

Sverige: Myten om bostadsbristen

Andreas Wallström

Chefsanalytiker, Nordea Markets
andreas.wallstrom@nordea.com

@anwallstrom



De länder som genomlevt en fastighetskris delar alla samma erfarenhet. Ett stort prisfall har alltid föregåtts av ett antal år med markant stigande bostadsinvesteringar. Är Sverige immunt mot detta eller bör vi oroas av nuvarande höga byggtakt?

Bostadsbyggandet ökar sedan en tid tillbaka mycket snabbt. Under det första kvartalet påbörjades drygt 20 000 nya bostäder, vilket om taktens består innebär ett tillskott på 80 000 bostäder under 2017. Uppgången **välkomnas av politiker** som samtidigt pekar på att det inte är nog. Ett vanligt argument som framförs är att det har byggts för lite under lång tid vilket gör att det finns ett stort **uppdämt behov** av bostäder och att det därför knappast finns någon gräns för byggbehovet.

Ser vi till utvecklingen av antalet bostäder och jämför med befolkningstillväxten finns det dock **inte mycket som pekar på att det råder brist på bostäder**. Figur 3 nedan indikerar att nybyggnationen inte riktigt har hållit jämna steg med ökning av antalet hushåll under de senaste 10 åren. Men åren dessförinnan, under perioden 1960-2006, byggdes det fler bostäder än ökningen av antalet hushåll. I figur 4 syns att den ackumulerade skillnaden sedan 1975 är positiv, vilket innebär att det snarast tycks finnas ett överskott av bostäder.¹

Även om det i landet som helhet inte tycks föreligga någon **bostadsbrist** så kan det mycket väl finnas en obalans mellan utbud och efterfrågan i vissa regioner. En studie från Riksbanken finner dock att det **endast är i Stockholm** som det råder bostadsbrist i bemärkelsen att befolkningen överstiger antalet uppskattade bäddar.² I alla andra regioner finns det fler bäddar än människor.

Begreppet bostadsbrist kan rymma fler dimensioner och att definiera begreppet är komplicerat. Regeringens långtidsutredning (2015) för ett resonemang kring olika definitioner.³ Enkäter till kommuner som får svara på huruvida man upplever en brist på bostäder bör dock tolkas med försiktighet eftersom det inte kan uteslutas att kommuner tenderar överskatta dess betydelse och attraktivitet.⁴

¹ Svensk bostadsmarknad antas ha varit i balans år 1975 efter det att miljonprogrammet avslutats. Det finns dock vissa tecken på att det var ett överskott på bostäder redan då. I Göteborg sprängdes en hel stadsdel där man inte lyckades finna hyresgäster. I Stockholm vägrade bostadsförmedlingen att ta emot en hyresrätt i Sollentuna med en hyra på 292 kronor per månad på grund av bristande efterfrågan, enligt min seniora kollega Bengt Roström.

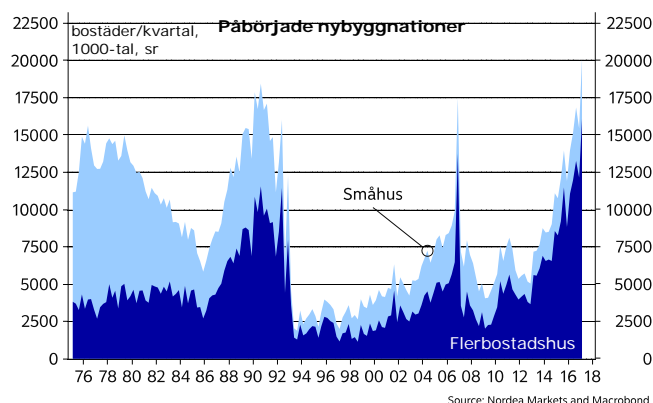
² Emanuelsson (2015), "Utbudet av bostäder", Penning- och valutapolitik, Riksbanken, 2015:2.

³ Bergendahl m.fl. (2015), bilaga 3 till Långtidsutredningen.

⁴ Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer 255 av 290 kommuner att det råder underskott på bostäder. Vissa kommuner har förhållandevis

Möjligen är det så att många med bostadsbrist helt enkelt menar att dagens bostäder inte kommer att vara tillräckliga för framtida befolkning. **Prognoser på befolkningsutvecklingen** är dock förknippade med **stor osäkerhet**, i synnerhet i rådande läge då ökningen kommande år endast beror på nettoinvandring. För enskilda år är det är svårt att uppskatta invandringen.

Figur 1: Hög byggtakt



SCB har i den senaste prognosen reviderat ned befolkningen med 400 000 personer för år 2020, jämfört med den prognos som gjordes i november 2015. Nedrevideringen innebär rimligen att det också behövs 200 000 färre bostäder år 2020 än tidigare uppskattningar.

