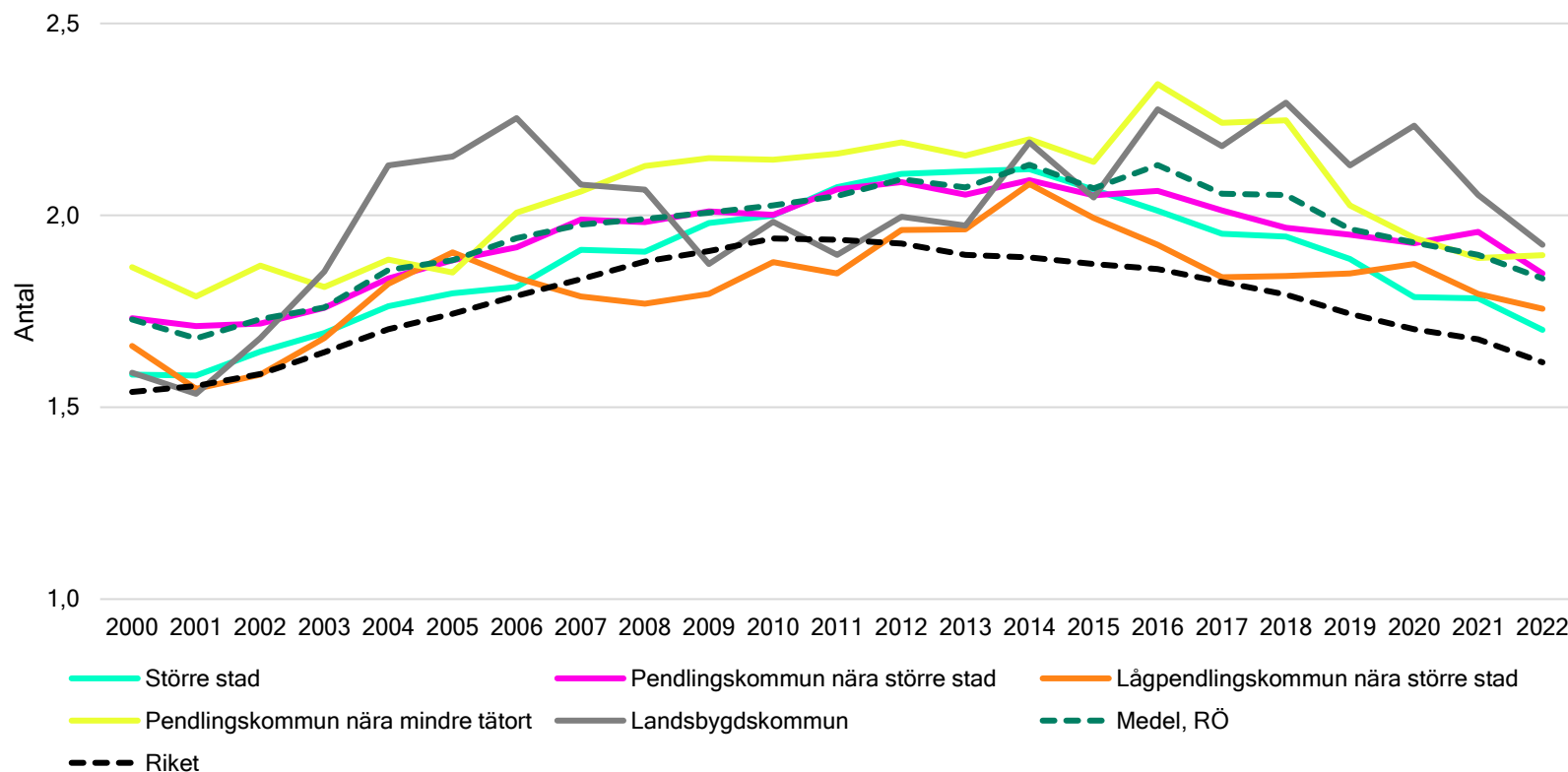
Demografisk utveckling

Fruksamheten i riket och i Region Östergötland minskar

Trenden fortsatt negativ under 2023

- Trenden har varit negativ sedan 2010 och det finns ingen tydlig förklaring till varför.
- Barnafödandet minskar i princip i alla åldrar och gäller särskilt det första och andra barnet.
- Lågkonjunkturen påverkar sannolikt den negativa trenden ytterligare.
- Utvecklingen påverkar planering och behov av förskolor & skolor men även bostäder.

