



evidens:

Omvärlds- och marknadsrapport – konjunkturläget och bostadsmarknaden i Östergötland

Juni 2024

Källa: <https://litemerorosa.com/2022/04/22/50-tips-pa-upplevelser-i-ostergotland/>

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

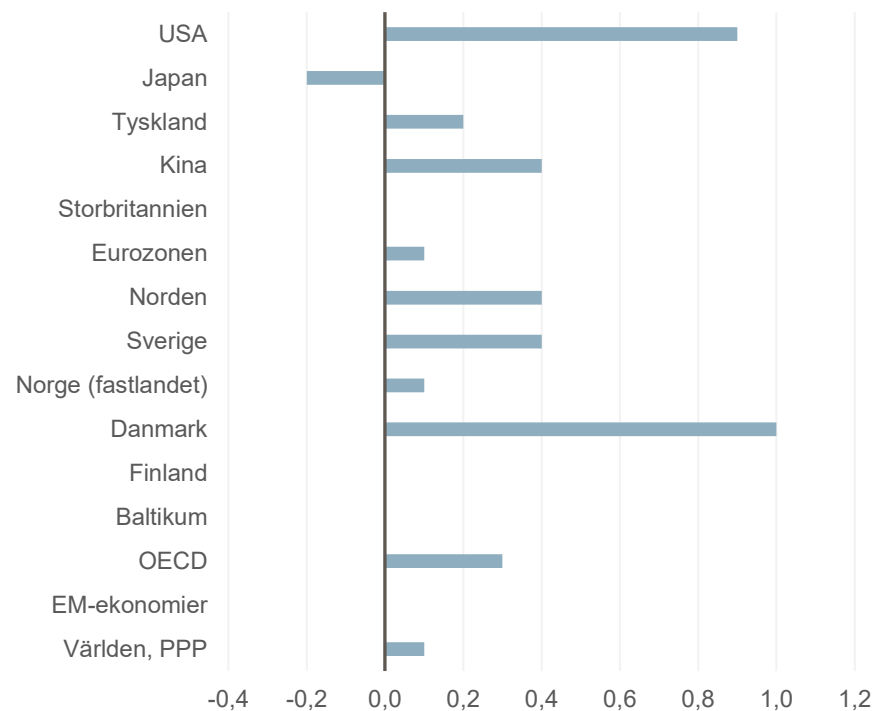
Byggrättsvärden

Marginell upprevidering globalt men kraftig upprevidering i USA, även Sverige fortsätter att revideras upp till positiv tillväxt under 2024

Årlig procentuell förändring av BNP				
	2022	2023	2024	2025
USA	1,9	2,5	2,5	1,8
Japan	1,0	1,9	1,0	1,0
Tyskland	1,8	-0,3	0,2	1,2
Kina	3,0	5,2	5,0	4,4
Storbritannien	4,3	0,1	0,2	1,2
Eurozonen	3,4	0,4	0,6	1,7
Norden	2,5	0,3	1,2	2,5
Sverige	2,7	-0,2	0,5	2,8
Norge (fastlandet)	3,7	0,7	0,6	1,5
Danmark	2,8	1,9	2,5	3,0
Finland	1,3	-1,0	-0,2	2,0
Baltikum	1,9	-0,9	1,2	2,9
OECD	2,9	1,7	1,7	1,9
EM-ekonomier	3,7	4,4	4,1	4,1
Världen, PPP	3,4	3,2	3,0	3,1

Källa: SEB, OECD och Evidens

Prognos BNP 2024 (maj 2024 jämfört med januari 2024)



Källa: SEB, OECD och Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

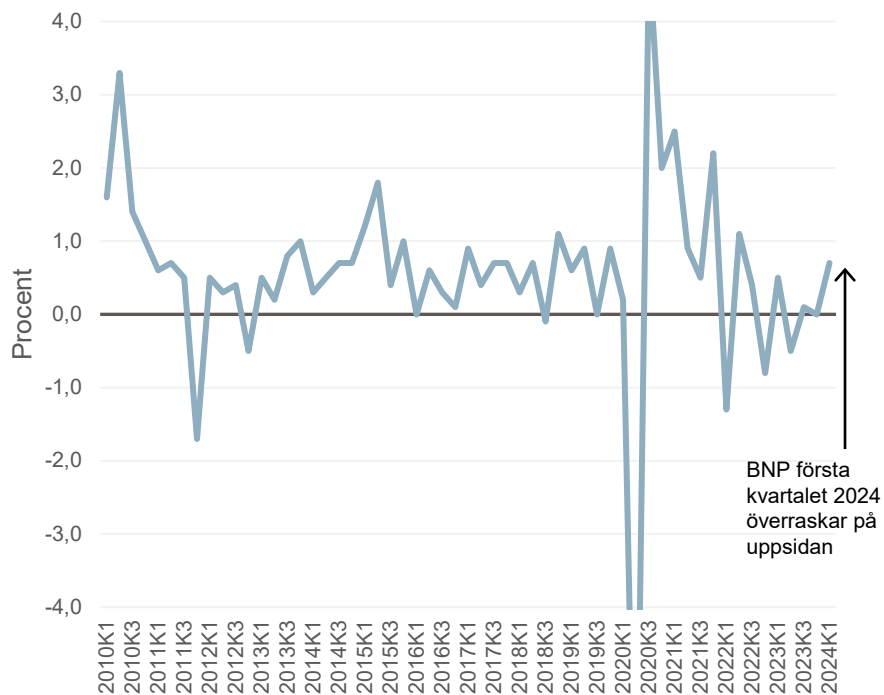
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Tillväxt runt 0,5 procent under 2024 – tillväxt över trend 2025

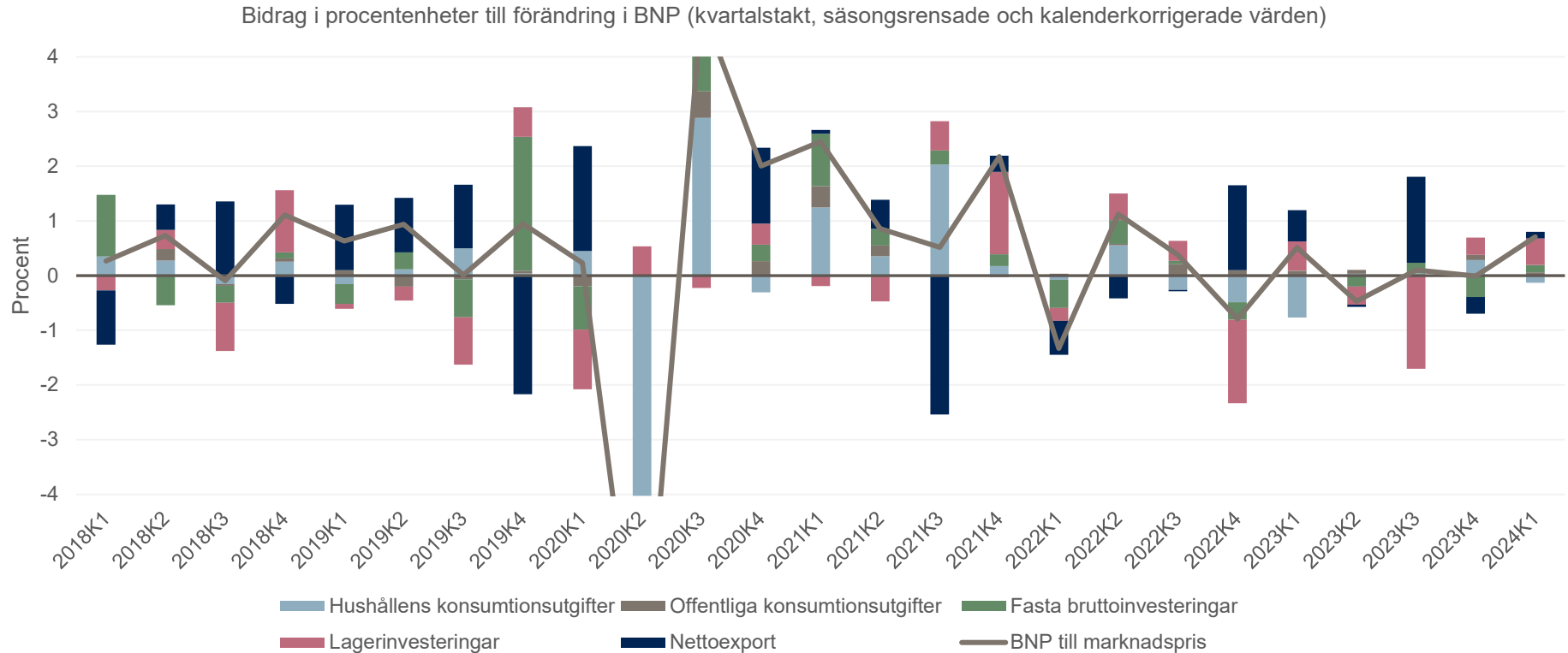
BNP från användningssidan (ENS2010), försörjningsbalans, säsongrensad, volymförändring föregående period



BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
Handelsbanken	21	0,0	0,4	2,8	2,4
SEB	18	0,0	0,5	3,0	
SBAB	17	-0,2	0,7	2,6	2,9
Nordea	17	0,0	0,4	2,1	
Swedbank	16	0,0	0,1	2,9	
Riksbanken	13	0,0	0,3	2,1	2,2
Konjunkturinstitutet	13	0,0	0,8	2,7	2,7
Regeringen	12	0,0	0,7	2,8	3,0

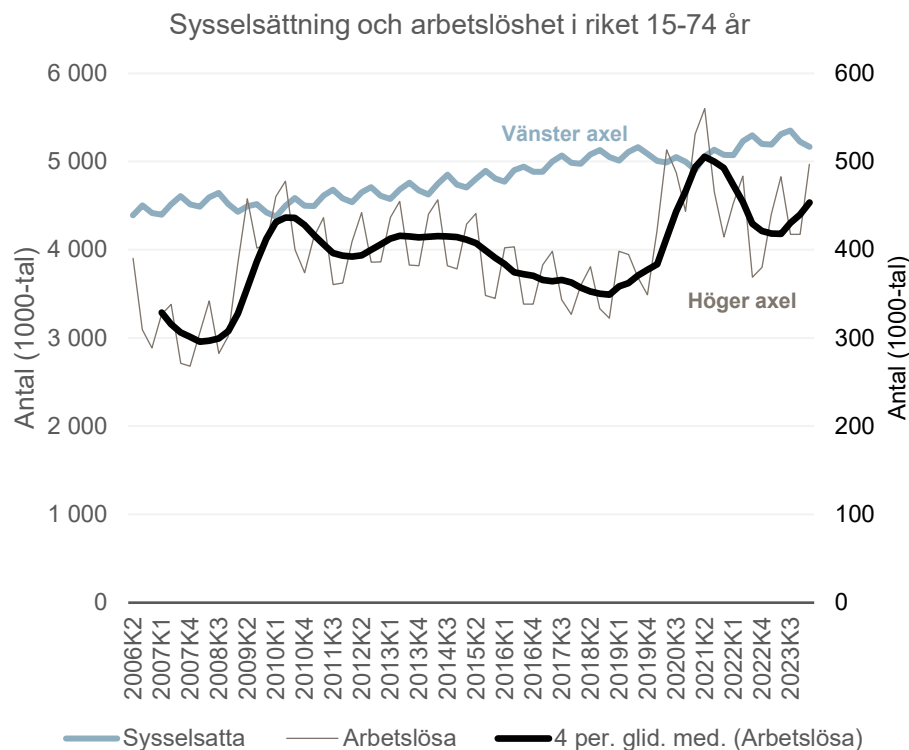
Källa: SCB

Framförallt lagerinvesteringar som bidrar till ökningen i BNP under första kvartalet 2024



Källa: SCB och Evidens

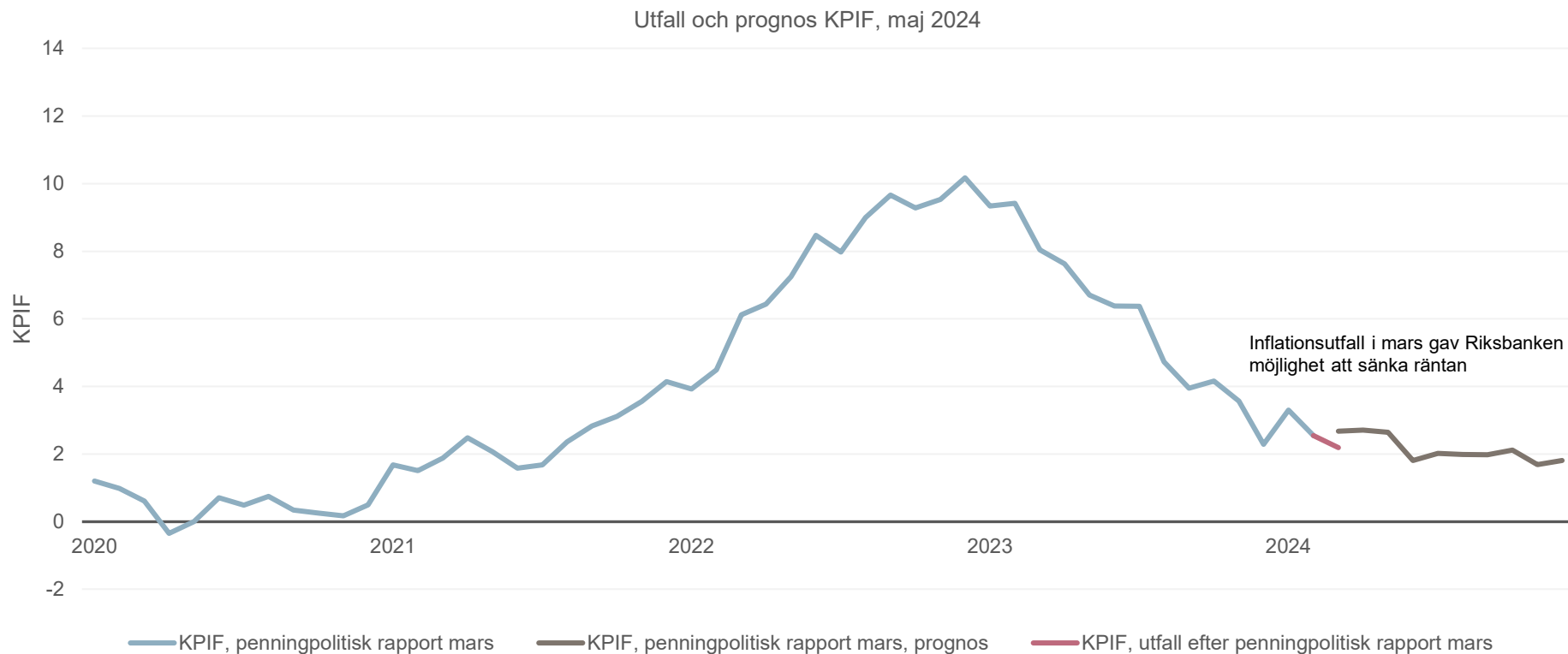
Negativ sysselsättningstillväxt under 2024



Antal sysselsatta, procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
SEB	18	1,4	-0,5	0,4	
Nordea	17	1,4	-0,6	0,5	
SBAB	17	1,4	-0,2	0,9	1,2
Swedbank	16	1,4	-0,8	0,6	
Riksbanken	13	1,4	-0,6	0,6	0,8
Konjunkturinstitutet	13	1,4	-0,4	0,8	1,2
Regeringen	12	1,4	-0,4	0,7	1,3

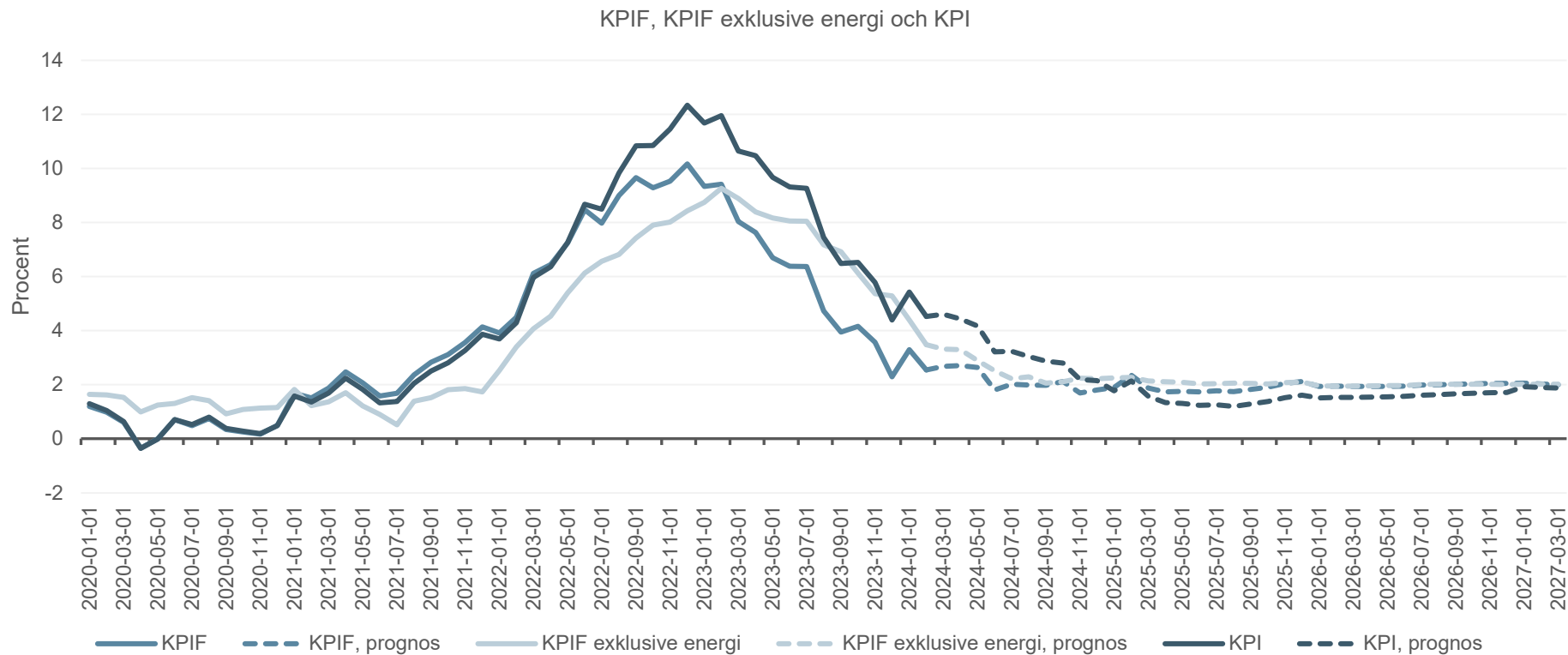
Källa: SCB och Evidens

Riksbanken i februari: "En åtstramande penningpolitik bedöms fortfarande vara nödvändig för att inflationen ska stabiliseras nära målet"



Källa: Riksbanken

Riksbanken i maj: "Inflationen närmar sig målet samtidigt som konjunkturen är svag. Riksbanken kan därför lätta på penningpolitiken."



