



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2011:29

REGERINGSUPPDRAG

Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt



Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt

Boverket december 2011

Titel: Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt

Rapport: 2011:29

Utgivare: Boverket december 2011

Upplaga: 2:1 (ändring av karta på sidan 43)

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-86827-78-6

ISBN pdf: 978-91-86827-79-3

Sökord: Bostadsmarknad, bostadsbyggande, bostadspriser, BNP, inkomster, arbetslöshet, inflation, räntor, sparande, skulder, statistik, Norden, Sverige, Danmark, Finland, Norge, bostadsbestånd, bostadstäthet, befolkning, regioner, storstadsområden, högskoleorter, större kommuner, mindre kommuner, småhus, hyreshus, hyresrätt, bostadsrätt, statistik

Dnr: 10140-3869/2011

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2011

Förord

Denna rapport är en uppdatering av Bostadsfinansiering (Ds 2005:39), avsnitt 2 Bostadsmarknad och bostadsbyggande i ett nordiskt perspektiv samt avsnitt 5 Regionala skillnader i bostadssektorn. Uppdateringen är gjord på uppdrag av Socialdepartementet och redovisades i december 2011.

Rapporten är sammanställd av experten Hans-Åke Palmgren BAS-enheten (avsnitt 2) och experten Rolf-Erik Román, styrmedelsenheten (avsnitt 5). I avsnitt 2 har Marie Rosberg, statistiker på BKN, insamlat och sammanställt huvuddelen av statistikunderlaget.

Karlskrona december 2011

Martin Storm
verksamhetschef

Innehåll

Bostadsmarknad och bostadsbyggande i ett nordiskt perspektiv...	7
Översikt	7
<i>Stort prisfall i Köpenhamnsregionen.....</i>	8
<i>Skuldkvoten har ökat mest i Danmark.....</i>	8
<i>Bostadsbyggandet minskade minst i Finland</i>	9
Bostadssektorn i samhällsekonomin.....	10
BNP-tillväxt, inkomster och arbetslöshet	11
Inflation och räntor.....	16
Sparande och skulder	23
Bostadspriser och bostadsbyggande	25
.....	28
Avsnitt 5 Regionala skillnader i bostadssektorn	35
Befolkning och bostadsbyggande	35
Bostadsbestånd i relation till befolkning i landets kommuner	38
<i>Bostadstäthet</i>	38
<i>Förändring i bostadstätheten som indikator på bostadsbrist eller</i>	
<i>bostadsöverskott</i>	39
<i>Småhusmarknaden.....</i>	42
Marknadsvärden för hyreshus i olika kommuner	434

Bostadsmarknad och bostadsbyggande i ett nordiskt perspektiv

Översikt

Danmark, Finland, Norge och Sverige har i stora drag haft en likartad utveckling på bostadsmarknaderna de senaste trettio åren. I alla fyra länderna föll inflationen under 1990-talets första hälft. Länderna hade därefter en lång period med snabbt ökade reala bostadspriser parallellt med en snabb ökning av hushållens skuldsättning. De snabba prisökningarna bröts 2006/2007, i anslutning till att de nominella räntorna började stiga. Därefter har takten i prisökningen varit betydligt mindre. Danmark avviker dock med ett prisfall efter 2006, i synnerhet i Köpenhamnsområdet.

Bostadsbyggandet har utvecklats olika i de fyra länderna. Antalet påbörjade bostäder i förhållande till invånarantalet har varit klart minst i Sverige från och med år 1993, då bostadspolitiken förändrades genomgripande samtidigt som Sverige kom in i en lång recession, fram till finanskrisen 2008, då byggande föll kraftigt i Danmark.

Antalet påbörjade bostäder ökade i början på 2000-talet i Danmark, Norge och Sverige i samband med de stigande bostadspriserna. I Finland förefaller bostadsbyggandet ha följt utvecklingen av konjunkturen och bostadspriserna i mindre grad än i de andra länderna.

Sedan mitten av 1990-talet har tillväxten i samhällsekonomin varit betydligt lägre i Danmark än i de övriga tre länderna. Bruttonationalprodukten och hushållens disponibla inkomster har ökat klart minst, samtidigt som hushållens skuldkvot har ökat mest. Skuldkvoten är avsevärt högre än i de övriga tre länderna – den nuvarande svenska nivån uppnåddes redan i mitten av 1990-talet. Trots den svaga utvecklingen i samhällsekonomin steg bostadspriserna i samma takt som i de övriga tre länderna fram till 2006.

I främst Danmark, Finland och Sverige påverkades samhällsekonomin markant av finanskrisen hösten 2008. Det gäller inte minst bostadsmarknaderna och bostadsbyggandet. Liksom under recessionen i början av

1990-talet var nedgången i bruttonationalprodukten klart minst i Norge och störst i Finland. Under 2009 föll BNP realt med mellan 8 och knappa 5 procent i Finland, Danmark och Sverige men med endast 1,5 procent i Norge.