Utvecklingen av den summerade fruktsamheten* i Region Östergötlands kommungrupper i jämförelse med riket, 2000-2022



*Summerad fruktsamhet är medelvärdet av antal barn som varje kvinna föder under sin livstid i en population. Talet fås genom att summera åldersspecifika fruktsamhetstalen för en given tidpunkt.

Källor: SCB & Juni Strategi

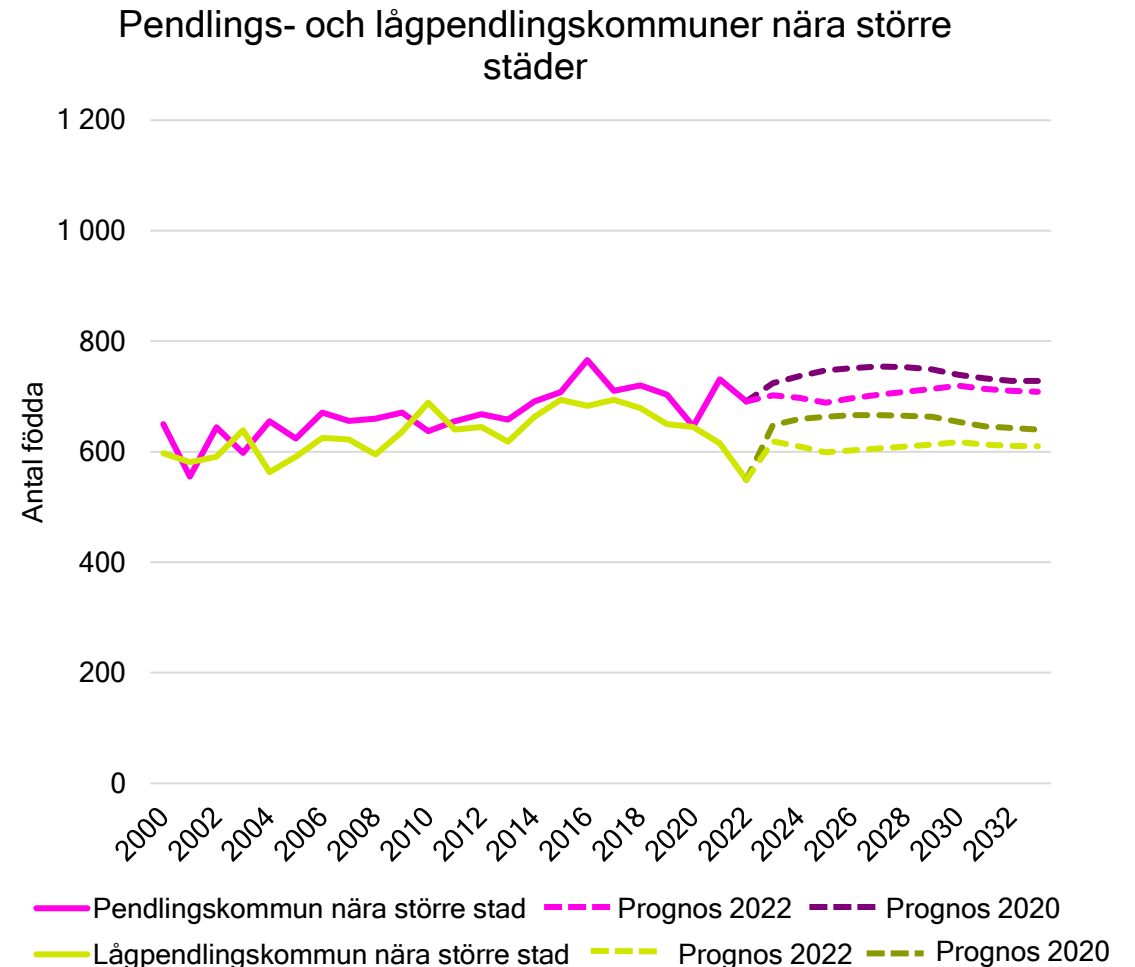
Prognoser för antal födda på kort och lång sikt har skrivits ned