Källa: Riksbanken

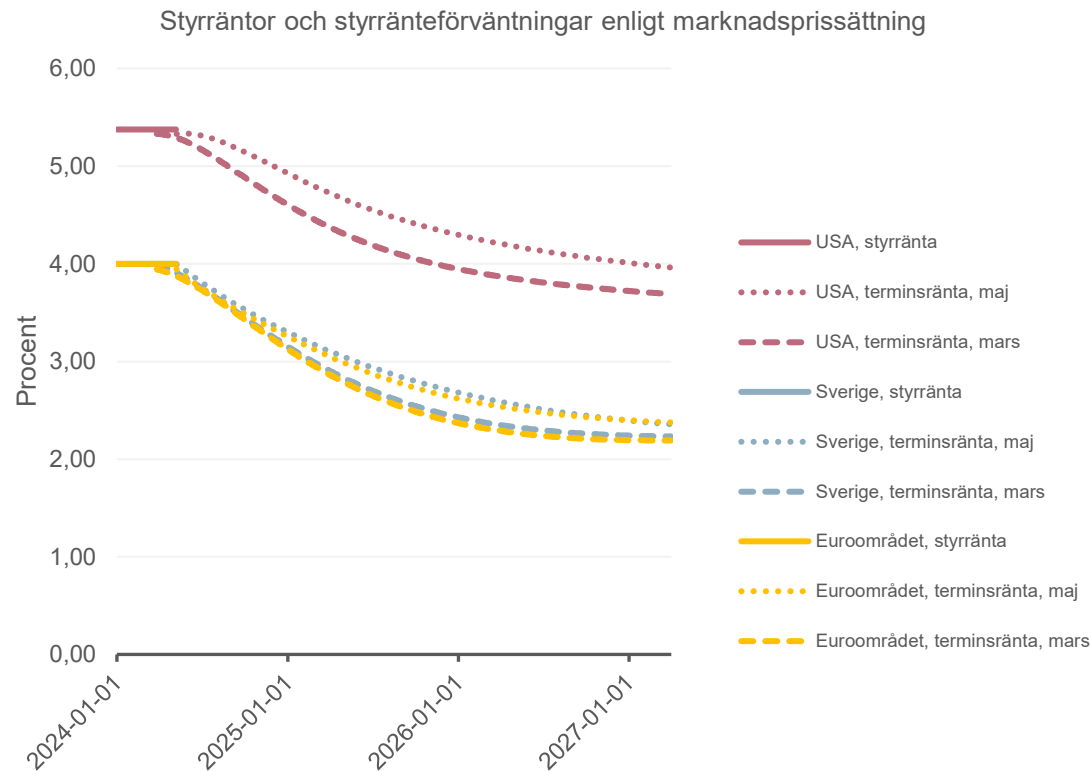
Prognosmakarna ser en inflationsnivå under målet under 2024

Inflation (KPI), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
Handelsbanken	21	8,5	3,3	1,8	1,8
SEB	18	8,5	3,0	1,2	
Nordea	17	8,5	2,7	0,5	
Swedbank	16	8,6	3,0	0,8	
Riksbanken	13	8,5	3,5	1,5	1,6
Konjunkturinstitutet	13	8,5	2,8	0,3	1,8
Regeringen	12	8,5	3,1	0,8	1,6

Inflation (KPIF), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
Handelsbanken	21	6,0	2,2	2,1	2,0
SEB	18	6,0	2,0	2,0	
Nordea	17	6,0	1,9	1,7	
Swedbank	16	6,0	1,9	1,5	
Riksbanken	13	6,0	2,3	1,9	2,0
Konjunkturinstitutet	13	6,0	1,9	1,5	2,0
Regeringen	12	6,0	2,1	1,7	2,0

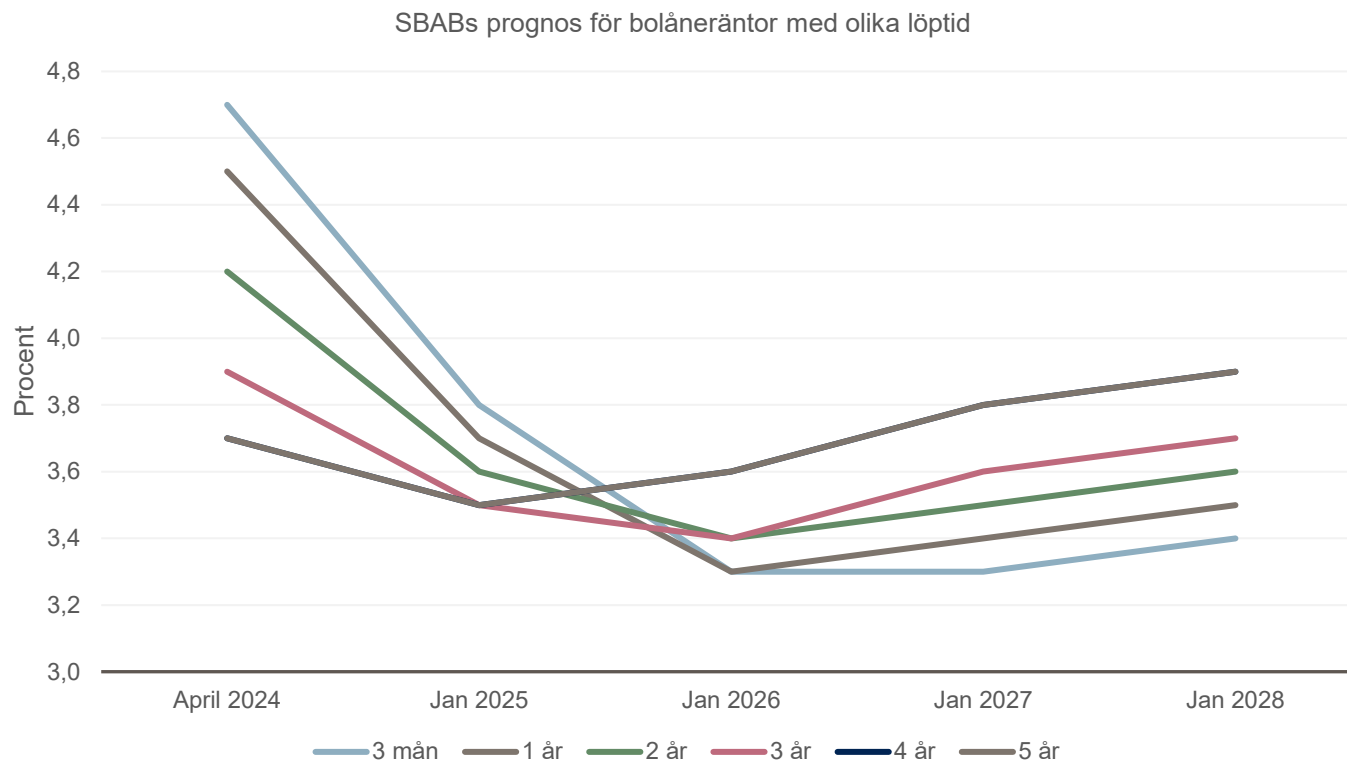
Räntenivån antas falla ned mot drygt 2 procent under 2025

Styrränta, nivå i slutet av året					
Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
Handelsbanken	21	4,00	3,25	2,25	2,25
SEB	18	4,00	3,00	2,25	
Nordea	17	4,00	2,50	2,50	
Swedbank	16	4,00	3,00	2,00	
Riksbanken	13	4,00	3,44	2,84	2,62
Konjunkturinstitutet	13	4,00	3,00	2,25	2,25
SBAB	12	4,00	2,75	2,00	2,00



Källa: Riksbanken, SEB och Evidens

Korta bolåneräntor faller snabbt under de kommande två åren



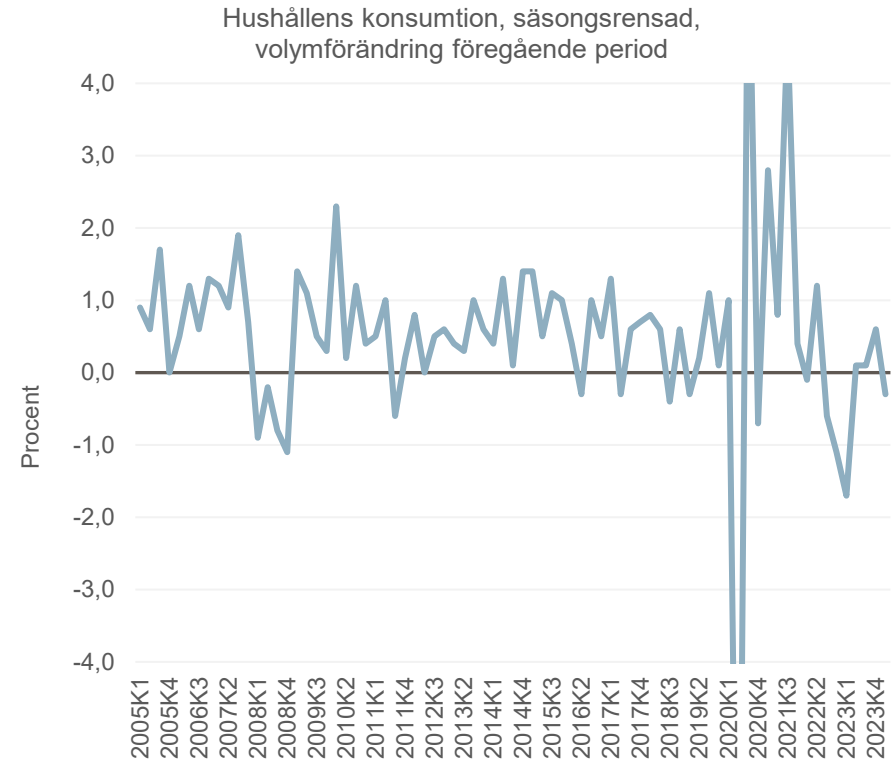
- Långsiktigt ser SBAB en 3-månadersränta på 3,4 procent. Värt att notera är dock att SBAB är en av två banker som tror att styrräntan kommer sänkas mest, till 2,0 procent.
- Trots att bolånemarginalen har krympt ihop gör bankerna goda vinster. Det förklaras av skillnaden mellan bankernas in- och utlåningsränta, där räntan på inlånat kapital inte stigit lika mycket som för utlåning. Det kan finnas en risk att bolåneräntorna inte faller i samma takt som styrräntan om hushållen skulle kräva ökad ränta på inlåning (som lönekontot). I ett sådant scenario skulle bankerna, för att hålla uppe sina vinster, inte kunna sänka bolåneräntorna i den takt som styrräntan faller.

Källa: SBAB

Höga priser pressar hushållen, vilket ger fallande realinkomst och konsumtionen faller också under första kvartalet 2024

Institut	Prognos-vecka	Real disponibel inkomst, procent				
		2022	2023	2024	2025	2026
SEB	18	0,1	-1,5	0,7	3,5	
Konjunkturinstitutet	13	0,1	-1,5	1,7	3,5	1,6

Källa: SEB och konjunkturinstitutet



Källa: SCB

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

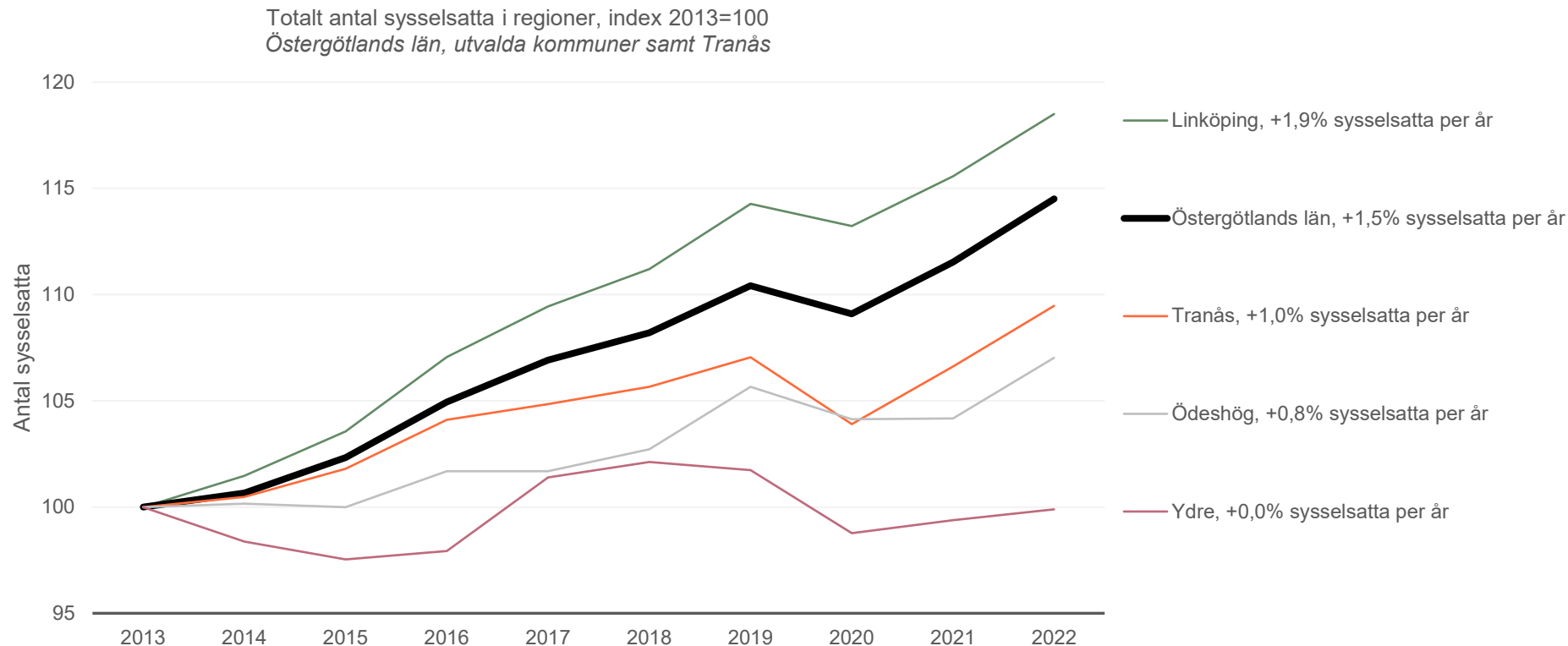
Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