Enligt **Boverkets prognos**, som utgår från en daterad befolkningsprognos från SCB, behövs 400 000 nya bostäder under perioden 2017-2020.⁵ Med utgångspunkt i SCB:s senaste befolkningsprognos, och under antagandet om att det inte finns något uppdämt behov, tycks behovet ligga närmare 200 000. Det motsvarar ett byggbehov på 50 000 bostäder per år, vilket alltså är långt under nuvarande takt. Även detta kan dock vara en överskattning om man beaktar att (i) bostadsbeståndet ökar snabbare än nybyggnation och (ii) tillåter att hushållens storlek kan komma att öka.

Boverkets bedömning av det uppdämda byggbehovet baseras på färdigställda bostäder och inte förändringar i **bostadsbeståndet** som helhet.

högt uppsatta befolkningsmål. Ett exempel är Trollhättan där kommunen har satt som mål att öka befolkningen med cirka 40 procent fram till 2030.

⁵ Boverket uppskattar byggbehovet till 440 000 under perioden 2016-2020 och till 710 000 för perioden 2016-2025. "Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025", Boverket 2016:18. Prognosen baseras på SCB:s befolkningsprognos från våren 2016.

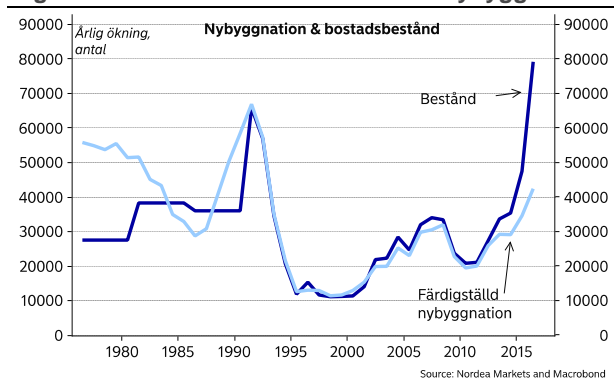
Under förra året färdigställdes 42 000 nya bostäder samtidigt som det totala bostadsbeståndet ökade med hela 79 000 (figur 2). Det innebär att 37 000 bostäder kom till genom att andra fastigheter, exempelvis fritidshus och industrilokaler, gjordes om till bostäder.

Ett annat kritiskt antagande i Boverkets prognos är **hushållens storlek**. I prognosen antas dagens storlek på ett genomsnittligt hushåll bestå även framöver. I ett internationellt perspektiv är dock svenska hushåll mycket små. Enligt Eurostat består ett svenskt hushåll av 1,8 personer, vilket är klart lägst i EU och tydligt under genomsnittet på 2,3 personer. En delförklaring till detta kan vara att svenska ungdomar alltjämt flyttar hemifrån tidigare än i något annat land i EU. I genomsnitt lämnar svenska ungdomar föräldrahemmet vid 21 års ålder medan genomsnittet i EU är 26 år.⁶ Det kan inte uteslutas att de invandrare som bidrar till befolkningsstillväxten framöver kommer att ha acceptans, eller till och med preferenser, för något större hushåll.

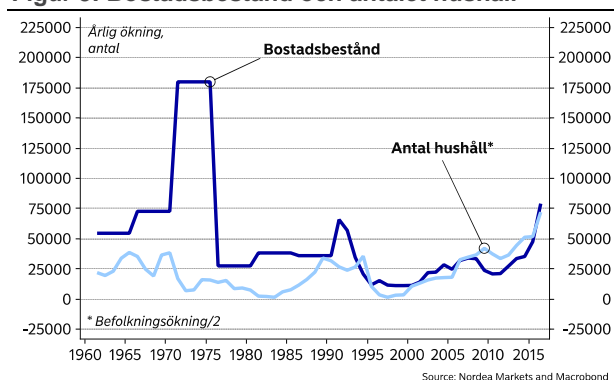
Slutligen är det tveksamt att överhuvudtaget använda prognoser på befolkningen som en uppskattning av framtida efterfrågan på bostäder. Snarast bör man försöka uppskatta **den betalande efterfrågan**, vilken även styrs av hushållens inkomster och bostadsräntor. Med en stark utveckling på arbetsmarknaden och fortsatt låga räntor är villkoren för närvarande mycket gynnsamma. Dessa förhållanden väntas bestå åtminstone under 2017 och 2018 enligt vår prognos. Det är därför svårt att se en mer markerad prisnedgång på bostäder i år eller nästa år, även om riskerna ökat i och med de senaste årens kraftigt stigande bostadsinvesteringar.

Vår prognos är alltjämt att prisutvecklingen på bostäder kommer att dämpas och utvecklas mer eller mindre sidledes härifrån. På kort sikt bedömer vi riskerna på uppsidan, men på medellång eller längre sikt väger riskbilden över till en tydlig nedgång. Det **ökade utbudet av bostäder** väntas **bidra till att dämpa prisuppgången i närtid** och **öka riskerna för en mer markerad nedgång på sikt**.