2027 väntas ca 9 % färre nyfödda i Region Östergötland enligt 2022 års framskrivning jämfört med 2020 (SCB)

Kommun	Antal födda 2027		Prognosskillnad, mål-år 2027 (Prognos från 2020 kontra 2022)		Antal födda 2032		Prognosskillnad, mål-år 2032 (Prognos från 2020 kontra 2022)	
	Prognos 2020	Prognos 2022	Differens	Differens, procent	Prognos 2020	Prognos 2022	Antal	Differens, procent
Boxholm	56	53	-3	-5%	56	54	-2	-3%
Finspång	225	198	-27	-12%	221	197	-24	-11%
Kinda	107	99	-8	-8%	103	99	-4	-4%
Linköping	2 061	1 817	-244	-12%	2 132	1 891	-241	-11%
Mjölby	323	303	-20	-6%	314	308	-6	-2%
Motala	441	408	-33	-8%	422	413	-9	-2%
Norrköping	1 687	1 578	-109	-6%	1 656	1 614	-42	-3%
Söderköping	153	137	-16	-10%	146	140	-6	-4%
Tranås	196	177	-19	-10%	188	175	-13	-7%
Vadstena	57	57	0	0%	58	57	-1	-1%
Valdemarsvik	66	59	-7	-11%	66	58	-8	-12%
Ydre	35	33	-2	-5%	33	33	0	1%
Åtvidaberg	105	106	1	1%	99	105	6	6%
Ödeshög	62	52	-10	-15%	60	52	-8	-13%
Summa	5 574	5 076	-498	-9%	5 554	5 198	-356	-6%