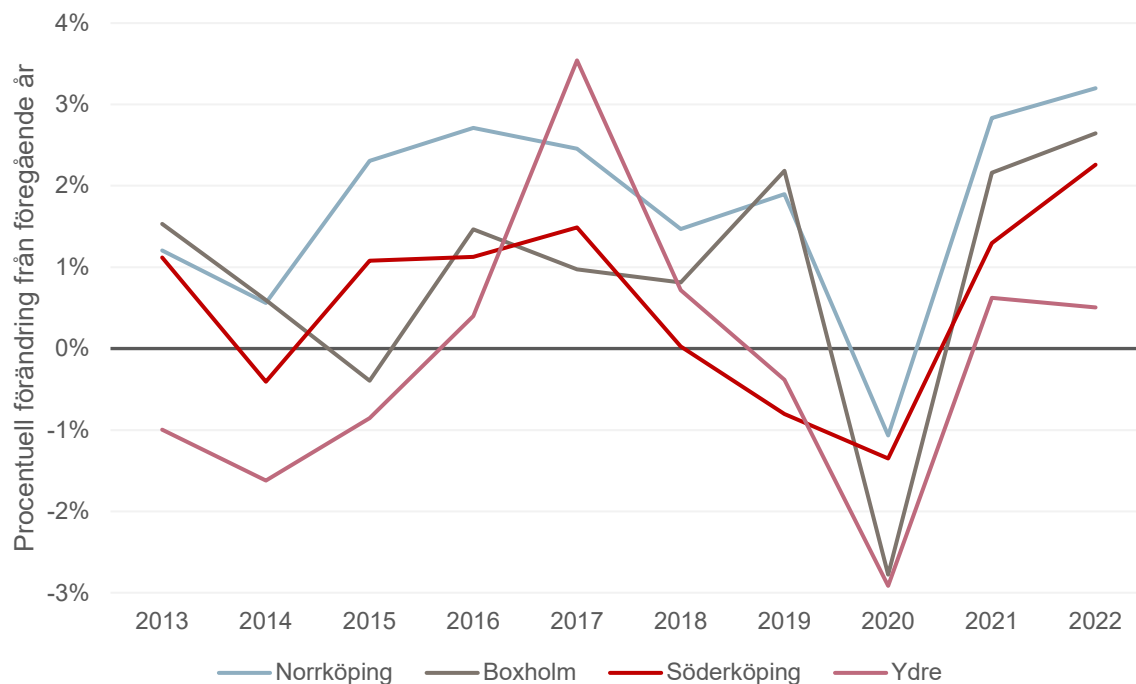
Långsiktig god sysselsättningstillväxt. Men stora variationer i länet



Källa: SCB och Evidens

Positiva tal för sysselsättningsutveckling i alla kommuner 2022

Sysselsättningsutveckling för utvalda kommuner, procentuell förändring från föregående år



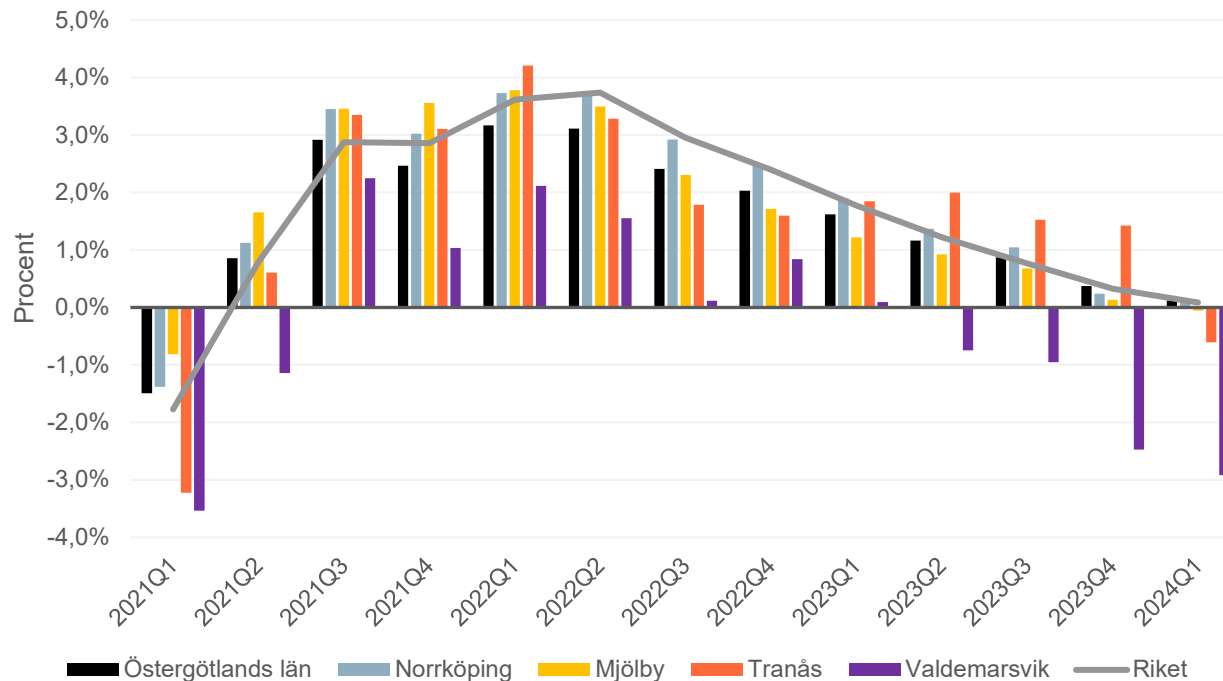
Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	2018-2022	2020-2022	2021-2022
Norrköping	1,7%	3,0%	3,2%
Mjölby	2,1%	3,0%	2,8%
Ödeshög	1,0%	1,4%	2,7%
Tranås	0,9%	2,6%	2,7%
Boxholm	1,0%	2,4%	2,6%
Finspång	1,2%	2,2%	2,6%
Linköping	1,6%	2,3%	2,5%
Motala	1,0%	2,0%	2,5%
Vadstena	1,0%	2,6%	2,3%
Söderköping	0,3%	1,8%	2,3%
Ätvidaberg	1,1%	1,8%	2,1%
Kinda	0,9%	1,2%	1,3%
Valdemarsvik	-0,7%	0,9%	1,1%
Ydre	-0,6%	0,6%	0,5%

Källa: SCB och Evidens

Men inflationskrisen påverkar arbetsmarknaden sedan 2023. Svag sysselsättningsutveckling det senaste året i alla kommuner

Förändring av total sysselsättning. Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år



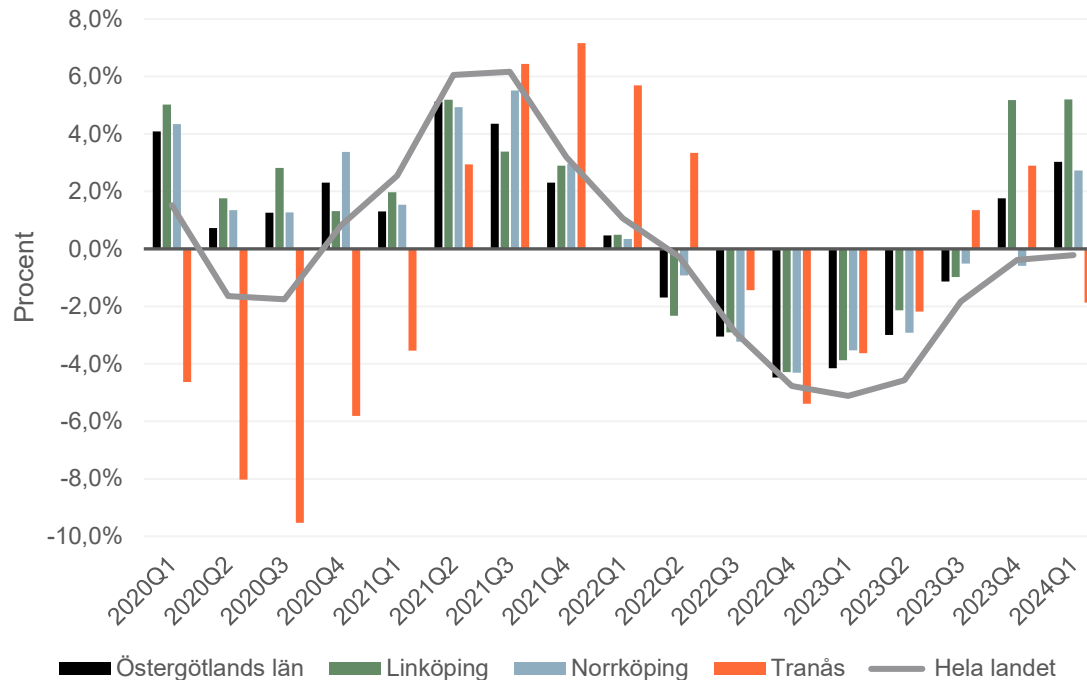
Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	Senaste två	Senaste året
Linköping	1,4%	0,8%
Vadstena	0,0%	0,5%
Norrköping	1,0%	0,1%
Söderköping	0,5%	0,1%
Mjölby	0,6%	-0,1%
Motala	0,4%	-0,3%
Kinda	0,0%	-0,4%
Ydre	-0,6%	-0,4%
Boxholm	0,2%	-0,6%
Tranås	0,6%	-0,6%
Ödeshög	0,5%	-1,0%
Finspång	-0,1%	-1,3%
Åtvidaberg	-0,7%	-2,2%
Valdemarsvik	-1,4%	-2,9%

Källa: SCB och Evidens

Men fallande inflationstakt ger åter stigande realinkomster i några kommuner, dock lång period med negativ inkomstillväxt i reala termer

Förändring av total lönesumma. Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Fasta priser

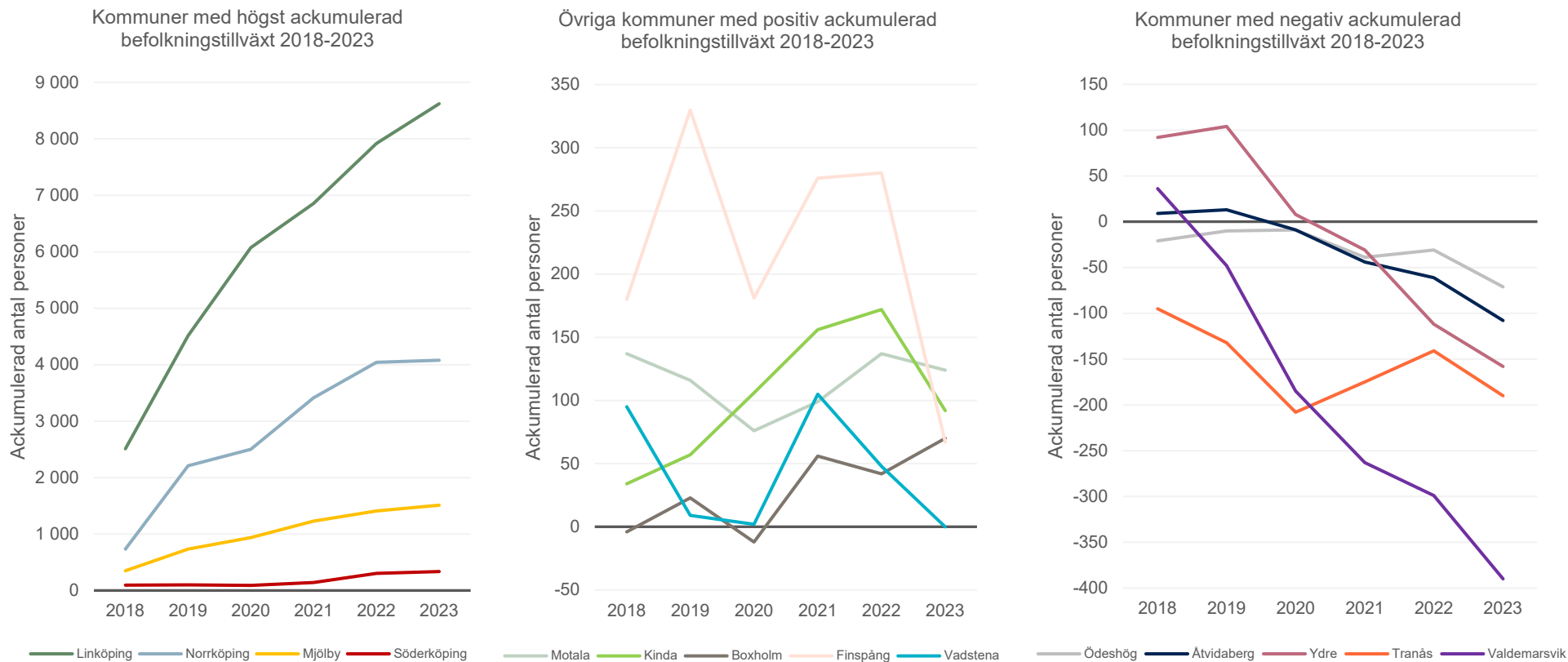


Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total lönesumma

	Senaste fem	Senaste tre	Senaste året
Linköping	1,7%	0,5%	5,2%
Finspång	1,1%	0,6%	3,5%
Boxholm	-0,4%	-1,3%	3,1%
Norrköping	1,1%	-0,2%	2,7%
Vadstena	-1,8%	-2,7%	0,3%
Kinda	-2,7%	-3,6%	-0,1%
Mjölby	-0,2%	-1,0%	-0,4%
Åtvidaberg	-0,2%	-1,9%	-0,9%
Ödeshög	-1,6%	-1,3%	-1,2%
Tranås	-1,7%	0,0%	-1,9%
Ydre	-1,8%	-4,2%	-2,6%
Motala	-1,8%	-3,8%	-4,2%
Söderköping	-2,1%	-3,4%	-4,5%
Valdemarsvik	-4,7%	-6,6%	-5,1%

Källa: SCB och Evidens

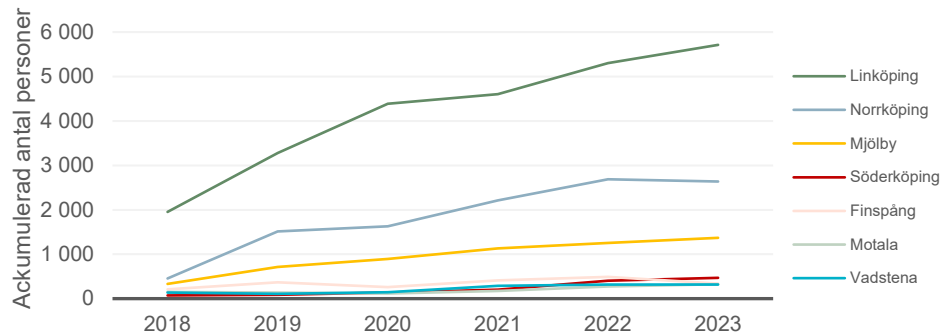
Ökad befolkning 2023 jämfört med 2018 i 9 av de 14 kommunerna



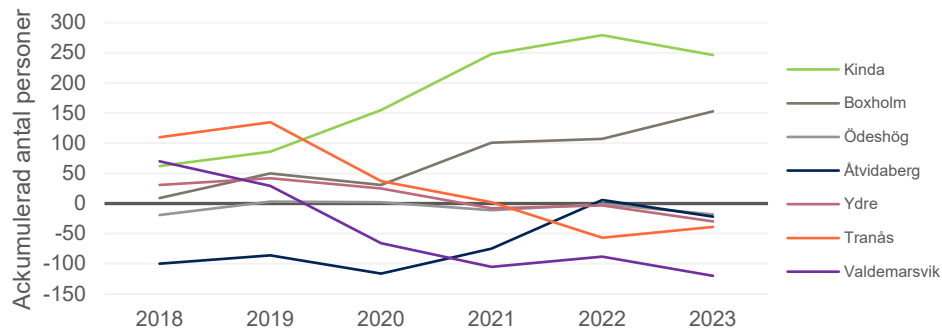
Källa: SCB och Evidens

Kommunerna som hade en positiv befolkningstillväxt under perioden 2018-2023 hade även ett positivt ackumulerat flyttnetto

Kommuner med högst ackumulerat flyttnetto



Kommuner med lägst ackumulerat flyttnetto



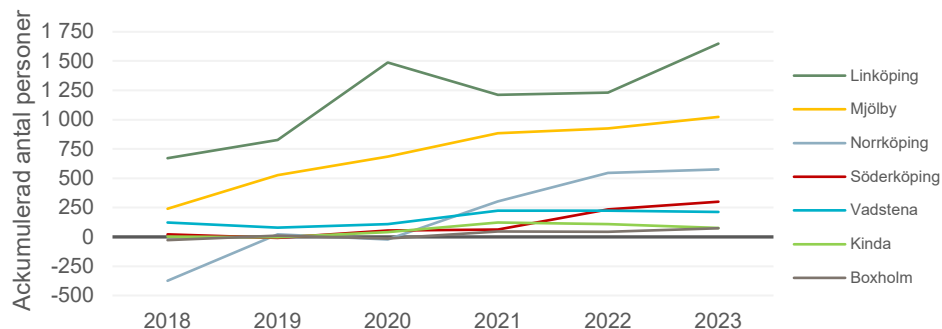
Totalt flyttnetto per år, samt ackumulerat 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Linköping	1957	1322	1106	220	699	412	5 716
Norrköping	459	1058	116	583	476	-53	2 639
Mjölby	337	379	180	236	121	115	1 368
Söderköping	76	11	55	64	196	66	468
Finspång	211	160	-108	153	77	-153	340
Motala	157	-19	-19	58	98	51	326
Vadstena	139	-30	37	146	30	-6	316
Kinda	62	24	69	93	31	-33	246
Boxholm	9	41	-19	70	6	46	153
Ödeshög	-19	22	-1	-13	10	-17	-18
Åtvidaberg	-100	14	-30	41	81	-28	-22
Ydre	31	11	-17	-33	5	-27	-30
Tranås	110	25	-98	-35	-59	18	-39
Valdemarsvik	70	-41	-95	-39	17	-32	-120