Återhämtningen har gått i mycket olika takt. Under 2010 var BNP-tillväxten cirka 5,6 procent i Sverige och 3,6 procent i Finland, men endast 1,3 procent i Danmark och 0,7 procent i Norge. I Sverige har det stora BNP-fallet således återhämtats snabbt, och år 2010 var BNP på samma nivå som år 2007. I Norge var BNP år 2010 en procent lägre än år 2007, trots den måttliga initiala påverkan av finanskrisen. I Danmark och Finland var BNP år 2010 ännu fem respektive fyra procent under 2007 års nivå. Under 2011 och 2012 bedöms BNP-tillväxten totalt sett vara störst i Sverige, dock med en snabbt fallande tillväxttakt, följt av Norge, där tillväxten tvärtom förväntas öka från 2011 till 2012.

Sedan 2007 har hushållens disponibla inkomster realt stigit med endast 2 procent i Danmark, 6 procent i Finland, 7 procent i Sverige och med hela 12 procent i Norge. Under 2010 ökade hushållens reala disponibla inkomster mest i Norge och Danmark.¹

I Danmark och Finland förefaller det att dröja till åtminstone 2013 innan BNP har kommit tillbaka till 2007 års nivå. I båda länderna har det offentliga budgetsaldot försämrats under krisen och den offentliga skuldkvoten förväntas öka både 2011 och 2012, i synnerhet i Danmark. Inget av de fyra länderna har dock någon stor offentlig skuldsättning.²

Stort prisfall i Köpenhamnsregionen.

Bostadspriserna började stiga i alla länderna i mitten av 1990-talet. Men under 2005/2006 inledde centralbankerna en åtstramning av penningpolitiken, som fortsatte ända fram till dagarna före finanskrisen blev akut, i mitten av september 2008³. I samtliga länder började den långvariga uppgången i bostadspriserna att mattas av under 2007. I huvudstadsregionen i Danmark föll bostadspriserna kraftigt, dock föregånget av en mycket stor prisökning åren 2004 --2006⁴. I alla fyra länderna föll bostadspriserna totalt sett i samband med finanskrisen 2008-2009, men återhämtade sig ganska snart i anslutning till de kraftigt sänkta räntorna, förutom i Danmark.

Efter år 2006 har prisökningarna varit betydligt mer modesta än den föregående tioårsperioden. I Finland, Norge och Sverige har priserna nominellt ökat med 12-25 procent under åren 2007—2010, vilket i genomsnitt motsvarar cirka 3—5,5 procent om året. I Danmark har priserna i genomsnitt fallit med cirka 10 procent.

Skuldkvoten har ökat mest i Danmark

I alla länderna har hushållens skuldsättning i förhållande till disponibla inkomster ökat markant sedan mitten av 1990-talet. Enbart under perioden 2000 —2010 steg skuldkvoten enligt Eurostat med cirka 95 procen-

¹ Ökningen var 3,5 procent i Norge, cirka 3,3 procent i Danmark (nominella inkomster deflaterat med KPI), 2,1 procent i Finland och 1,6 procent i Sverige.

² År 2010 var offentliga bruttoskulden i de fyra länderna mellan 40 procent av BNP (i Sverige) och 48 procent av BNP (i Finland). Källa: Eurostat.

³ I Danmark höjdes dock diskontot i oktober 2008.

⁴ I Köpenhamns amt ökade småhuspriserna nominellt med 86 procent från 2003 till 2006.

tenheter av hushållens inkomst i Danmark, knappt 65 i Norge, drygt 50 i Sverige och knappt 45 i Finland. Den snabba ökningen av skuldkvoten i Danmark under decenniet kan delvis förklaras med att hushållens inkomster har utvecklats svagt.

Hushållens skuldkvoter skiljer sig avsevärt mellan länderna. I förhållande till den disponibla inkomsten var skulderna klart högst i Danmark vid utgången av år 2010, med nära 275 procent i genomsnitt. I Norge var skuldkvoten knappt 180 procent, medan den var cirka 145 procent i Sverige och drygt 100 procent i Finland⁸. Under 2010 ökade skuldkvoten dock mest i Sverige⁹.

Bostadsbyggandet minskade minst i Finland

Antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare skiljer sig betydligt mellan länderna. Sverige har haft betydligt färre påbörjade bostäder i förhållande till invånarantalet än de övriga länderna från och med år 1992 till och med 2008.

Bostadsbyggandet ökade betydligt under 2000-talet fram till 2006/2007 i Danmark, Norge och Sverige. I Finland har byggandet legat på en mer jämn och förhållandevis hög nivå under en längre period.

I Sverige minskade byggandet i anslutning till att de statliga stöden togs bort år 2007, i Danmark i samband med priset i Köpenhamn. I alla fyra länderna minskade antalet påbörjade bostäder markant i anslutning till och under finanskrisen åren 2008--2009. I Danmark var minskningen 75 procent och Sverige cirka 65 procent, från toppen år 2006. I Finland och Norge var fallet mindre, knappt 35 respektive knappt 45 procent.

I Danmark, Norge och i synnerhet Finland ökade de statliga insatserna för nyproduktionen i samband med recessionen. År 2010 var antalet påbörjade bostäder i Finland åter tillbaka på nivån före finanskrisen, medan byggstarterna var 40 procent lägre än toppen i Norge, 45 procent lägre i Sverige och 70 procent lägre i Danmark.

I förhållande till invånarantalet påbörjades mer än dubbelt så många bostäder i Finland som i Sverige år 2010 och 70 procent fler i Norge, medan det i Danmark påbörjades 30 procent färre än i Sverige.