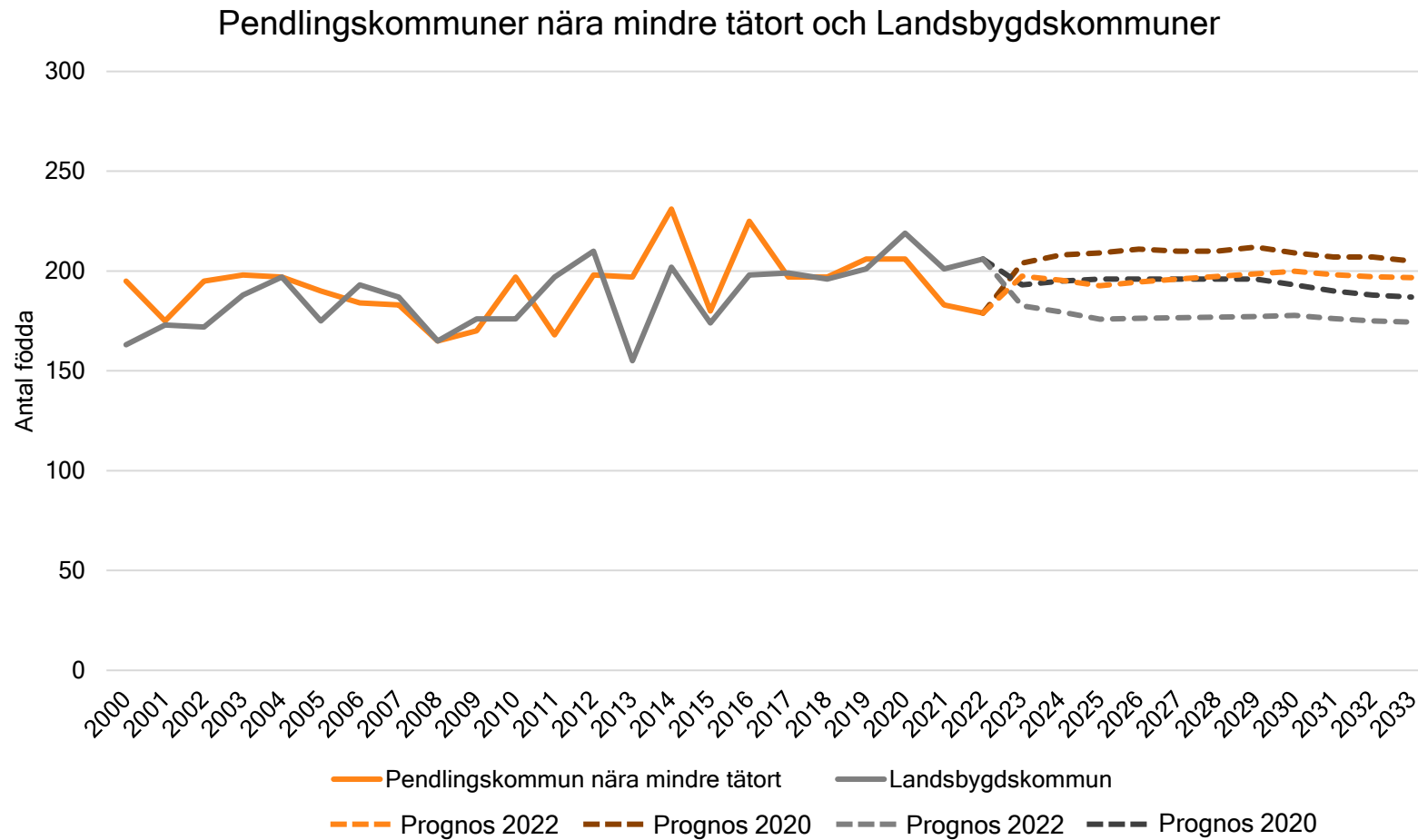
Antal födda per kommungrupp i Region Östergötland

Historisk utveckling 2000-2022 inklusive prognos för 2023-2032



Antal födda per kommungrupp i Region Östergötland

Historisk utveckling 2000-2022 inklusive prognos för 2023-2032



*Tema: Påbörjade och planerade
bostäder i Regionen Östergötland*

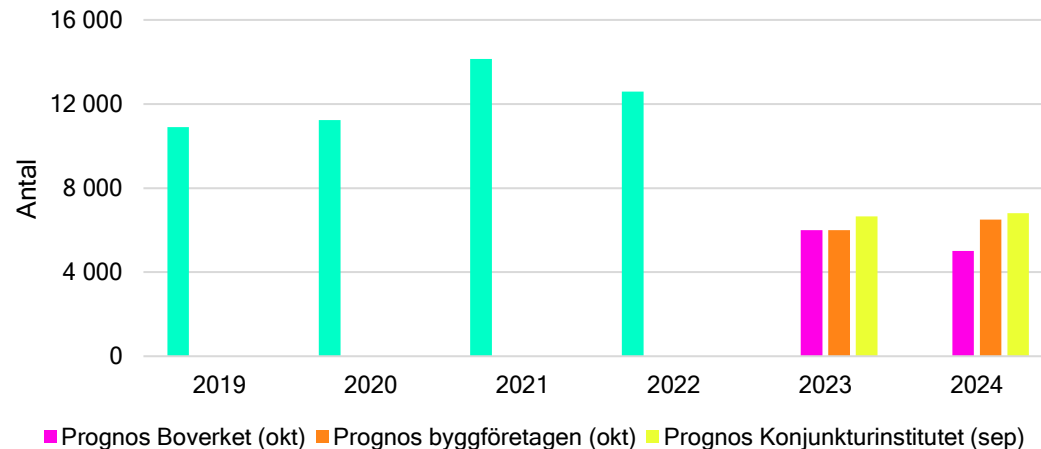
Prognoser för antal påbörjade bostäder 2023-2024