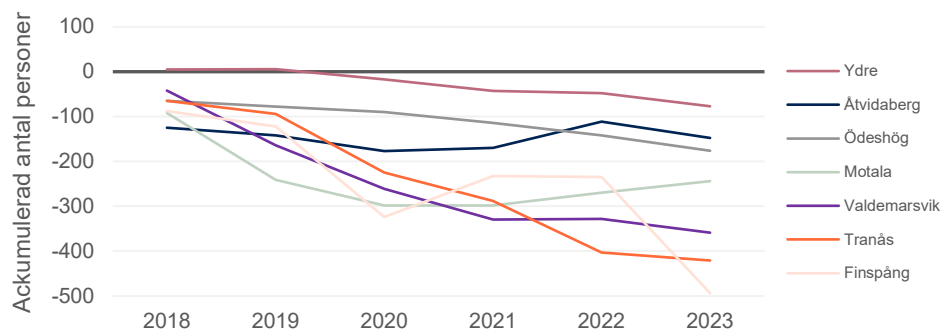
Källa: SCB och Evidens

Hälften av kommunerna hade ett negativt ackumulerat *inrikes flyttnetto* under perioden 2018-2023

Kommuner med ett positivt ackumulerat inrikes flyttnetto



Kommuner med ett negativt ackumulerat inrikes flyttnetto



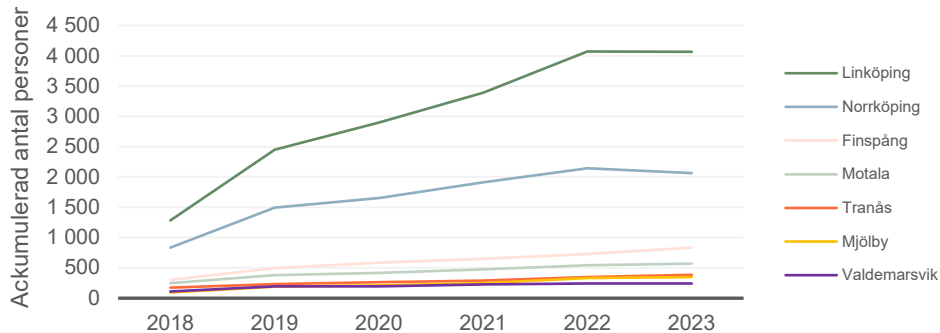
Inrikes flyttnetto per år, samt ackumulerat 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Linköping	672	156	660	-276	20	415	1 647
Mjölby	241	287	156	199	41	99	1 023
Norrköping	-374	395	-42	325	242	30	576
Söderköping	22	-29	62	7	173	66	301
Vadstena	124	-46	30	115	0	-10	213
Kinda	3	-6	43	82	-14	-32	76
Boxholm	-27	38	-25	61	-3	29	73
Ydre	5	1	-23	-26	-5	-29	-77
Åtvidaberg	-125	-17	-35	7	59	-37	-148
Ödeshög	-65	-13	-12	-24	-28	-34	-176
Motala	-92	-149	-57	0	28	26	-244
Valdemarsvik	-42	-122	-97	-69	2	-31	-359
Tranås	-65	-29	-131	-63	-115	-18	-421
Finspång	-88	-34	-202	91	-2	-259	-494

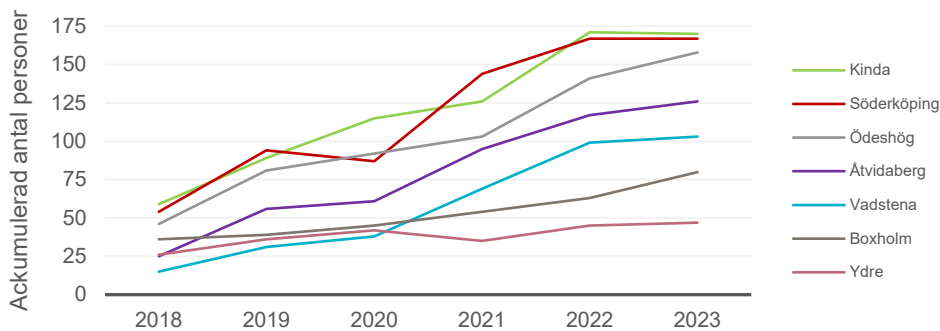
Källa: SCB och Evidens

Akkumulerat *utrikes flyttnetto* var dock positivt för alla kommuner under perioden 2018-2023

Kommuner med högst ackumulerat utrikes flyttnetto



Kommuner med lägst ackumulerat utrikes flyttnetto



Utrikes flyttnetto per år, samt ackumulerat 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Linköping	1 285	1 166	446	496	679	-3	4 069
Norrköping	833	663	158	258	234	-83	2 063
Finspång	299	194	94	62	79	106	834
Motala	249	130	38	58	70	25	570
Tranås	175	54	33	28	56	36	382
Mjölby	96	92	24	37	80	16	345
Valdemarsvik	112	81	2	30	15	-1	239
Kinda	59	30	26	11	45	-1	170
Söderköping	54	40	-7	57	23	0	167
Ödeshög	46	35	11	11	38	17	158
Åtvidaberg	25	31	5	34	22	9	126
Vadstena	15	16	7	31	30	4	103
Boxholm	36	3	6	9	9	17	80
Ydre	26	10	6	-7	10	2	47

Källa: SCB och Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– **Bostadsbyggande**

– Omsättning och försäljning

– Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

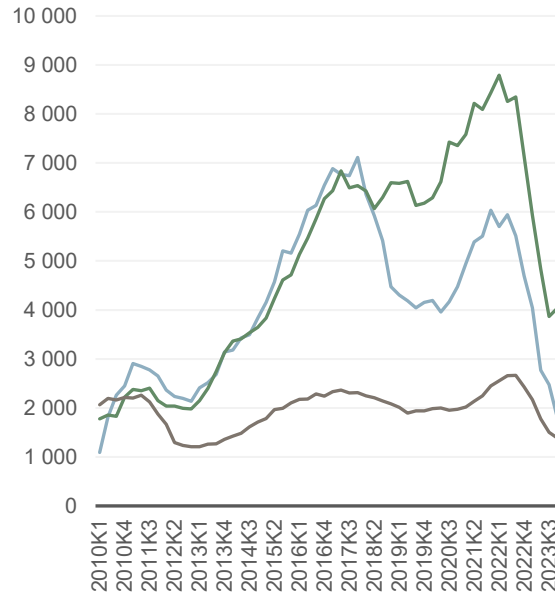
Historiskt fall i bostadsbyggandet under 2022 och 2023. Tecken på att fallet bromsat upp under inledningen av 2024

Påbörjade bostäder i hela landet, glidande medelvärde 4 kvartal



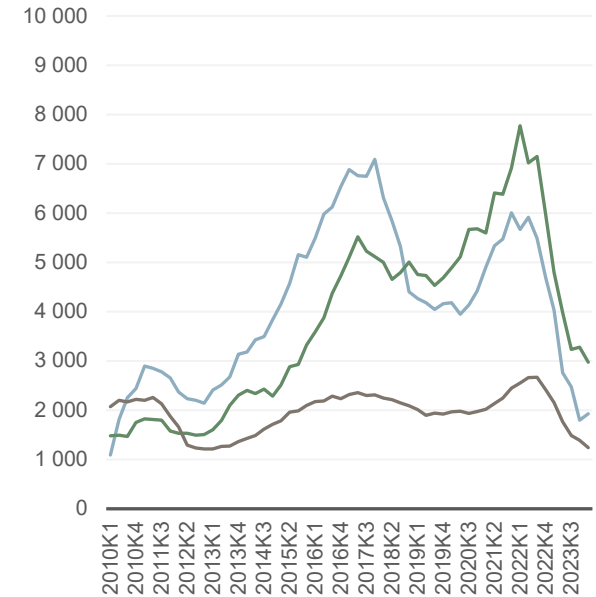
— Inklusive specialbostäder — Exklusive specialbostäder

Påbörjade bostäder per upplåtelseform i hela landet inkl. specialbostäder, glidande medelvärde 4 kvartal



— Bostadsrätt — Hyresrätt — Äganderätter

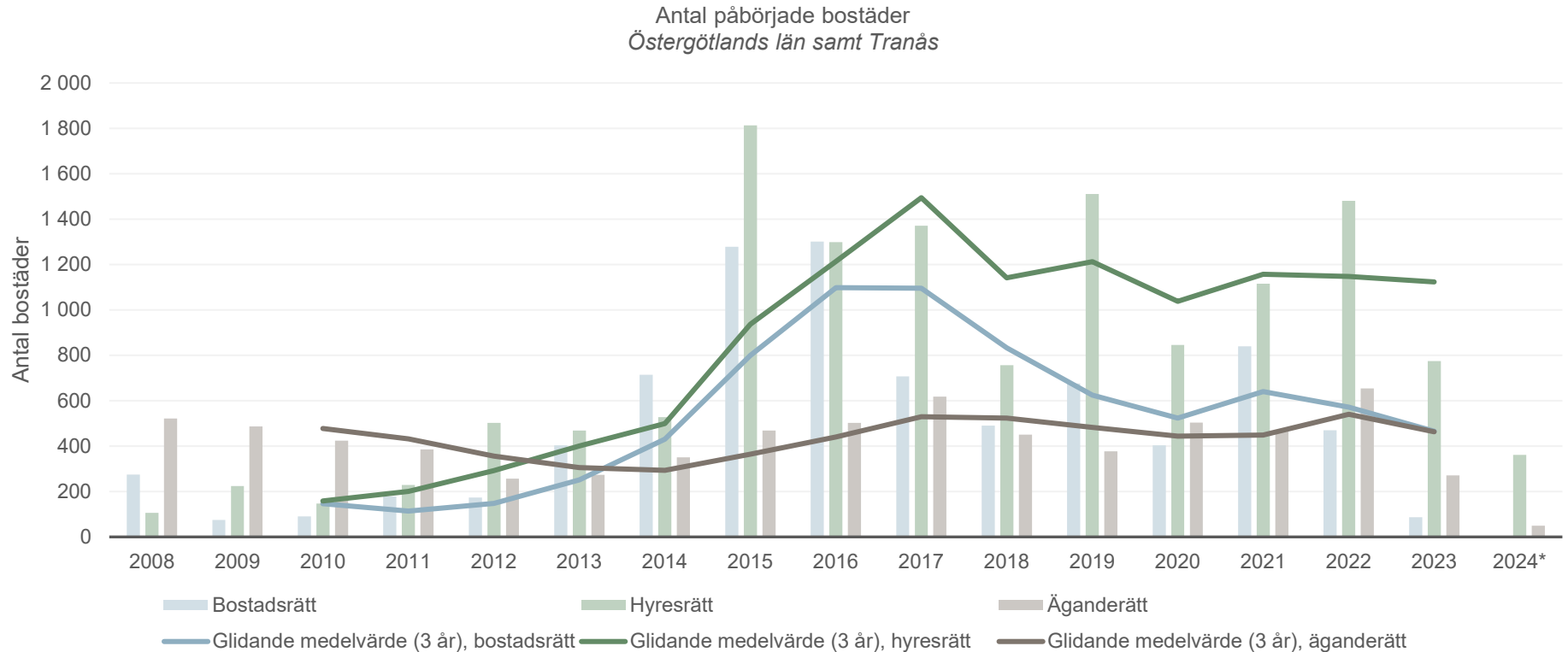
Påbörjade bostäder per upplåtelseform i hela landet exkl. specialbostäder, glidande medelvärde 4 kvartal



— Bostadsrätt — Hyresrätt — Äganderätter

Källa: SCB och Evidens

Kraftigt fall i byggandet också i Östergötland inklusive Tranås under år 2023. Hyresrätt har dominerat bostadsbyggandet över tid

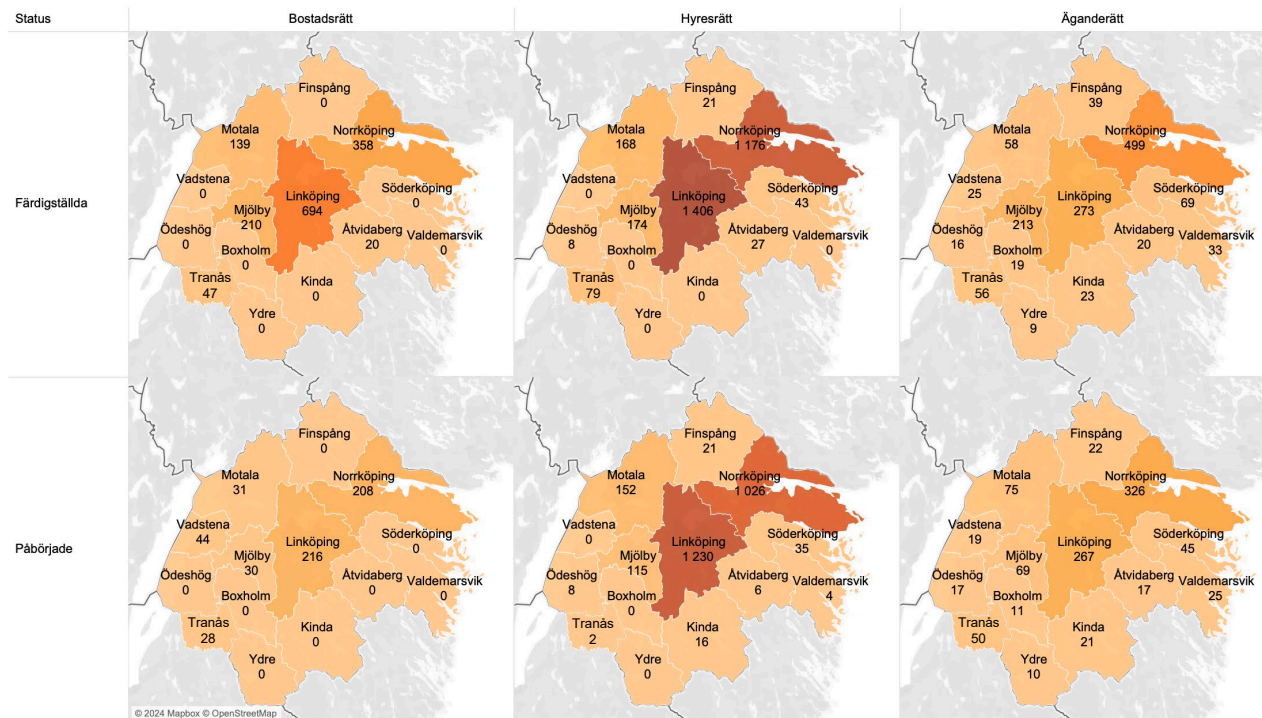


Källa: SCB och Evidens

*Avser endast kvartal 1

Totalt antal påbörjade och färdigställda bostäder 2022-2024K1 högst i Linköping

Totalt antal påbörjade och färdigställda bostäder (inkl. specialbostäder) 2022-2024K1
Kommuner i Östergötlands län samt Tranås

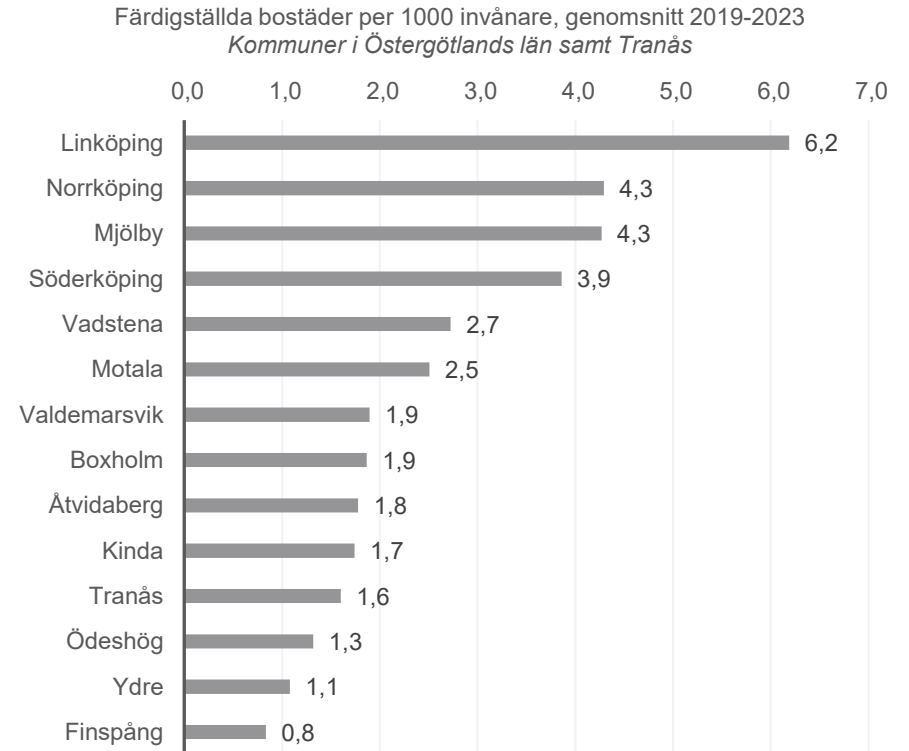
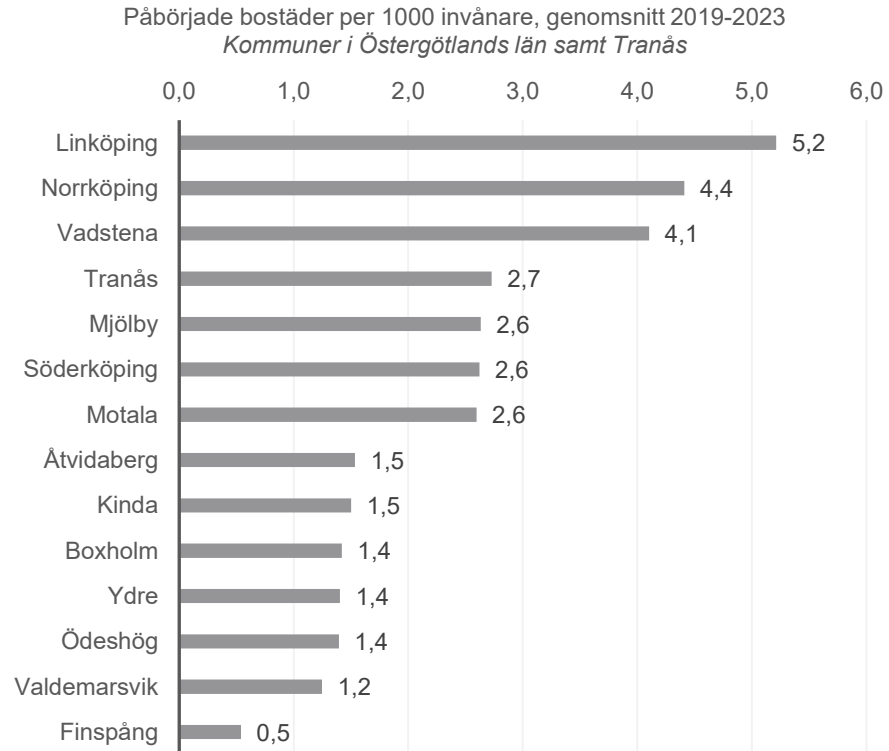