⁸ Källa: Eurostat. Beräkningar av svenska och norska riksbanker anger dock 25 respektive 15 procentenheter högre nivå. Skillnaderna kan bestå i definitioner av skuldsättningen.

⁹ Ökningen var 5 procent i Sverige, 2 procent i Finland och mindre än en procent i Norge, medan skulden minskade svagt i Danmark. I synnerhet i Danmark och Norge ökade dock hushållens disponibla inkomster betydligt mer än i Sverige under året.

Bostadssektorn i samhällsekonomin

Bostadssektorn svarar för en betydande del av samhällsekonomin. Likaså utgör bostäder en stor del av hushållens bruttoförmögenhet.

Bostadsinvesteringar motsvarade mellan 3,2 och 6,5 procent av BNP år 2010 enligt respektive lands nationalräkenskaper. Andelen har dock varierat avsevärt över tiden, och skiljer sig även avsevärt åt mellan länderna. I Sverige har bostadsinvesteringarnas andel av BNP varit betydligt lägre än i de övriga länderna ända sedan recessionen i början av 1990-talet, då både skatte- och bostadspolitiken lades om.

Tabell 1. Ekonomiska nyckeltal för bostadssektorn, år 2010

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
BNP per capita (nationell valuta) ¹⁰	316 400	33 500	4 834 000	509 100	352 400
Värdet i SEK av 100 enheter nationell valuta (årsgenomsnitt) ¹¹	128,1	954	5,48	119,1	100
Disponibel inkomst per capita ¹²	154 400	18 300	2 211 000	232 200	181 100
Bostadskonsumtion som andel av total konsumtion ¹³	28,7%	26,8%	24,1%	18,2%	27,2%
Hushållens förmögenhet i egna bostäder som andel av total förmögenhet ¹⁴	Uppgift saknas	56% (2004)	Uppgift saknas	64 % (2009K2)	54 % (2007)
Bostadsinvesteringar som andel av BNP 1990-2010 ¹⁵					
Max	6,6%	7,5%	Uppgift saknas	4,7%	5,8%
Min	3,3%	4,5%		2,3%	1,5%

¹⁰ Källa: Macrobond.

¹¹ Källa: Riksbanken.

¹² Källa: nationella statistiska centralbyråer.

¹³ Källa: Eurostat. År 2009 förutom Norge, 2007.

¹⁴ Källa: nationella statistiska centralbyråer respektive Norges Bank.

¹⁵ Källa: Eurostat och nationella statistiska centralbyråer.

BNP-tillväxt, inkomster och arbetslöshet

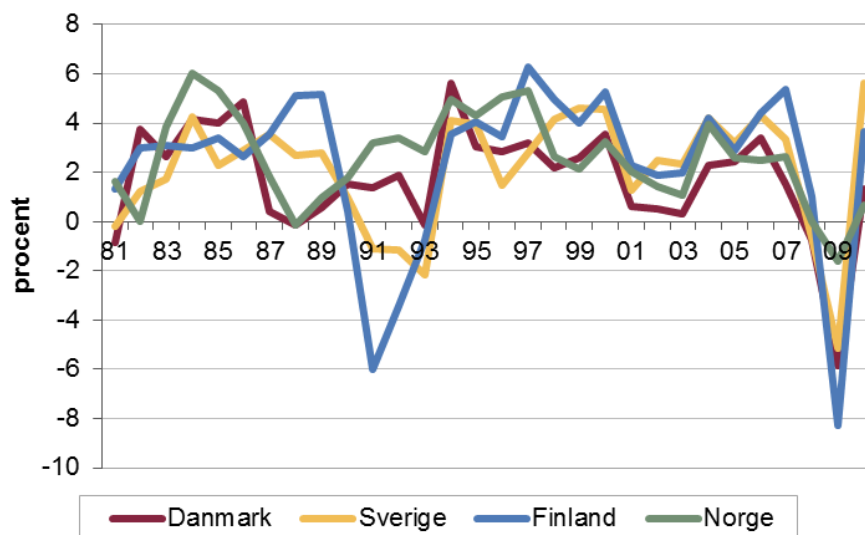
Efter en lång följd av år med tillväxt i samhällsekonomin i alla de fyra länderna föll BNP kraftigt år 2009 i samband med den dåvarande finanskrisen i Finland, Danmark och Sverige. Man kan lätt inse vilken osäkerhet utvecklingen medförde. Liksom under recessionen i början av 1990-talet var BNP-fallet störst i Finland och minst i Norge. BNP föll med hela 8 procent i Finland, 6 procent i Danmark och 5 procent i Sverige men med endast cirka 1,5 procent i Norge.

Återhämtningen har gått i mycket olika takt, vilket framgår av diagram 2. BNP-fallet återhämtades i stort sett redan år 2010 i Sverige. Under 2010 var BNP-tillväxten cirka 5,6 procent i Sverige och 3,6 procent i Finland, men endast 1,3 procent i Danmark och 0,7 procent i Norge. I Norge var BNP år 2010 en procent lägre än år 2007, trots den måttliga initiala påverkan av finanskrisen. I Danmark och Finland var BNP år 2010 ännu fem respektive fyra procent under 2007 års nivå.