Riket

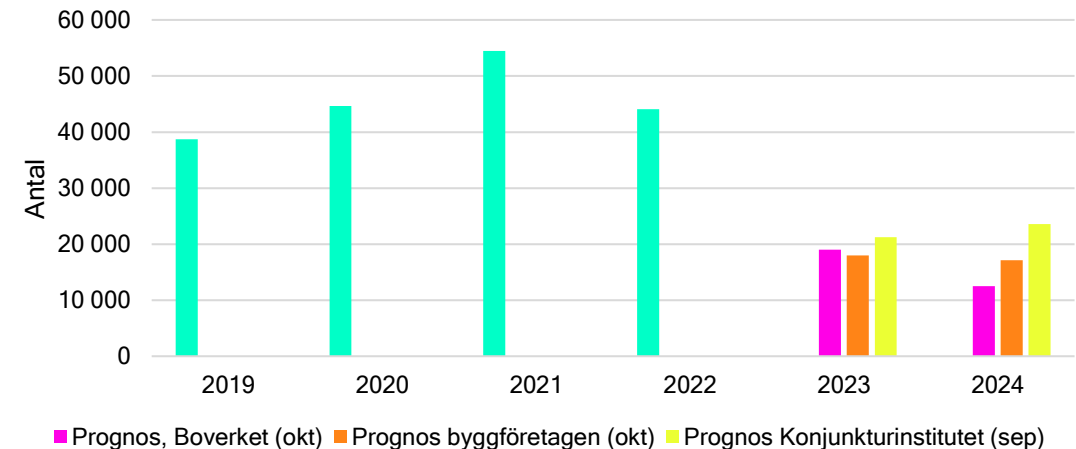
- På riksnivå bedömer de flesta prognosmakare att antalet påbörjade bostäder under 2023 minskar med ca 50-60 % beroende på hustyp, där minskningen ser ut att bli något större för bostäder i flerbostadshus.
- För 2024 skiljer sig Boverkets prognos relativt kraftigt från de övriga med bedömningen av ytterligare ett kraftigt fall i byggandet om ca 17 % för småhus och ca 34 % för flerbostadshus.
- Konjunkturinstitutets prognos är den mest "optimistiska" i sammanhanget och tror på en viss vändning under 2024.

Prognoser för antal påbörjade bostäder		2023		2024	
Hustyp	Prognosmakare	Antal	Förändring	Antal	Förändring
Småhus	Boverket	6 000	-52%	5 000	-17%
	Byggföretagen	6 000	-52%	6 500	8%
	Konjunkturinstitutet	6 650	-47%	6 800	2%
Flerbostadshus	Boverket	19 000	-57%	12 500	-34%
	Byggföretagen	18 000	-59%	17 100	-5%
	Konjunkturinstitutet	21 250	-52%	23 600	11%