Antal påbörjade lägenheter
(inkl. specialbostäder)

	2022	2023	2024K1	Totalt
Linköping	674	717	322	1 713
Norrköping	1 289	203	68	1 560
Motala	196	57	5	258
Mjölby	159	53	2	214
Tranås	62	16	2	80
Söderköping	58	19	3	80
Vadstena	51	10	2	63
Finspång	39	4	0	43
Kinda	12	24	1	37
Valdemarsvik	22	6	1	29
Ödeshög	14	11	0	25
Atvidaberg	16	6	1	23
Boxholm	7	3	1	11
Ydre	5	3	2	10

Källa: SCB och Evidens

Även byggande per 1000 invånare högst i Linköping de senaste 5 åren



Källa: SCB och Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– Bostadsbyggande

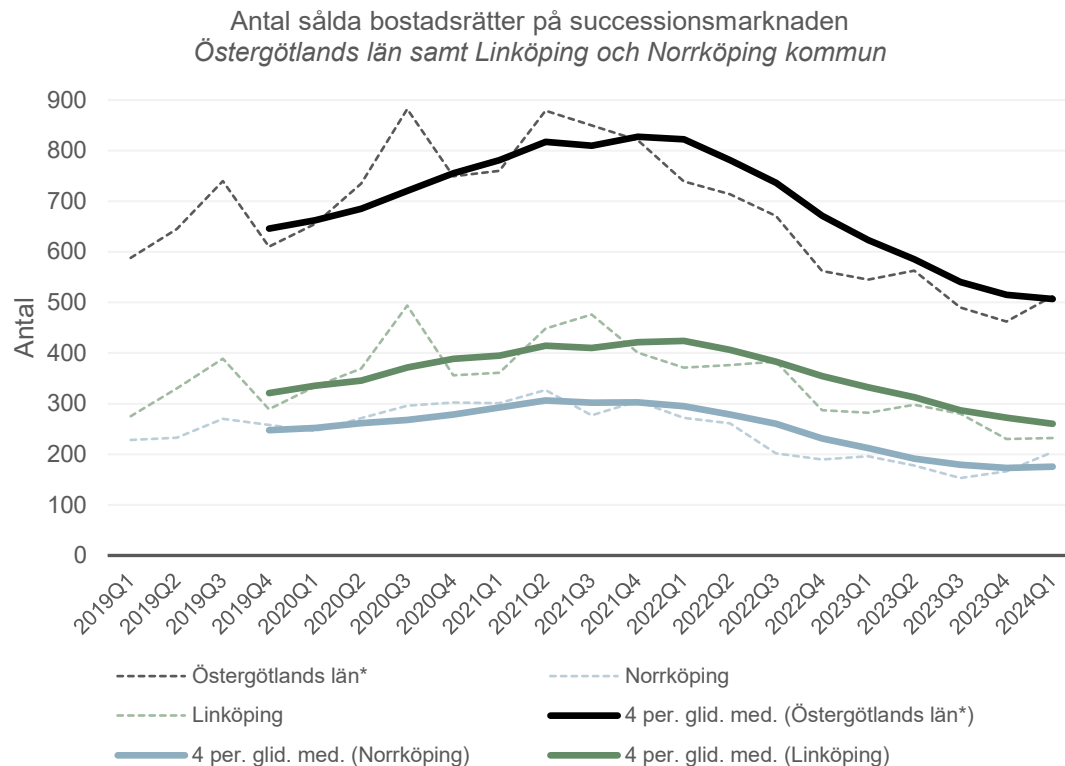
– **Omsättning och försäljning**

– Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden har fallit, Men liten ljusning sedan årsskiftet 2023/2024

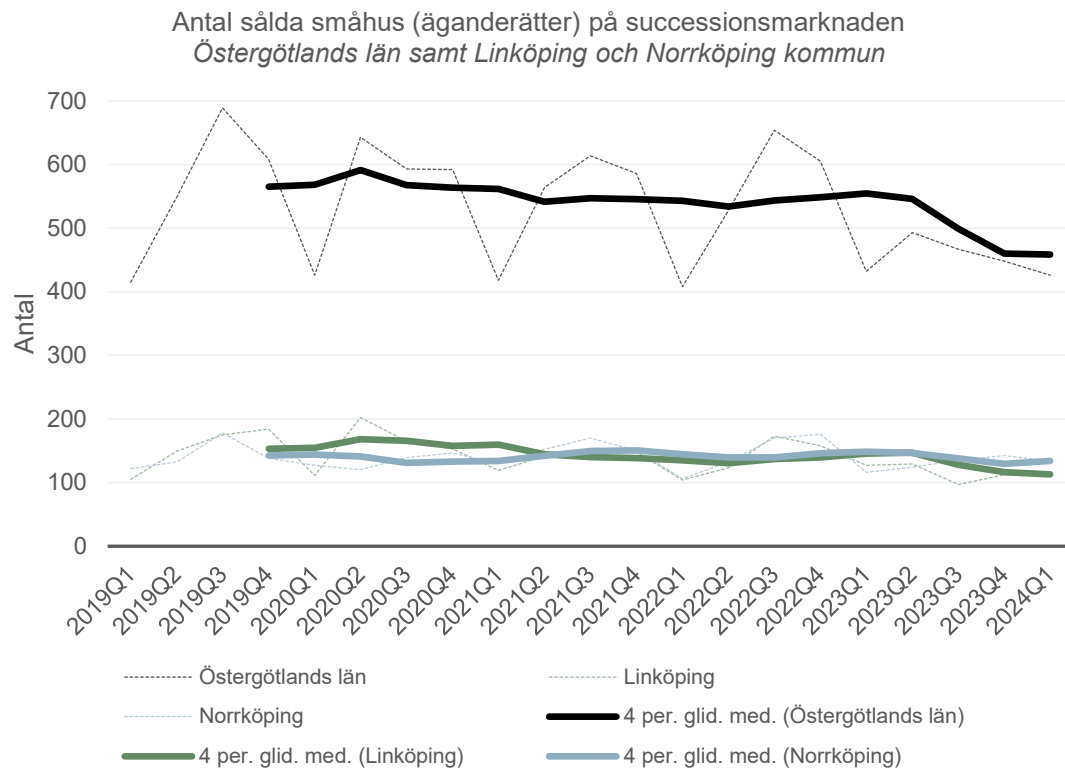


	Antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden			Procentuell förändring
	2021	2022	2023	Senaste året**
Linköping	1 686	1 417	1 090	-18%
Norrköping	1 210	925	693	+4%
Mjölby	150	118	103	+38%
Motala	148	127	89	-5%
Vadstena	41	42	36	+17%
Tranås	52	58	32	+25%
Åtvidaberg	25	32	22	-43%
Boxholm	26	16	18	+100%

*Omsättning för Östergötlands län bygger på omsättning av kommunerna som redovisas i tabellen ovanför (förutom Tranås).

**Senaste året avser Q1 2024 jämfört med Q1 2023.

Antal sålda småhus (äganderätt) på successionsmarknaden har också minskat

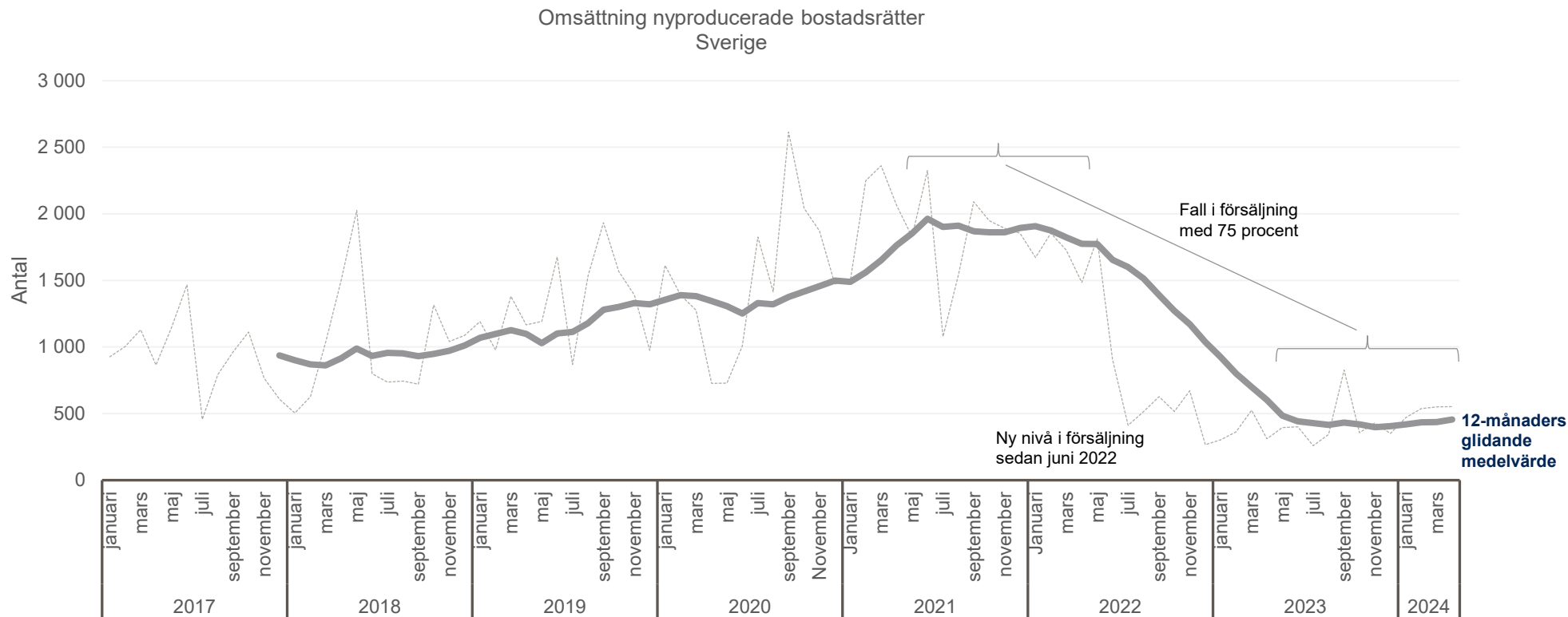


Källa: Evidens

	Antal sålda småhus (äganderätter) på successionsmarknaden			Procentuell förändring
	2021	2022	2023	Senaste året*
Norrköping	602	584	651	+15,5%
Linköping	554	558	578	-11,0%
Motala	230	270	265	-18,2%
Mjölby	168	163	186	+31,0%
Finspång	140	111	98	-21,7%
Åtvidaberg	87	72	97	-17,6%
Söderköping	103	109	91	-12,5%
Tranås	84	86	87	+73,3%
Kinda	54	78	70	-16,7%
Vadstena	42	32	64	-7,1%
Valdemarsvik	88	87	62	+175,0%
Boxholm	41	52	44	-12,5%
Ödeshög	47	47	34	-33,3%
Ydre	26	31	26	+50,0%

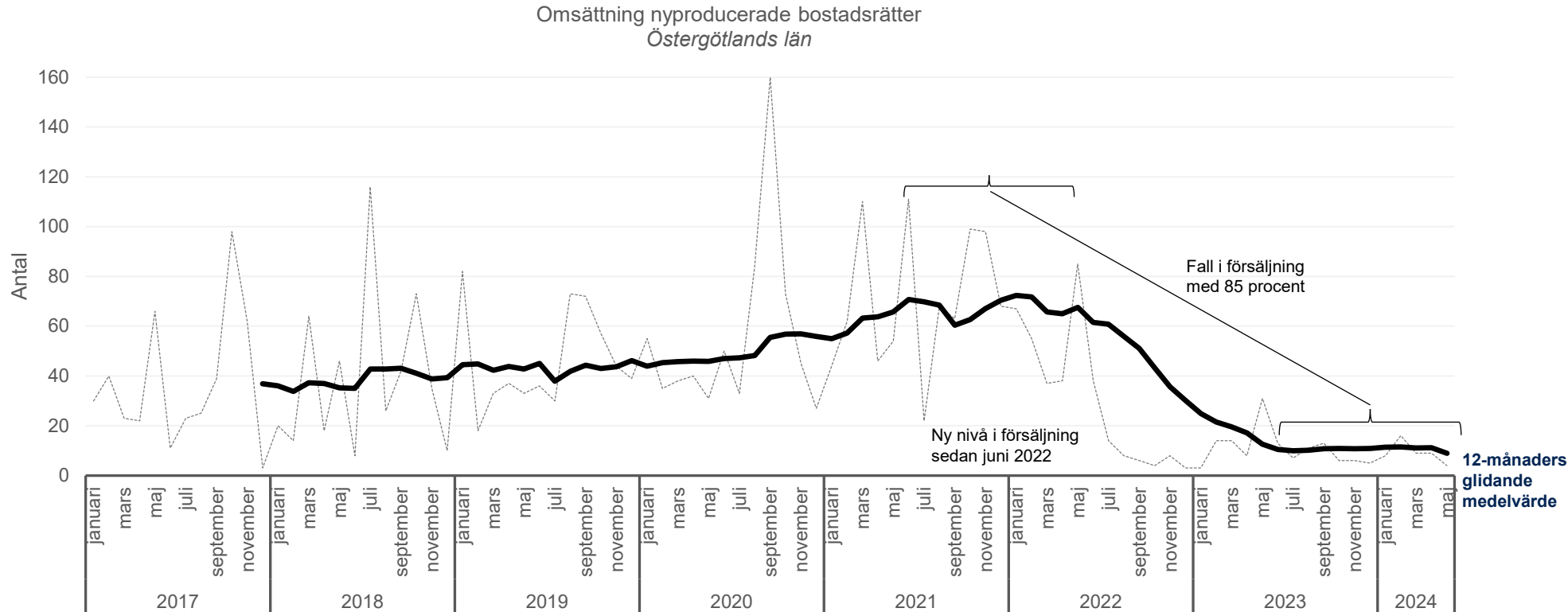
*Senaste året avser procentuell förändring mellan Q1 2024 och Q1 2023

Riket: Såld nyproduktion under det senaste året (rullande 12-månader) ungefär 25 procent lägre jämfört med året innan men 75 procent lägre jämfört med toppen ytterligare ett föregående år (maj 2021-april 2022)