Aktuella prognoser i mitten av december 2011 anger att BNP under 2011 och 2012 sammantaget ökar med 5,4 procent i Sverige, men snabbt avtagande¹⁶, med 4,1 procent i Norge, med en ökande tillväxt 2012,¹⁷ med 3,5 procent i Finland¹⁸ och med 2,4 procent i Danmark.¹⁹

I Danmark och Finland förefaller det att dröja till åtminstone 2013 innan BNP har kommit tillbaka till 2007 års nivå. I Danmark verkar återhämtningen vara mest avlägsen. I båda länderna har det offentliga budgetsaldot försämrats under krisen och den offentliga skuldkvoten förväntas öka även 2011 och 2012, i synnerhet i Danmark. I alla fyra länderna är dock den offentliga bruttoskulden låg.

Diagram 1. Real förändring av BNP åren 1981-2010 (procent)



¹⁶ Regeringen september 2011.

¹⁷ Regeringen oktober 2011.

¹⁸ Regeringen oktober 2011.

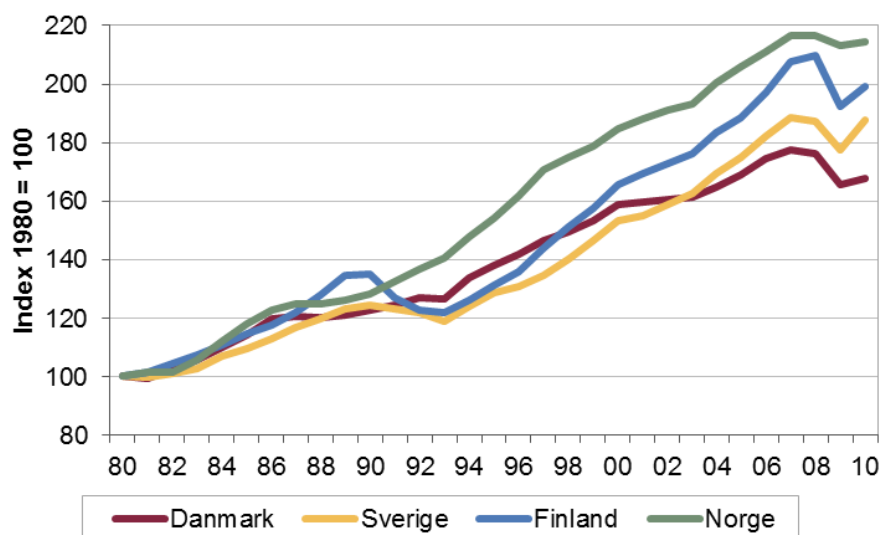
¹⁹ Regeringen november 2011.

Sett i ett längre perspektiv, sedan början av 1980-talet, har Norge haft den största tillväxten, vilket framgår av diagram 2. I Norge har BNP-tillväxten i stort sett varit obruten under trettioårsperioden fram till finanskrisen, men den har i stort sett stannat av de senaste tre åren. Finland har haft en kraftig tillväxt som brutits av djupa nedgångar, kring år 1990 och i samband med finanskrisen 2008-2009.

Sett från år 1993 till år 2009 har BNP ökat ganska lika i länderna med undantag för Danmark, mest i Finland, med 64 procent, följt av Sverige med 58 procent och Norge med 52 procent. I Danmark har ökningen varit runt hälften så stor, 33 procent.

Avgränsar vi oss till perioden 1998-2010 så ökade BNP med 40 respektive 38 procent i Sverige och Finland respektive, med 26 procent i Norge och med endast 15 procent i Danmark.

Diagram 2 Real utveckling av BNP åren 1980-2010 (1980 = 100)



Sedan år 1980 har hushållens disponibla inkomster i realt ökat klart mest i Norge, som i stort sett haft en obruten tillväxt förutom år 2006, vilket framgår av diagram 3 och 4.

I Sverige ökade de reala disponibla inkomsterna totalt sett med endast drygt 8 procent under de sjutton åren från 1980 till 1997. Men under de följande tretton åren från 1998 till och med 2010 var ökningen hela 48 procent²⁰. I Finland var ökningen 44 procent, medan den var 58 procent i Norge. I Danmark var ökningen endast 17 procent²¹.

Trots recessionen 2008-2009 fortsatte de disponibla inkomsterna att öka i alla länder förutom Danmark, där det varit en utplaning de senaste åren och en minskning år 2009. Sedan 2007 har hushållens disponibla in-