Antal påbörjade småhus inkl. prognoser för 2023-2024



Antal påbörjade bostäder i flerbostadshus inkl. prognoser

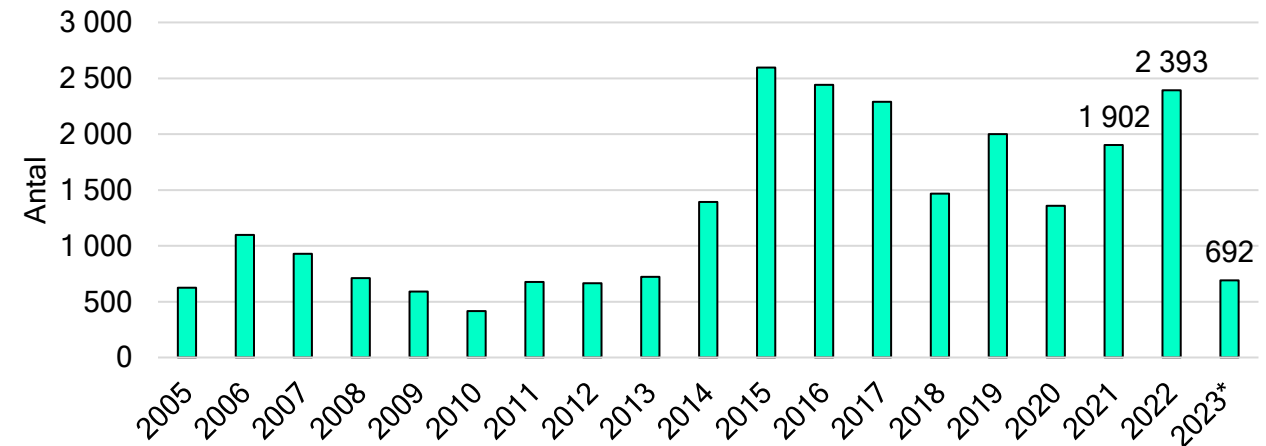


Antal påbörjade bostäder minskar i linje med Boverkets prognos

Något större nedgång i RÖ under 2023 med såväl 2022 som 2021 som referensår

- I slutet av november publicerade SCB preliminär statistik för påbörjade bostäder under det tredje kvartalet 2023.
- Antalet påbörjade bostäder under de tre första kvartalen 2023 minskade med ca 70 % jämfört med 2022 i Region Östergötland.
- I riket var motsvarande siffra 55 %, i linje med Boverkets senaste prognos (oktober) för helåret 2023.
- Antal påbörjade bostäder har minskat med mer i RÖ jämfört med riket även om man ser till 2021 som referensår (64% vs 57 %).