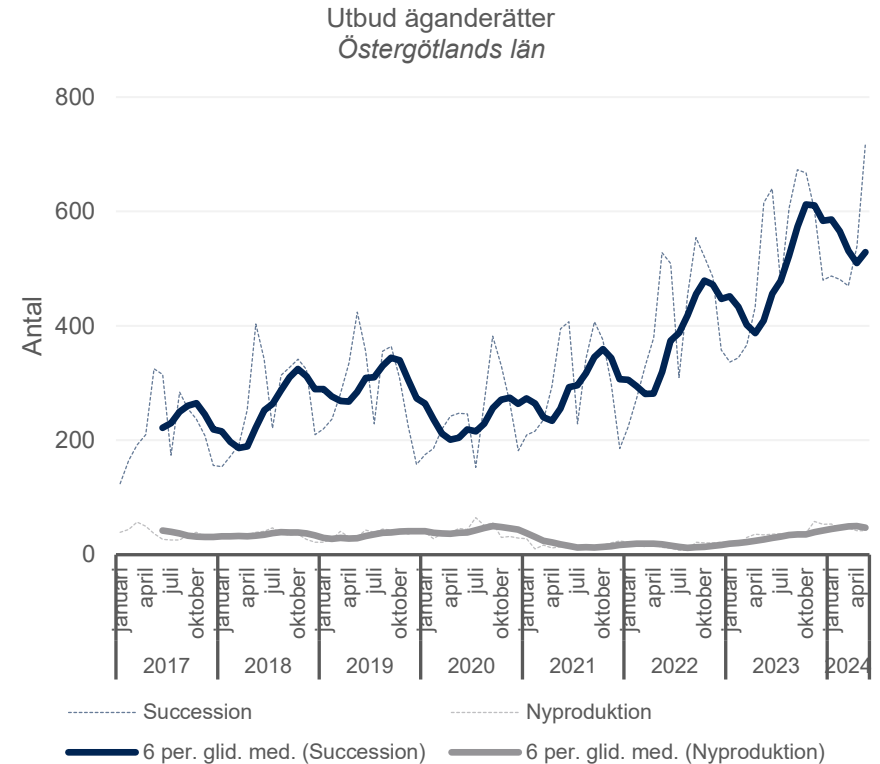
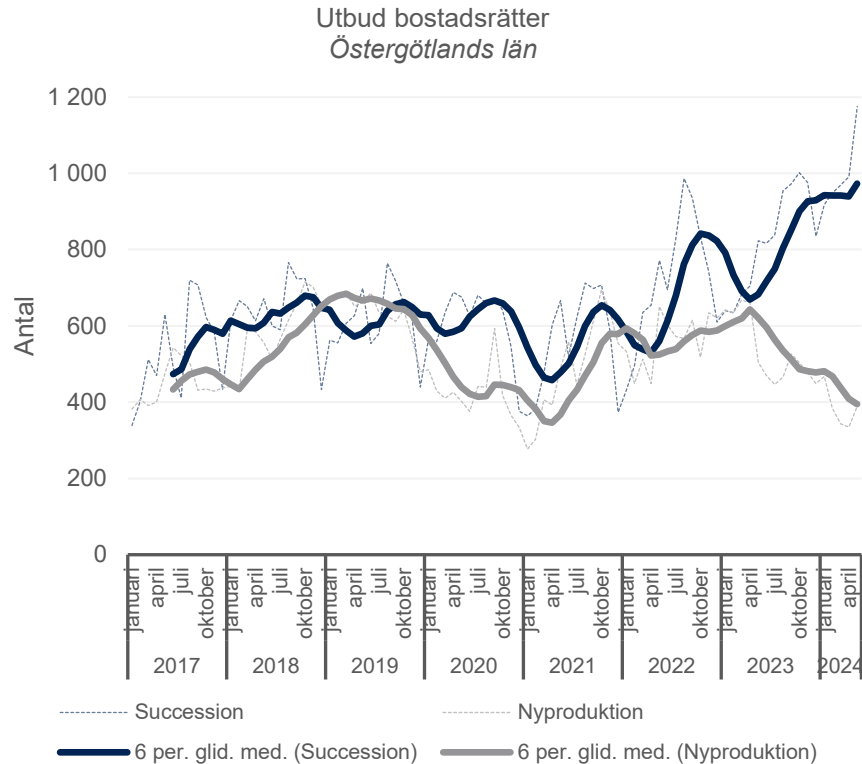
Källa: Booli

Östergötlands län följer liknande mönster: såld nyproduktion under det senaste året cirka 30 procent lägre jämfört med året innan men 85 procent lägre jämfört med toppen ytterligare ett föregående år



Källa: Booli

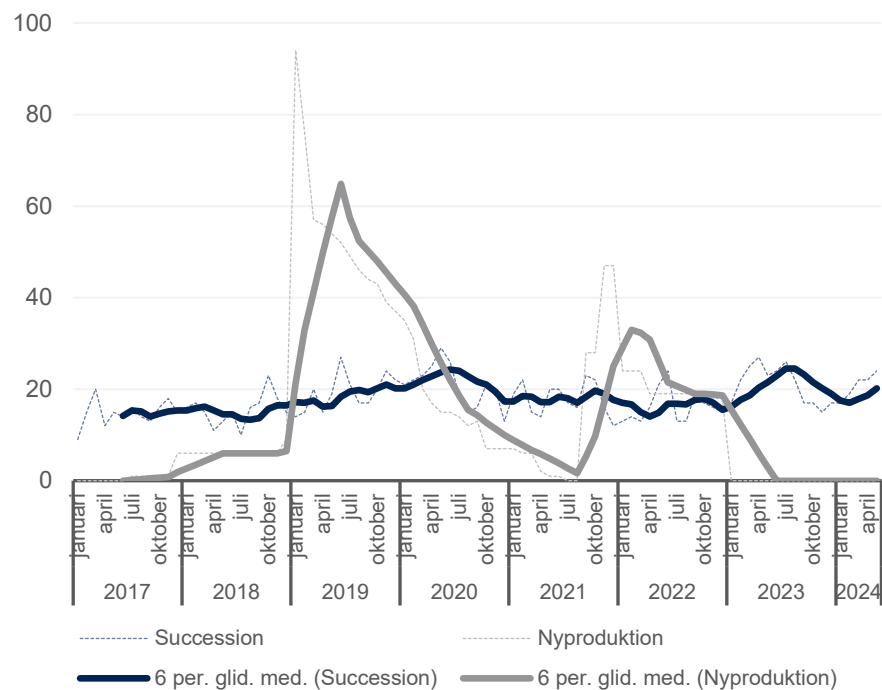
Utbudet av nyproduktion i Östergötlands län har minskat medan utbudet av succession ökar



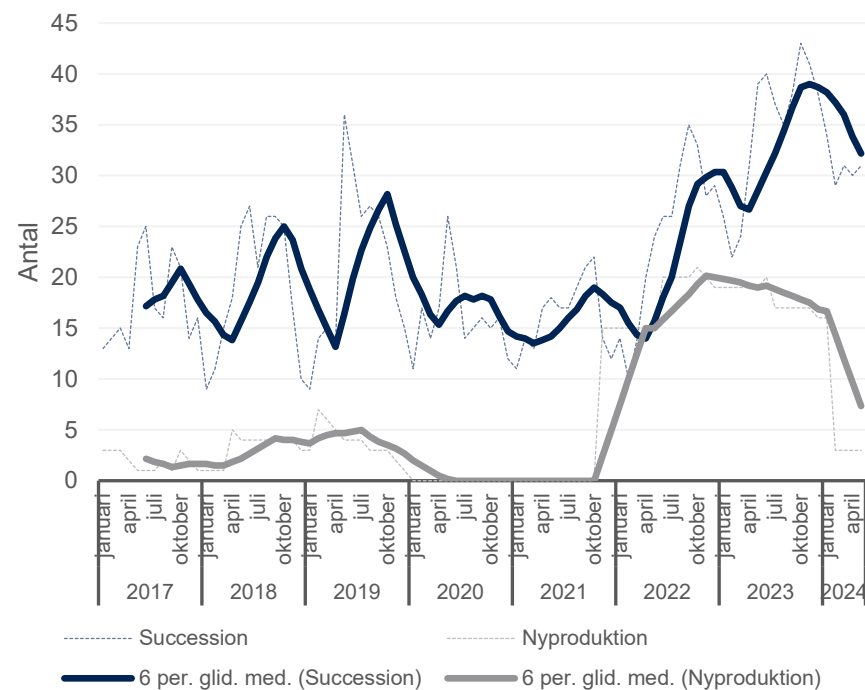
Källa: Booli

Liknande mönster i Tranås kommun

Utbud bostadsrätter
Tranås kommun



Utbud äganderätter
Tranås kommun



Källa: Booli

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– Bostadsbyggande

– Omsättning och försäljning

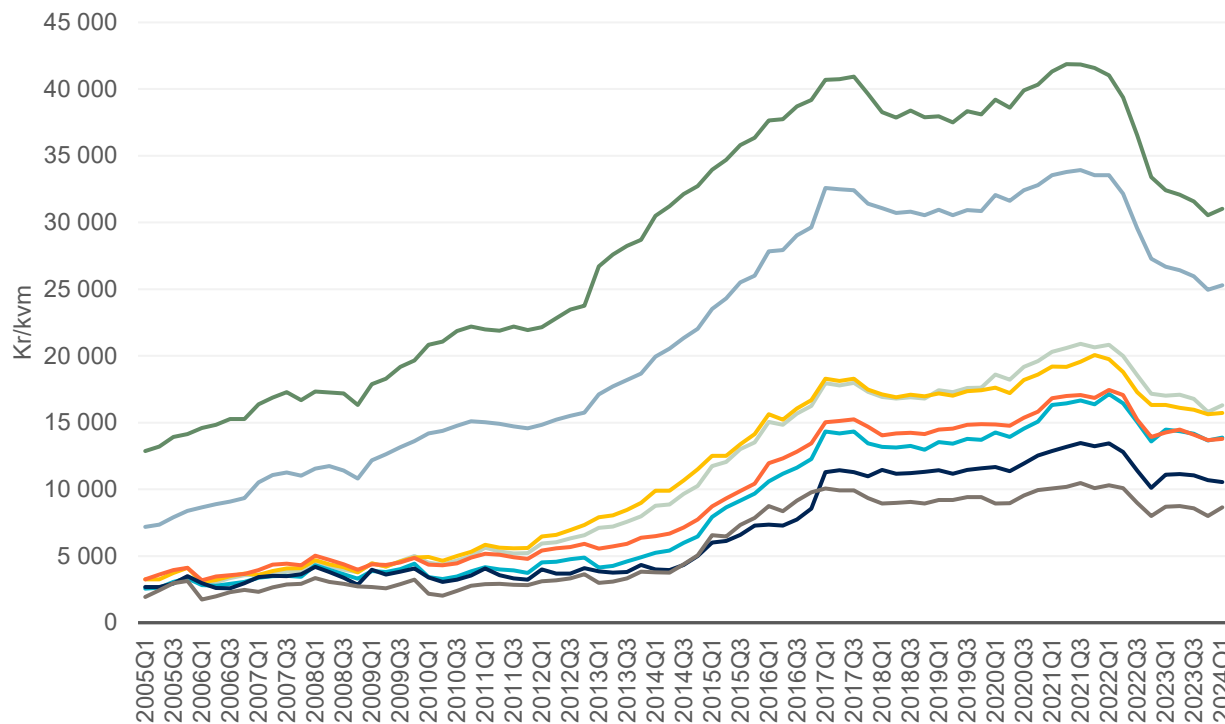
– **Prisutveckling**

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Bostadsrättspriserna vände upp i de flesta kommunerna under första kvartalet 2024. I samtliga kommuner är prisnivån 20-30 procent lägre än i slutet av 2021

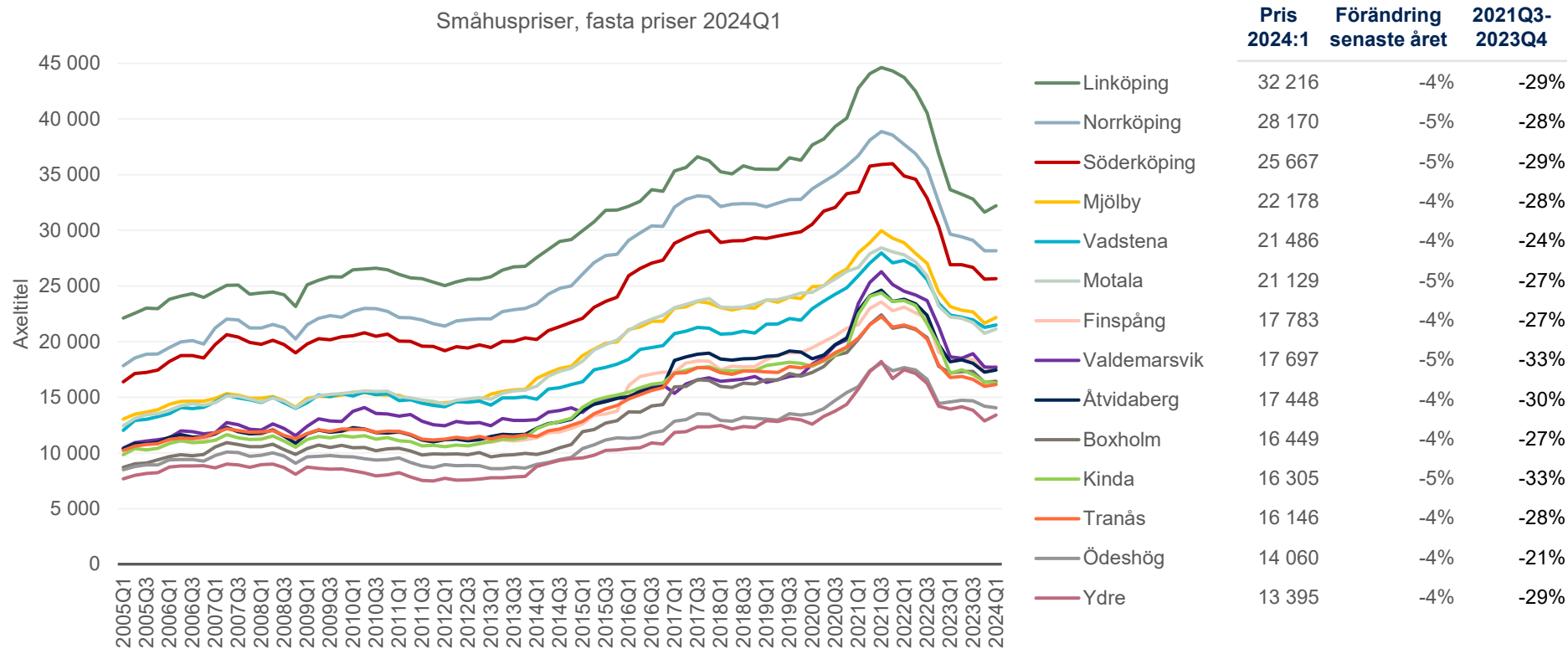
Bostadsrättspriser, fasta priser 2024Q1



	Pris 2024:1	Förändring senaste året	2021Q3-2023Q4
Linköping	32 216	-4%	-27%
Norrköping	28 170	-5%	-26%
Motala	22 178	-4%	-24%
Mjölby	21 129	-4%	-20%
Vadstena	17 783	-4%	-18%
Tranås	17 697	-3%	-20%
Åtvidaberg	17 448	-5%	-21%
Boxholm	16 449	-1%	-23%

Källa: Evidens

Samma mönster vad gäller småhuspriserna



Källa: Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

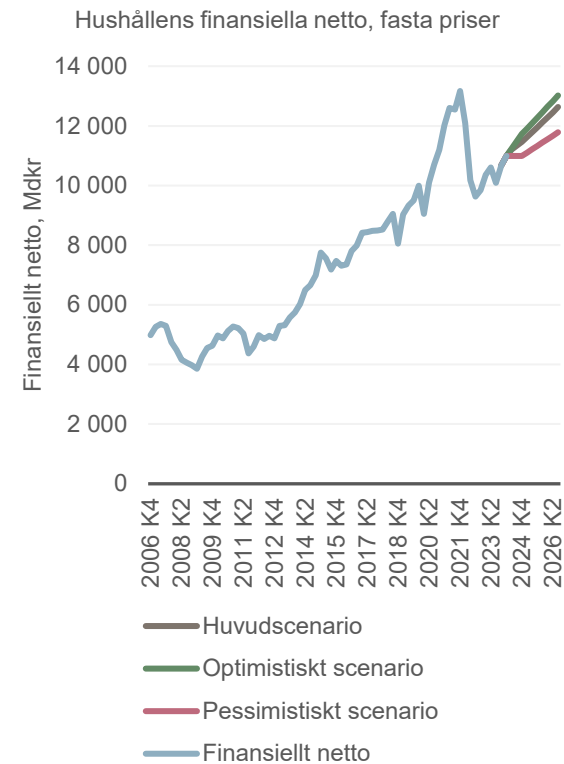
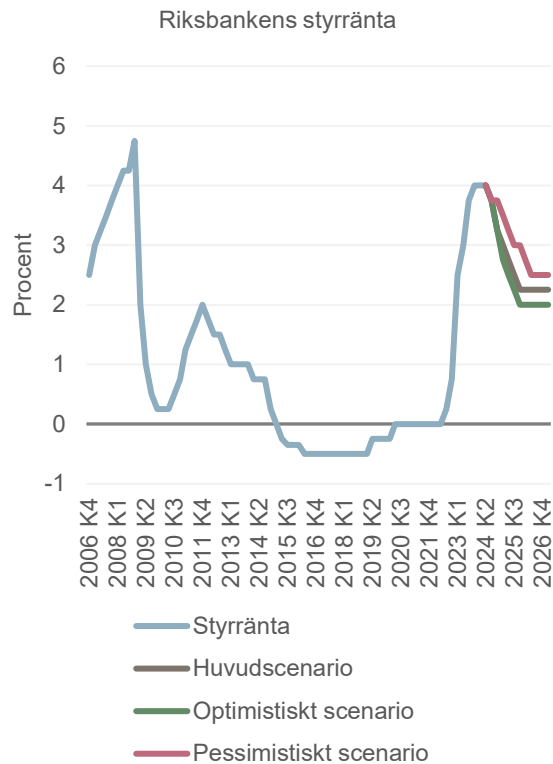
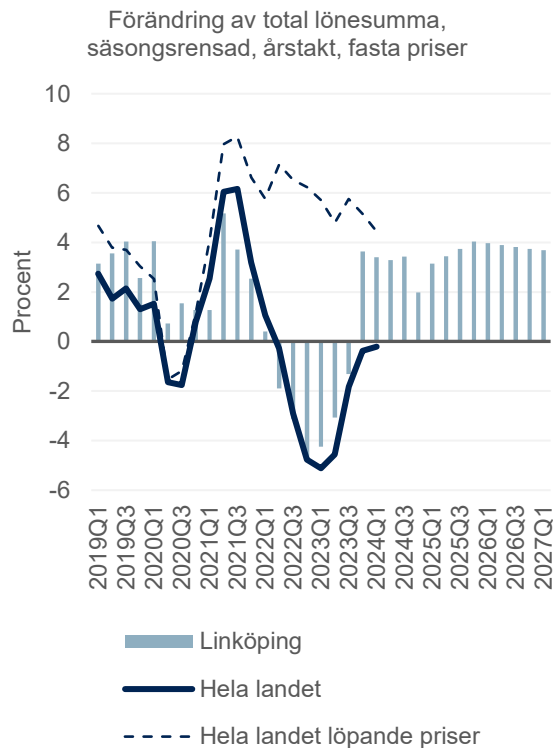
Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Prognosantaganden för Linköping