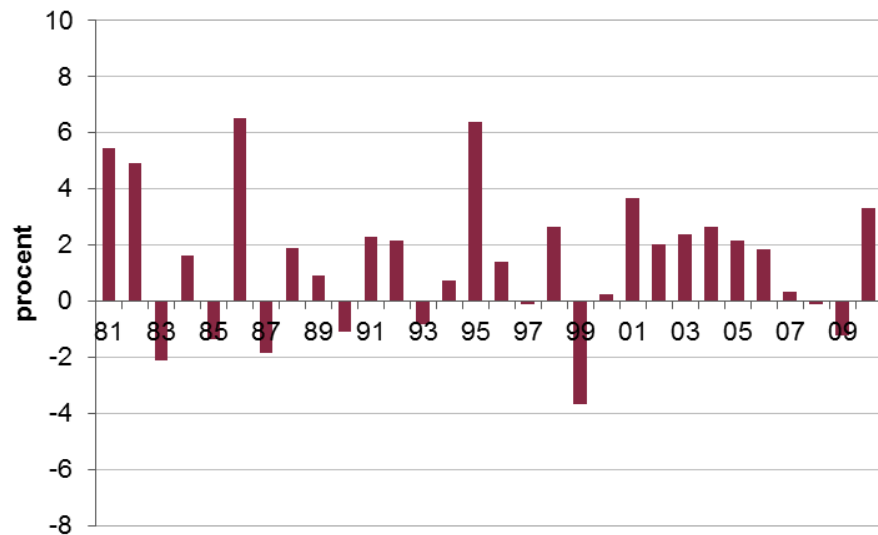
²⁰ Reviderade uppgifter i fasta priser finns endast från och med 1993. För åren dessförinnan har en inofficiell beräkning gjorts.

²¹ Uppgift över reala förändringen 2010 i Danmark fanns ej publicerad den 15 december 2011. Den är uppskattad genom att den nominella ökningen deflaterats med konsumentprisindex.

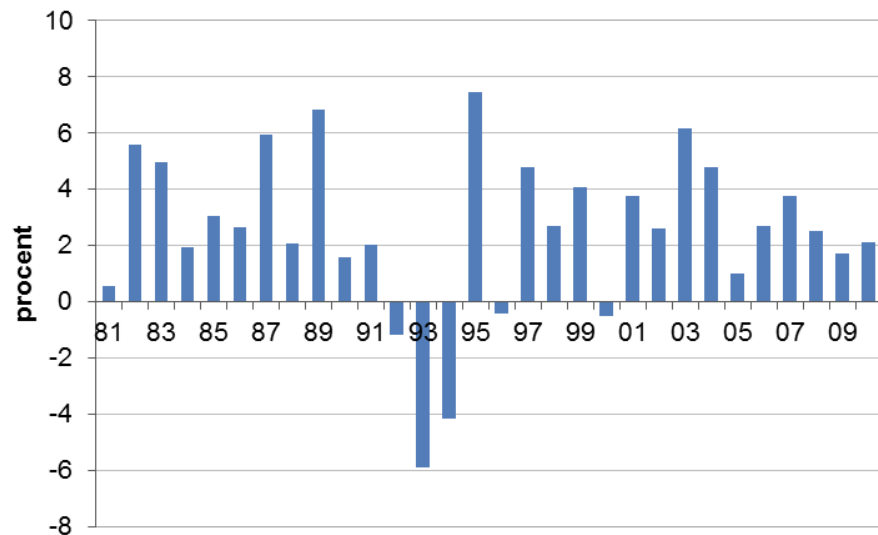
komster reallt stigit med endast 2 procent i Danmark, 6 procent i Finland, 7 procent i Sverige och med hela 12 procent i Norge. Under 2010 ökade hushållens reala disponibla inkomster mest i Norge och Danmark.²²

Diagram 3 Real förändring av hushållens disponibla inkomster åren 1981-2010 i de fyra länderna (procent)

Danmark



Finland



²² Ökningen år 2010 var 3,5 procent i Norge, cirka 3,3 procent i Danmark (nominella inkomster deflaterat med KPI), 2,1 procent i Finland och 1,6 procent i Sverige.