Antal påbörjade bostäder i Region Östergötland, Q1-Q3, 2005-2023

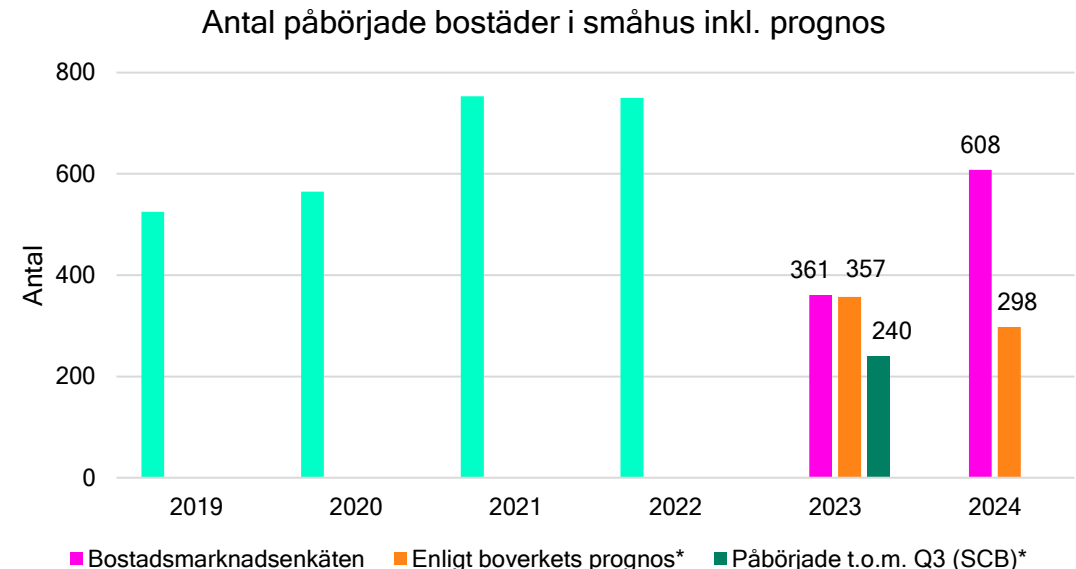
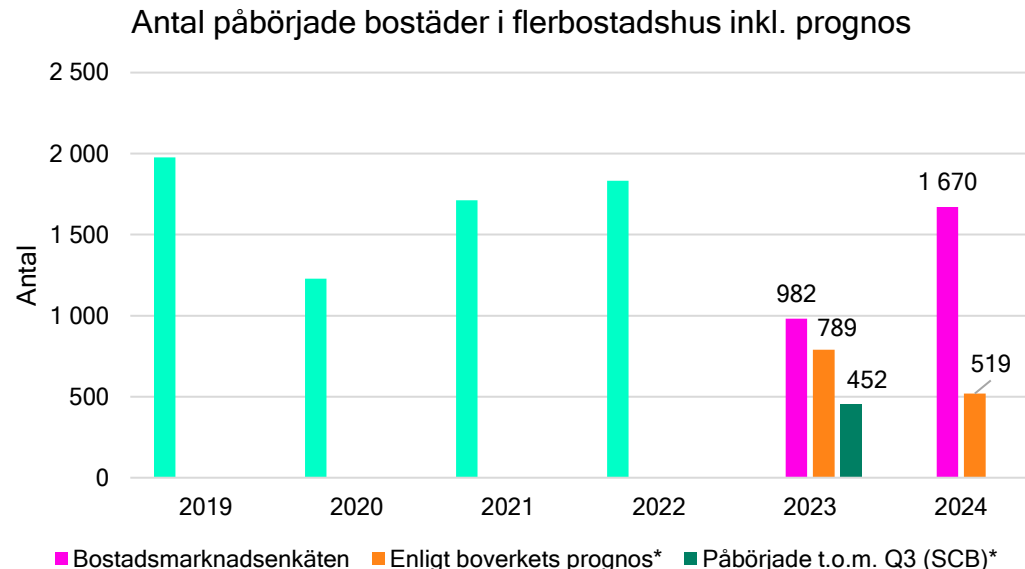


Antal påbörjade städer Q1-Q3 2023* jämfört med...	Region Östergötland	Riket	Boverkets prognos för 2023 (oktober)
2022	-71%	-55%	- 56 %
2021	-64%	-57%	-
2020	-49%	-48%	-

Antal påbörjade bostäder per helår

Region Östergötland, 2013-2022 inkl. förväntningar och prognos för 2023-2024

- Antal påbörjade bostäder i Region Östergötland 2023 förväntas enligt bostadsmarknadsenkäten från maj 2023 minska med ca 46 % för bostäder i flerbostadshus och 52 % för bostäder i småhus, i linje med boverkets prognoser för riket totalt sett.
- T.o.m. Q3 2023 har ungefär hälften av bostäderna i flerbostadshus påbörjats enligt statistik från SCB i relation till vad som förväntas.
- Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder kommer minska ytterligare under 2024, vilket innebär en stor diskrepans jämfört med förväntningar som finns enligt bostadsmarknadsenkäten.