Lönesumma Linköpingsregionen	Huvudscenario	Efter ett år med negativ tillväxt förväntas lönesumman att återigen öka under 2024, ökningstakten blir i år 2 procent. Även under 2025 antas en ökning, med 4 procent och 2026 med 3,7 procent.
	Optimistiskt	2024: 3,5 procent. 2025: 5,5 procent. 2026: 5,2 procent.
	Pessimistiskt	2024: 1,0 procent. 2025: 3,0 procent. 2026: 2,7 procent
Styrränta	Huvudscenario	I vårt huvudscenario sänker Riksbanken räntan med ytterligare 75 punkter under året. I slutet av 2024 är därmed räntan 3,0 procent. Räntesänkningarna fortsätter under 2025 och i slutet av 2025 är styrräntan 2,25 procent.
	Optimistiskt	I vårt optimistiska scenario sänks räntan i snabbare takt och når 2 procent i slutet av prognosperioden.
	Pessimistiskt	I vårt pessimistiska scenario sänks inte styrräntan förrän i slutet av 2024. Därefter sänks den successivt likt övriga scenarier.
Hushållens finansiella netto	Huvudscenario	Finansiellt netto har ökat kraftigt under sista kvartalet 2023 och även under första kvartalet 2024 till följd av en stark börsutveckling. I vårt huvudscenario antar vi att finansiellt netto ökar med cirka 4 procent under kvartal 2-4 i år. Under 2025 och 2026 växer finansiellt netto något långsammare än långsiktig trend.
	Optimistiskt	I det optimistiska scenariot har finansiellt netto en betydligt högre tillväxttakt än i huvudscenariot under 2024. Resten av prognosperioden är ökningstakten marginellt högre än i huvudscenariot.
	Pessimistiskt	I det pessimistiska scenariot rör sig finansiellt netto i sidled under resten av 2024 och ökar långsammare än långsiktig trend under 2025 och 2026.

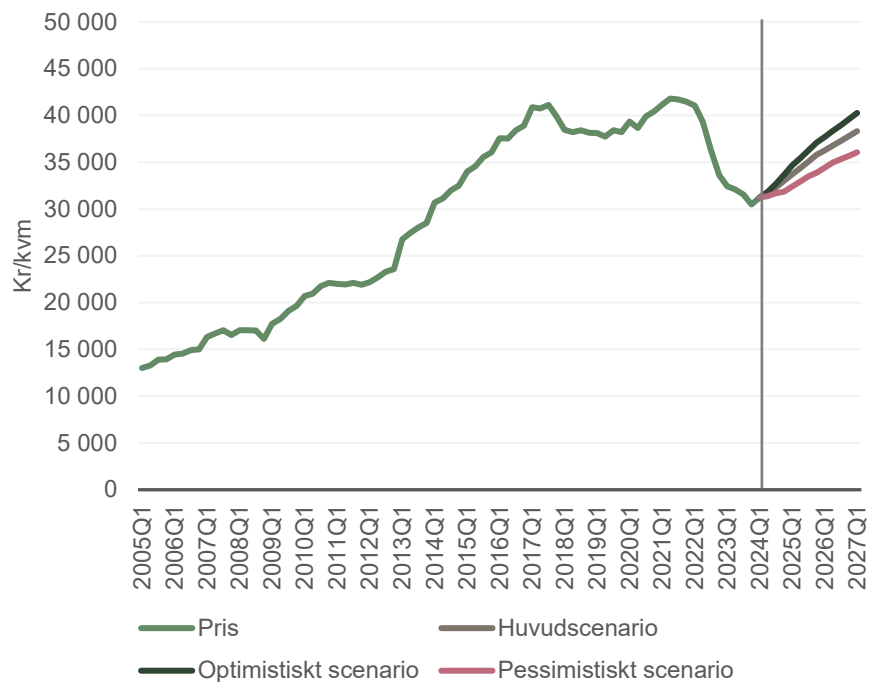
Antaganden för prisprognoser i Linköping



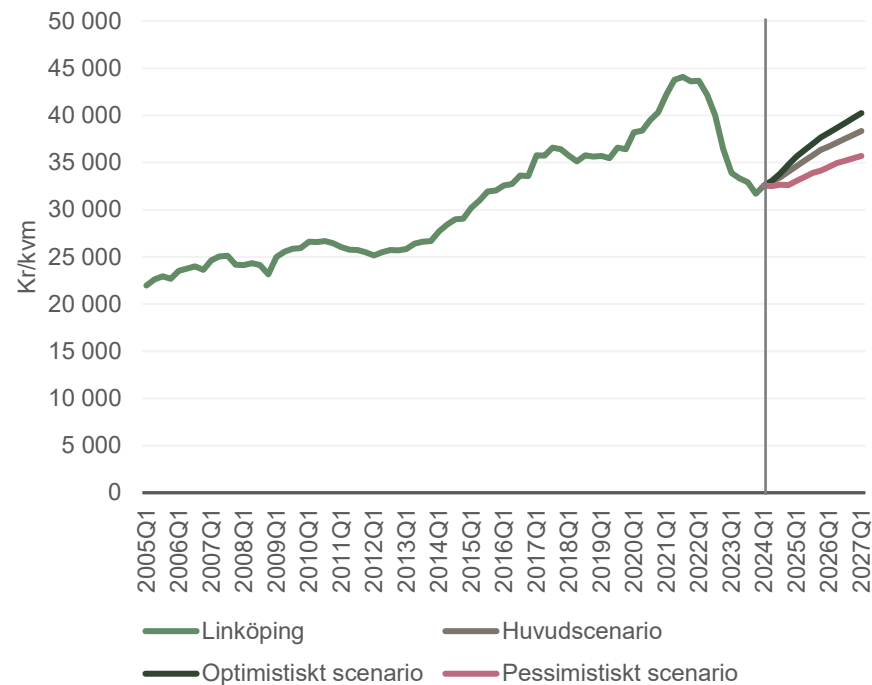
Källa: SCB, Riksbanken, SEB

Priserna vände upp vid årsskiftet 2023/2024 och ökar under hela prognosperioden både vad gäller bostadsrätter och småhus

Bostadsrättspris i Linköping kommun, fasta priser
2024Q1

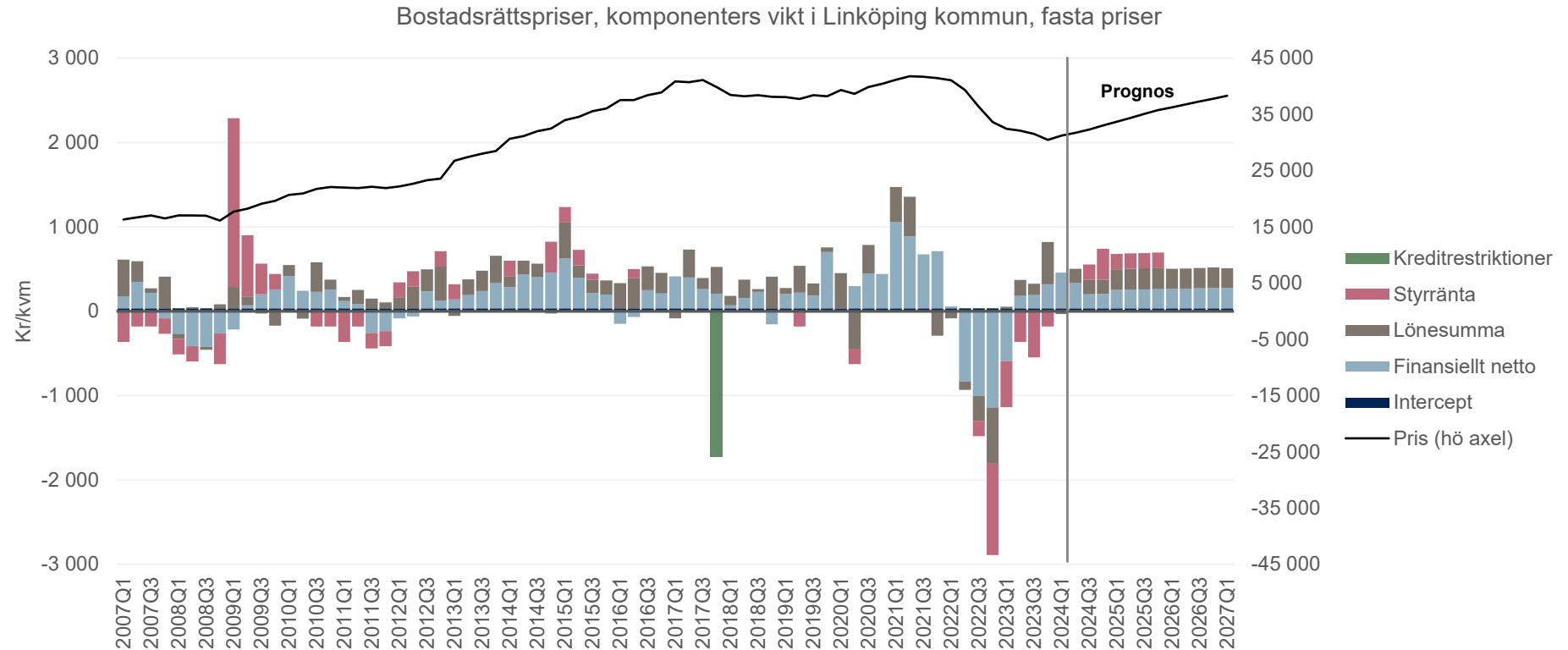


Småhuspris i Linköping kommun, fasta priser 2024Q1

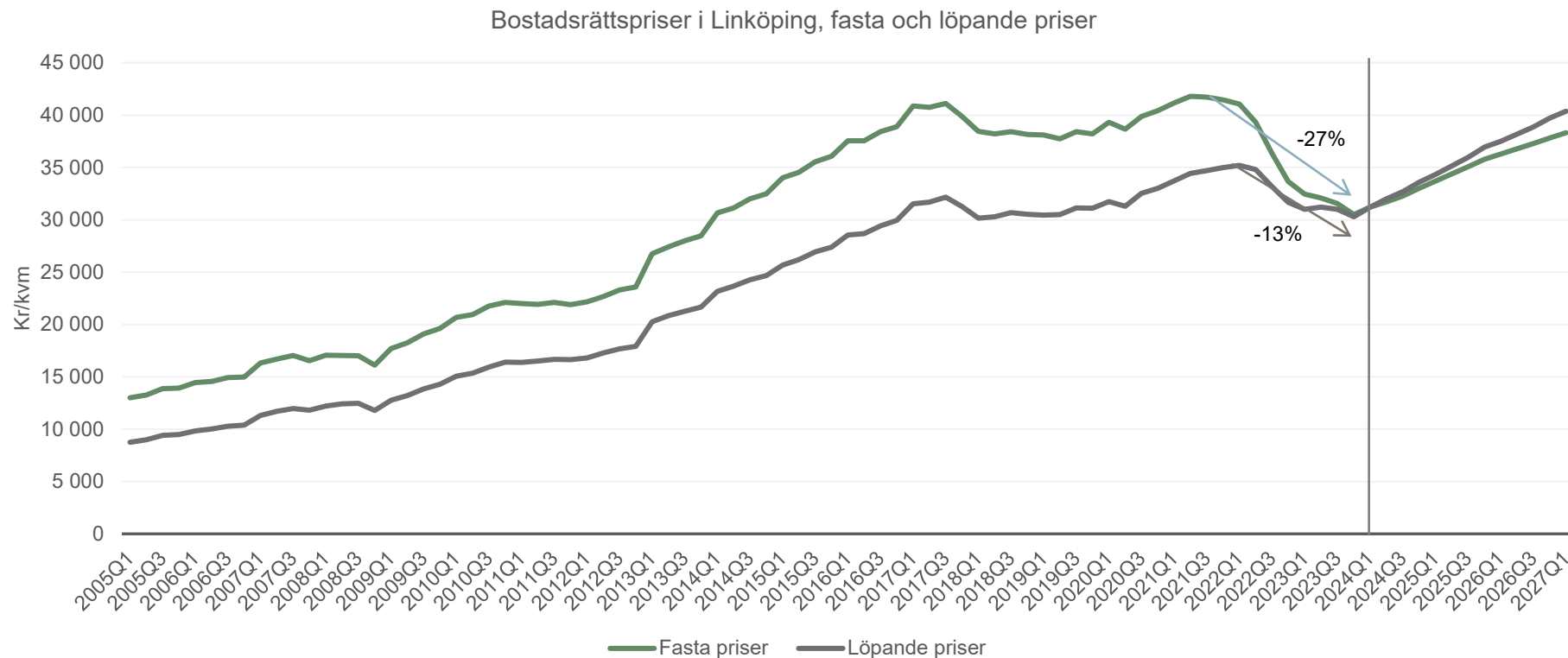


Källa: Evidens

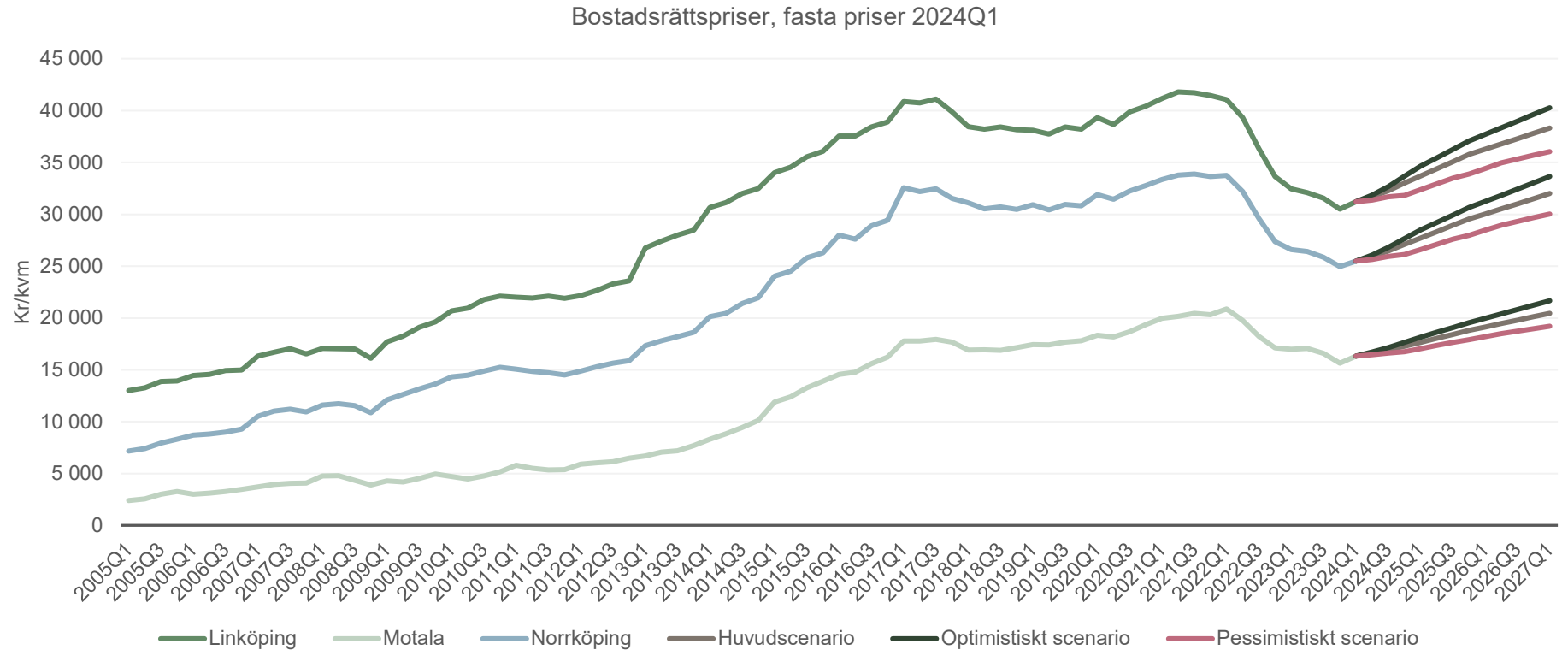
Framförallt finansiellt netto och lönesumma som bidrar till ökade priser i prognosen men även kommande räntesänkningar