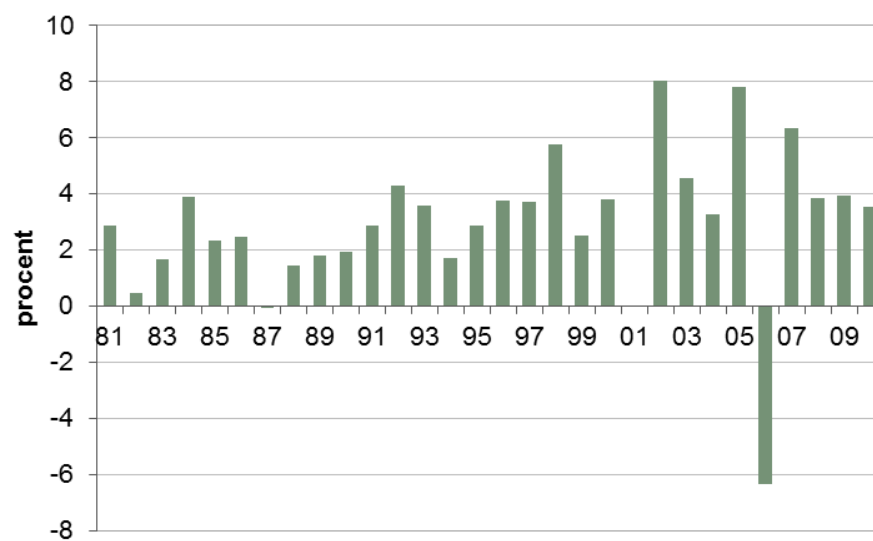
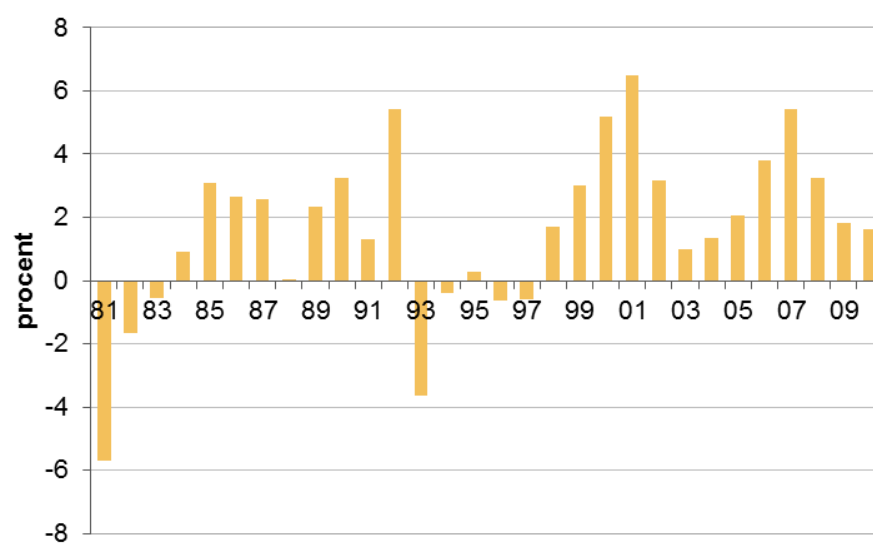
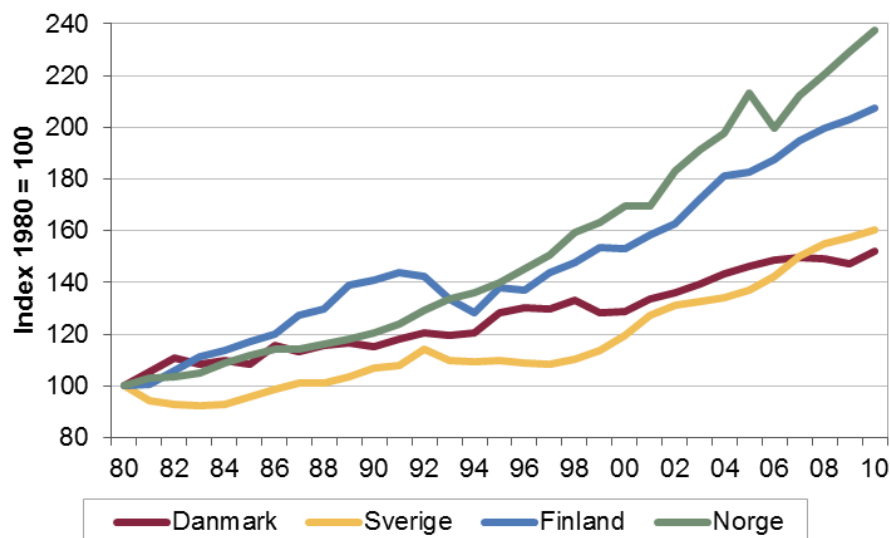
Norge*Sverige*

Diagram 4 Real utveckling av hushållens disponibla inkomster åren 1980-2010

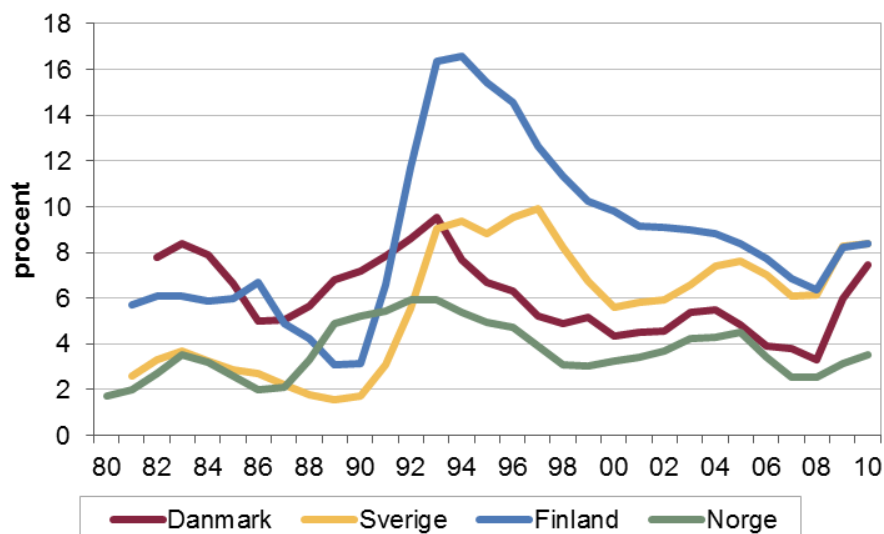


I alla länderna ökade arbetslösheten markant under recessionen i början av 1990-talet, vilket framgår av diagram 5. I Finland var ökningen hela 13 procentenheter, men även i Sverige var ökningen mycket stor. Under loppet av 90-talet föll arbetslösheten åter, i Sverige dock med början först i slutet av årtiondet.