*Antalet påbörjade bostäder för Q3 2023 har justerats upp med 40% i enlighet med hur siffror normalt är underskattade för det senaste kvartalet enligt SCB. Boverkets prognos utgår från det procentuella minskningen på riksnivå, översatt till Region Östergötland

Höga produktionskostnader, brist på detaljplanelagd mark som marknaden vill bygga och tuffa kreditvillkor främsta anledningen till begränsat byggande

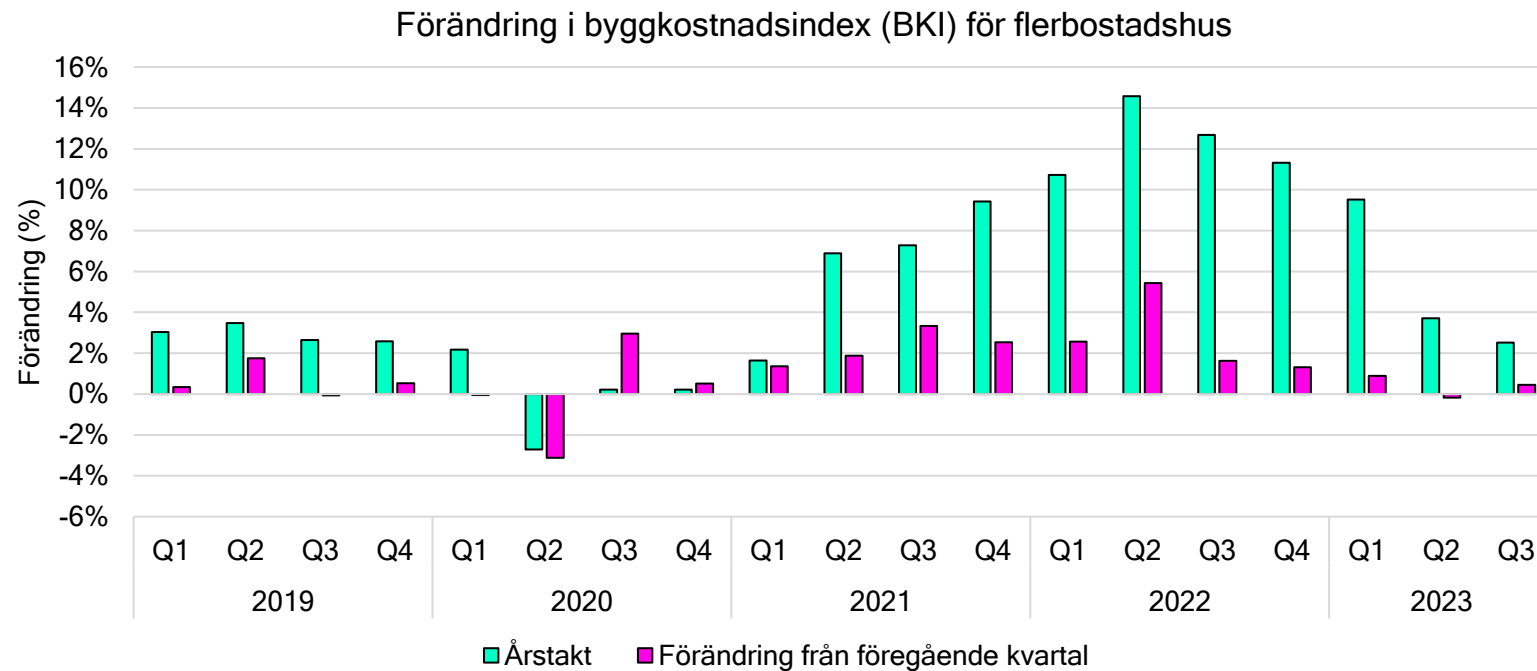
Antal kommuner som de angivit faktorn som en av de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen, kommuner i Region Östergötland



Produktionskostnadsökningen avtar

Riket

- Uppgången i byggkostnader för bostäder var på års- och månadsbasis som högst Q2 2022 – sedan dess finns en nedåtgående trend.
- Under Q2 2023 minskade kostnader för första gången på kvartalsbasis sedan 2020 (om än marginellt).



JUNI™

Region
Östergötland

Tack!



JUNI Strategi

www.junistrategi.se

julius.broman@junistrategi.se

madeleine.eneskjold@junistrategi.se