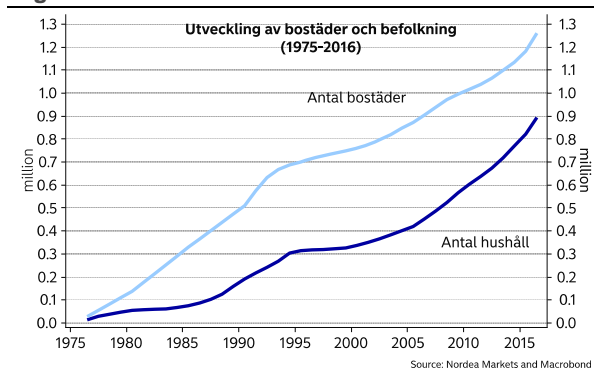
Figur 2: Bostadsbestånd ökar mer än nybyggnation



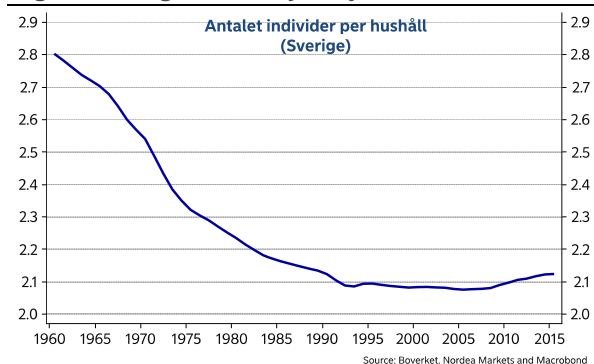
Figur 3: Bostadsbestånd och antalet hushåll



Figur 4: Ackumulerat "bostadsöverskott"

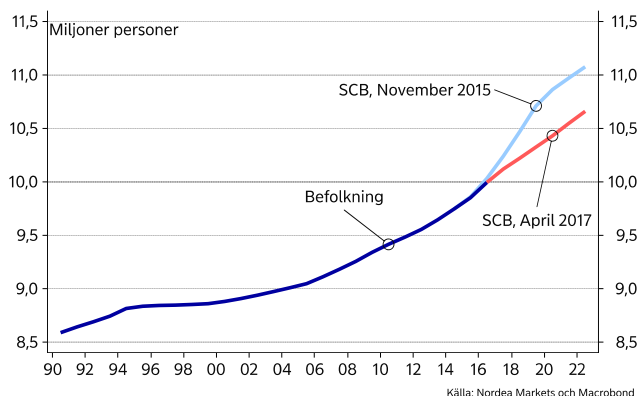
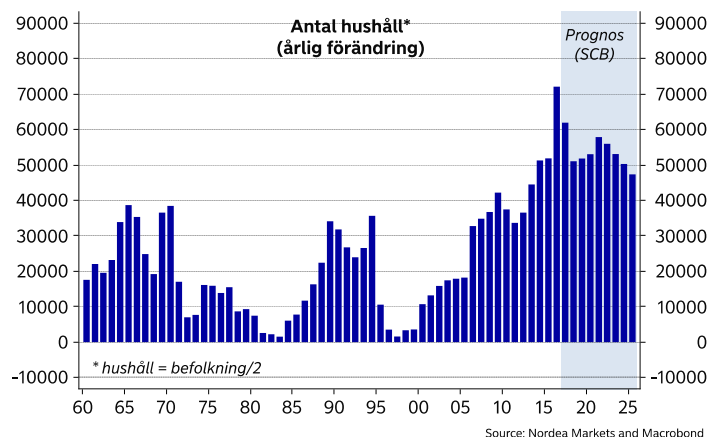


Figur 5: Trångboddhet syns ej i data



Anm.: Antalet individer per hushåll skiljer sig något åt mellan statistikkällor. I figuren ovan används SCB medan det i texten refereras till Eurostats siffror, vilka baseras på hushållsenkäten EU-SILC.

⁶ Eurostat (http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Being_young_in_Europe_today_-_family_and_society)

Figur 6: Osäkra befolkningsprognoser**Figur 7: Prognoser på antalet hushåll****Disclaimer**

Nordea Markets is the commercial name for Nordea's international capital markets operation.

The information provided herein is intended for background information only and for the sole use of the intended recipient. The views and other information provided herein are the current views of Nordea Markets as of the date of this document and are subject to change without notice. This notice is not an exhaustive description of the described product or the risks related to it, and it should not be relied on as such, nor is it a substitute for the judgement of the recipient.

The information provided herein is not intended to constitute and does not constitute investment advice nor is the information intended as an offer or solicitation for the purchase or sale of any financial instrument. The information contained herein has no regard to the specific investment objectives, the financial situation or particular needs of any particular recipient. Relevant and specific professional advice should always be obtained before making any investment or credit decision. It is important to note that past performance is not indicative of future results.

Nordea Markets is not and does not purport to be an adviser as to legal, taxation, accounting or regulatory matters in any jurisdiction.

This document may not be reproduced, distributed or published for any purpose without the prior written consent from Nordea Markets.