År 2008 var arbetslösheten för Norges del på den lägsta nivån sedan 1987, och för Danmarks del på den lägsta nivån under hela perioden vi här beskriver. I Finland och Sverige var arbetslösheten betydligt högre än i de båda andra länderna.

Arbetslösheten steg under 2008-2009 års recession, men antagligen betydligt mindre än vad som befarades inledningsvis. Under åren 2009-2010 var ökningen störst i Danmark, med en uppgång på drygt fyra procentenheter, varav 1,5 så sent som 2010. På två år har alltså situationen på arbetsmarknaden i Danmark försämrats betydligt. I Sverige och Finland ökade arbetslösheten med cirka två procentenheter år 2009, följt av en i stort sett oförändrad nivå 2010. Minst har ökningen varit i Norge, med en procentenhet. Arbetslösheten var år 2010 högst i Sverige och Finland, och klart minst i Norge.

Diagram 5 Arbetslöshet (OECD-mått) åren 1980 – 2010



Inflation och räntor

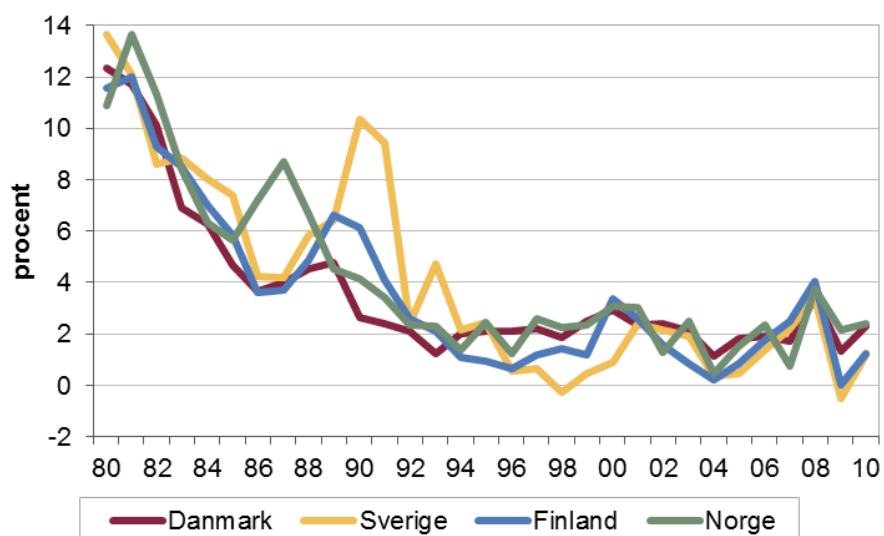
Inflationstakten föll markant under 1980-talets första hälft, från cirka tolv procent i början av årtiondet till runt fyra procent år 1986.²³ Norge nådde fyraprocentnivån först tre år senare. Det framgår av diagram 6 a. Inflationstakten fortsatte att falla under andra halvan av 1980-talet. I Sverige ökade inflationen dock kraftigt i samband med den genomgripande skattereformen 1990-91, då inte minst boendeutgifterna ökade kraftigt. Sedan 1990-talets början har en låginflationsregim blivit allt mer etablerad, med en årlig prisökning i närheten av två procent. Under perioden 1995-2010 steg konsumentprisindex i Sverige med i genomsnitt 1,2 procent per år.

Åren 2007- 2008 steg priserna åter snabbare. År 2008 var prisökningen 3,4– 4,0 procent i årstakt i de fyra länderna. Recessionen 2009 bröt denna utveckling. I Sverige föll prisnivån marginellt år 2009, medan priserna var oförändrade i Finland, respektive steg med drygt en procent i Danmark och två procent i Norge.

Under 2010 steg priserna med drygt två procent i Danmark och Norge och med drygt en procent i Finland och Sverige.

²³ Nationella prisindex används, eftersom HIKP inte finns tillgängligt för hela tidsperioden.