Mätt i löpande priser är priset betydligt lägre än i fasta priser

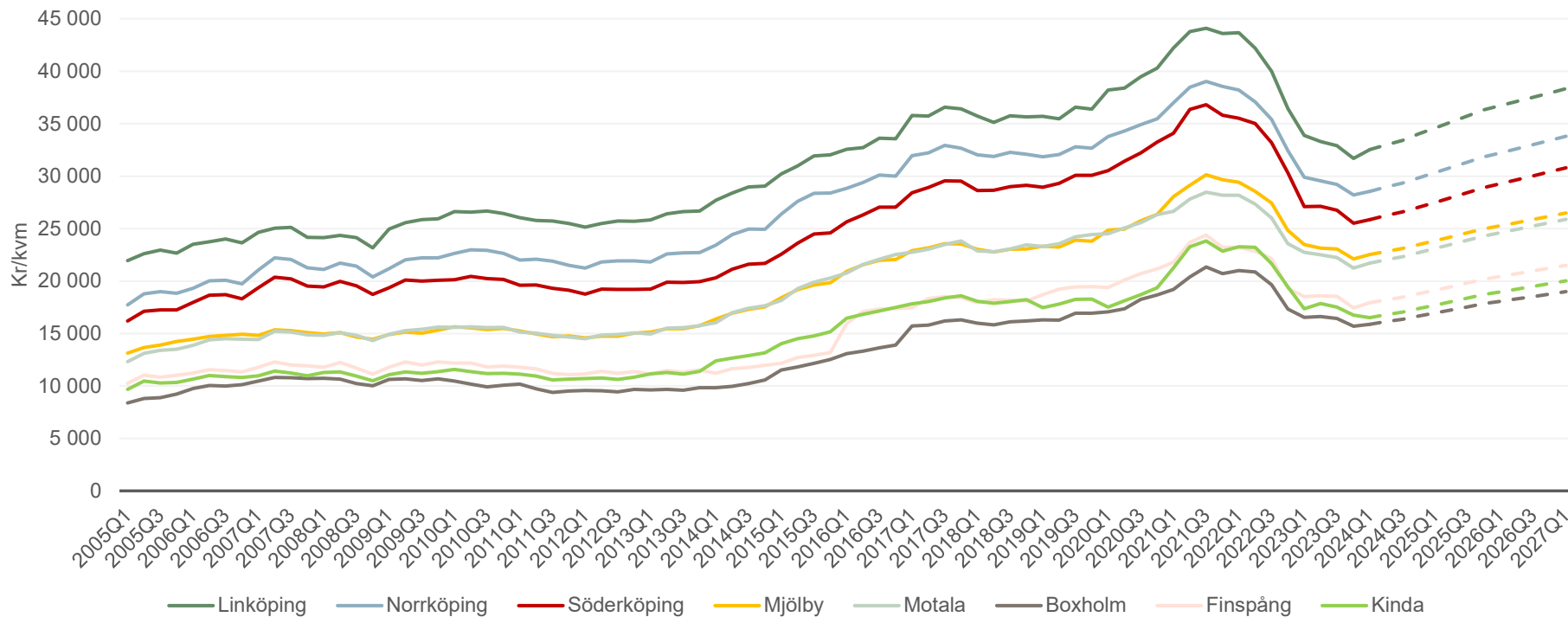


Bostadsrättspriserna är ej tillbaka på tidigare toppnivå i huvudscenariot, dock i det optimistiska scenariot



Långt kvar till tidigare toppnivå enligt huvudscenariot

Småhuspriser, fasta priser 2024Q1



Bostadsrättspriserna förväntas öka med cirka 7-8 procent i årstakt under prognosperioden. Något snabbare ökningstakt inledningsvis då även räntesänkningarna driver priserna

Bostadsrättspriser, fasta priser				
	2024:1-2025:1	2025:1-2026:1	2026:1-2027:1	Procent per år 2024:1-2027:1
Linköping	8%	8%	6%	7%
Motala	8%	8%	7%	8%
Norrköping	9%	8%	7%	8%

Något lägre ökningstakt för småhuspriserna

Småhuspriser, fasta priser				
	2024:1-2025:1	2025:1-2026:1	2026:1-2027:1	Procent per år 2024:1-2027:1
Linköping	6%	6%	4%	6%
Norrköping	6%	6%	5%	6%
Söderköping	6%	6%	5%	6%
Mjölby	6%	6%	5%	6%
Motala	6%	7%	5%	6%
Boxholm	7%	7%	5%	6%
Finspång	7%	7%	5%	6%
Kinda	7%	7%	6%	7%

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

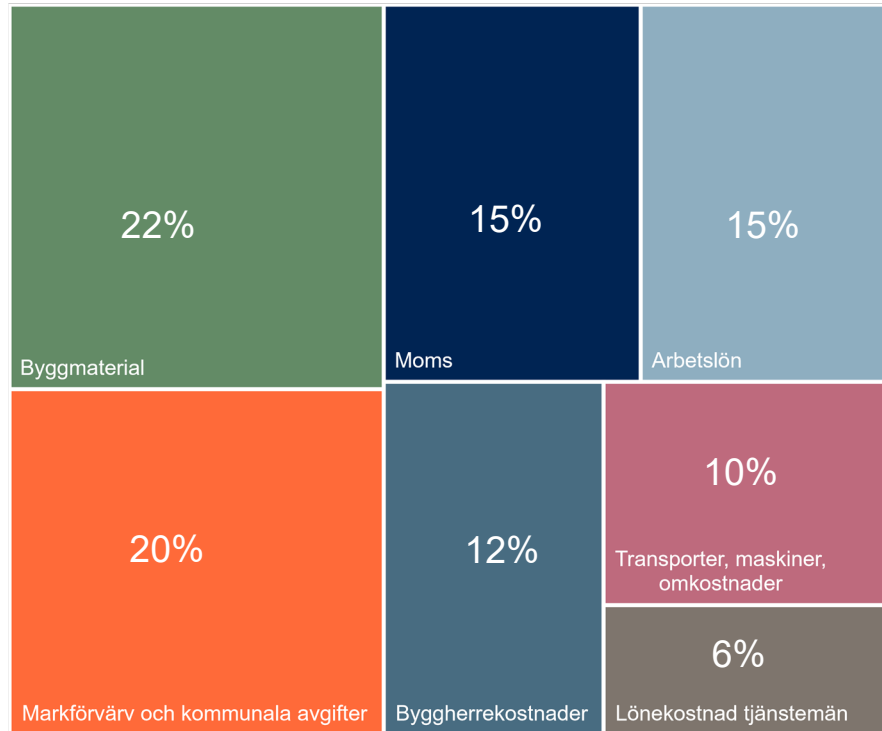
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

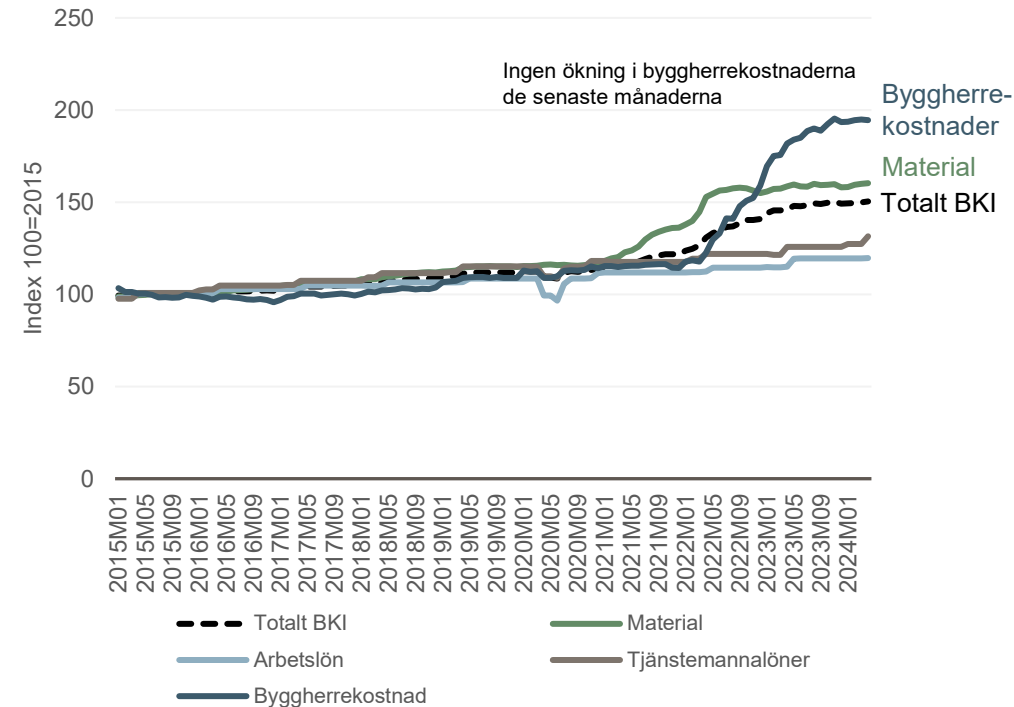
Materialkostnaderna har planat ut men byggherrekostnaderna ökar, vilket drivs av stigande finansieringskostnader

Produktionskostnad för flerbostadshus 2024-03-29



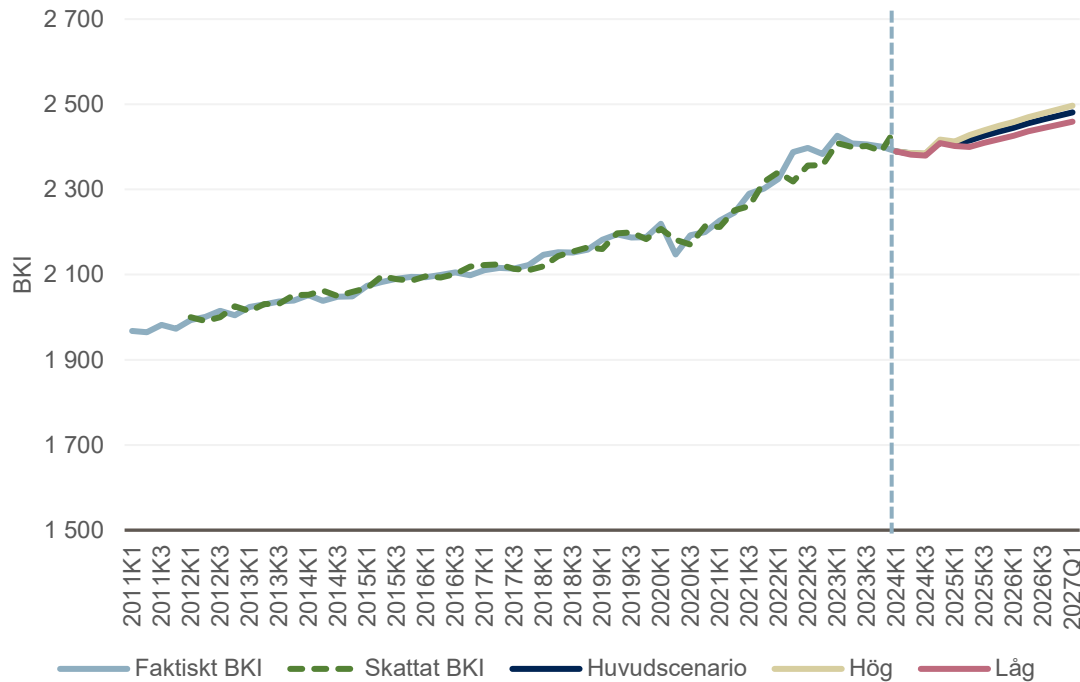
Källa: SCB och Evidens

Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100 efter hustyp, kostnadslag och månad



Svagt fallande byggkostnader under 2024 men sedan försiktigt stigande byggkostnader under prognosperioden

Faktiskt och skattat Byggnadskostnadsindex (BKI) 2011K1-2024K1 och prognos 2024K2-2027K1. Fasta priser



Evidens modellskattning av utfallet av framtida byggkostnader (mätt som BKI) bygger på antaganden kring;

- insatsvaror (och särskilt energiintensiva sådana)
- utvecklingen på bostadsmarknaden framöver
- Konjunkturutvecklingen (mätt som börsutvecklingen)

Modellen förklarar utvecklingen i byggkostnaderna väl. Prognosen visar svagt fallande byggkostnader i fasta priser. Med den inflation vi ser idag innebär det mest troligt att priserna rör sig sidledes i löpande termer. Prognosen för detta kvartal ligger i linje med föregående kvartals prognos.

Att BKI inte faller ligger också i linje med utvecklingen sedan 1950. Sedan 1950 har utvecklingen i BKI varit negativ (på årsbasis) endast vid ett tillfälle, inledningen av 1950-talet

Scenario	Procent per år 2024K1-2027K1
Huvudscenario	1,3%
Högscenario	1,5%
Lågscenario	1,0%

Endast positivt byggrättsvärde för bostadsrätter i dag – både BR och HR är lönsamma år 2027

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	36 338	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 122
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	46 338	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm BTA	36 143	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 711
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 335
		Avkastningskrav	4,90%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	27 240
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	1 097	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-6 283

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	42 558	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 411
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	52 558	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	40 995	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 999
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 559
		Avkastningskrav	4,70%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	33 177
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	6 813	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	481

Varken bostadsrätter eller hyresrätter är lönsamma att nyproducera idag – i slutet av prognosperioden är BR lönsamt

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 74 kvm		Flerbostadshus - HR - 74 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	29 533	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 884
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	39 533	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	30 836	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 465
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 143
		Avkastningskrav	4,90%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	23 318
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-4 210	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-10 205

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 74 kvm		Flerbostadshus - HR - 74 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	34 782	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 148
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	44 782	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 930	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 726
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 347
		Avkastningskrav	4,70%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	28 651
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	748	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-4 045

Inte heller i Inre hamnen är bostads- eller hyresrätter lönsamma att nyproducera idag – i slutet av prognosperioden är BR lönsamt

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	32 853	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 000
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	42 853	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	33 425	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 580
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 232
		Avkastningskrav	4,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	25 943
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-1 621	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-7 580

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	38 950	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 294
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	48 950	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	38 181	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 871
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 459
		Avkastningskrav	4,50%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	32 428
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	3 999	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-268

I Mantorp går kalkylen varken ihop för bostads- eller hyresrätter – förbättrad kalkyl i slutet av prognosperioden men tyvärr fortfarande negativ

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	17 798	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 473
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	27 798	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm BTA	21 682	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 066
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	831
		Avkastningskrav	5,50%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	15 112
Kostnader		Kostnader	
Byggekostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggekostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-13 364	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-18 411

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	19 344	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 582
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	29 344	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	22 889	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 175
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	916
		Avkastningskrav	5,25%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	17 450
Kostnader		Kostnader	
Byggekostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggekostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-11 294	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-15 246

Varken lönsamt att nyproducera bostads- eller hyresrätter idag – lönsamt med BR år 2027

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 78 kvm		Flerbostadshus - HR - 78 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	31 463	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 951
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	41 463	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	32 341	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 532
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 195
		Avkastningskrav	5,00%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	23 895
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-2 705	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-9 628

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 78 kvm		Flerbostadshus - HR - 78 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	37 142	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 230
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	47 142	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	36 771	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 818
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 418
		Avkastningskrav	4,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	29 861
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	2 589	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-2 835

Nyproduktion i Rimforsa bär sig varken idag eller i slutet av prognosperioden

Kalkyl byggrätter Q1 2024

Flerbostadshus - BR - 84 kvm		Flerbostadshus - HR - 84 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	23 275	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 665
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	33 275	Vakans (%)	3,00%
Totalt Kr/kvm BTA	25 955	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 215
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	947
		Avkastningskrav	6,00%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	15 791
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	6% 1 725	Finansiering	6% 1 650
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 571	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 373
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	35 046	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 523
Totalt Kr/kvm BOA	44 931	Totalt Kr/kvm BOA	42 978
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-9 092	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-17 732

Kalkyl byggrätter Q1 2027

Flerbostadshus - BR - 84 kvm		Flerbostadshus - HR - 84 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	26 303	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 837
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	36 303	Vakans (%)	3,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	28 316	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 382
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 078
		Avkastningskrav	5,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	18 751
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 904	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 864
Moms	25% 5 976	Moms	25% 5 716
Finansiering	4% 1 195	Finansiering	4% 1 143
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 107	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 972
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 182	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	32 696
Totalt Kr/kvm BOA	43 823	Totalt Kr/kvm BOA	41 918
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-5 866	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-13 945

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

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens. Medverkande från Evidens:

Eleonor Andersson, 070-558 98 33, eleonor.andersson@evidensgruppen.se

Rikard Berg von Linde, 070-329 04 41, rikard.bergvonlinde@evidensgruppen.se

Eugénie de Jong, 072-212 47 34, eugenie.dejong@evidensgruppen.se

Ted Lindqvist, 070-579 12 33, ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Henrik Österberg, 072-500 09 05, henrik.osterberg@evidensgruppen.se



Evidens
Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se