Diagram 6 a Konsumentprisförändring åren 1980-2010

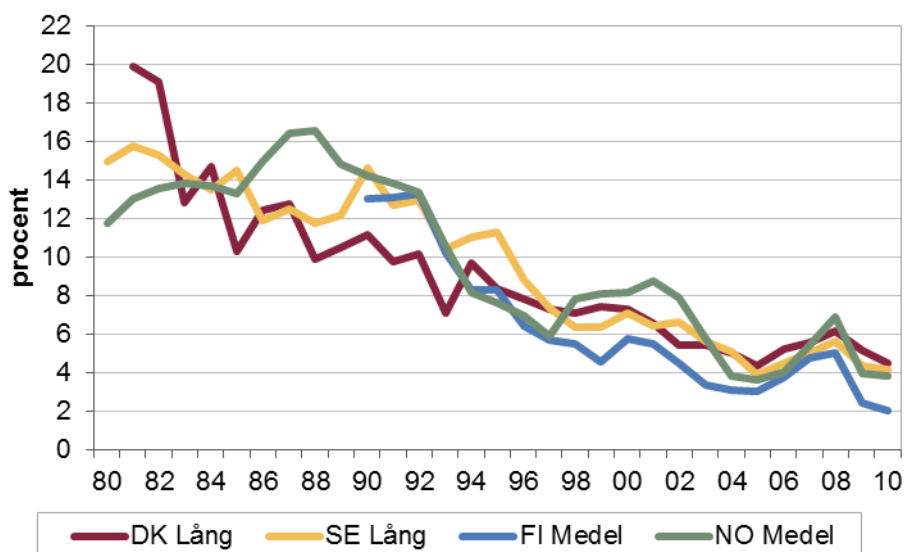


De långa nominella bostadsräntorna var mycket höga under 1980-talet, i början av decenniet 13 -- 20 procent i de tre länder där vi har räntestatistik²⁴. Det framgår av diagram 6 b. I alla länderna föll de nominella räntorna successivt under en period av minst 15-20 år. I Danmark inträffade fallet främst under 1980-talet, medan räntorna i de tre övriga länderna främst föll under 1990-talet. Åren 2003-2006 nåddes en räntebotten, med ett minimum år 2005 för långräntorna i Danmark och Sverige, liksom för medelräntorna i Finland och Norge.

Räntorna steg åren 2007-2008, men i anslutning till finanskrisen har de åter fallit. År 2010 var den 30-åriga räntan i Danmark 4,5 procent, medan den femåriga räntan i Sverige var 4,2 procent. De kortfristiga räntorna var 1,3 respektive 2,1 procent. I Finland och Norge var medelräntorna 2,1 respektive 3,9 procent. Till räntorna i Danmark skall läggas ett påslag på cirka 0,5 procentenhet, så kallat bidrag.

²⁴ För Danmark redovisas obligationsräntor med 30-årig bindningstid för hela perioden. Från och med 1997 lämnades även lån med kortare bindningstid. Statistik finns för 1-2-åriga obligationsräntor. Till räntorna ska läggas en marginal, "bidrag", som för belåning upp till cirka 80 procent av marknadsvärdet uppgår till cirka 0,5 procentenheter. För Finland och Norge finns uppgifter om medelräntor, för Norges del endast för lånestocken. För Sverige har femårig räntebindningstid valts, och från och med 1989 finns även tre månaders bindningstid (för något år dock endast rörlig ränta).

Diagram 6c Nominell bostadsränta (lång räntebindning i Danmark och Sverige, medelränta i Finland och Norge) åren 1980-2010



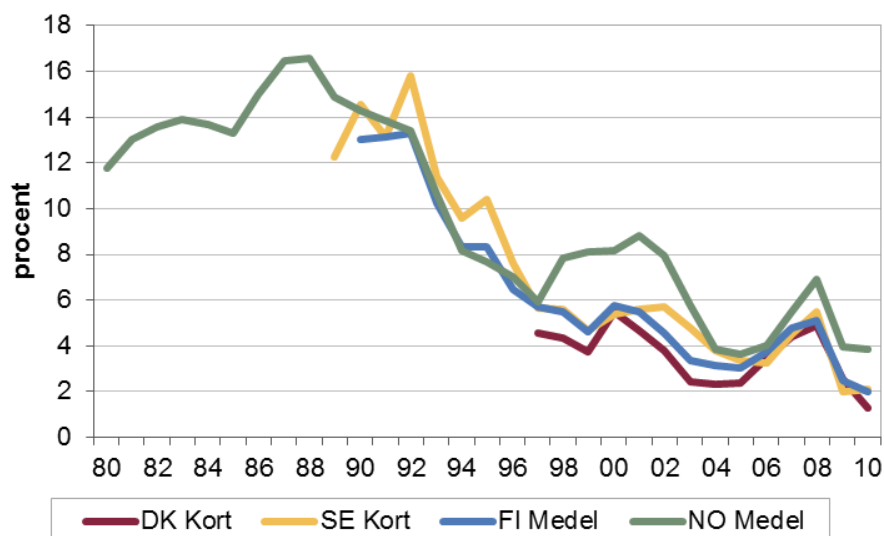
De korta räntorna föll snabbt under 1990-talets första hälft, från i närheten av 14 procent i början av decenniet till under 6 procent år 1997, vilket framgår av diagram 6 c. Därefter föll räntorna svagt fram till och med 2005. Norge avviker dock med en betydligt högre räntenivå åren 1998-2002. Under åren 2003/2004-2006 var de nominella räntorna låga. Det var en tid med god ekonomisk tillväxt samtidigt med låg inflation.

Runt år 2006 inleddes en ganska snabb räntestegring i takt med stigande centralbanksräntor. Men i samband med finanskrisen 2008-2009 sänktes de korta räntorna markant i Danmark, Finland och Sverige. Sänkningarna i Danmark var mer utdragna i tiden än i de övriga tre länderna, för att behålla valutakursen mot euron. Lägst var styrräntan i Sverige. Av diagrammet framgår att medelräntorna i Norge var högre än de kortfristiga räntorna i de övriga länderna. Den norska styrräntan var högre samtidigt som obligationsfinansierade lån började bli allt mer etablerade, vilket kan ha höjt medelräntenivån.²⁵

År 2010 var de korta räntorna i medeltal 1,3 procent i Danmark (plus 0,5 procents påslag), 2,1 procent i Sverige, medan medelräntorna var 2,5 procent i Finland och 3,9 procent i Norge.

²⁵ Till räntorna i Danmark skall läggas ett påslag på cirka 0,5 procentenhet, så kallat bidrag. Se föregående fotnot.

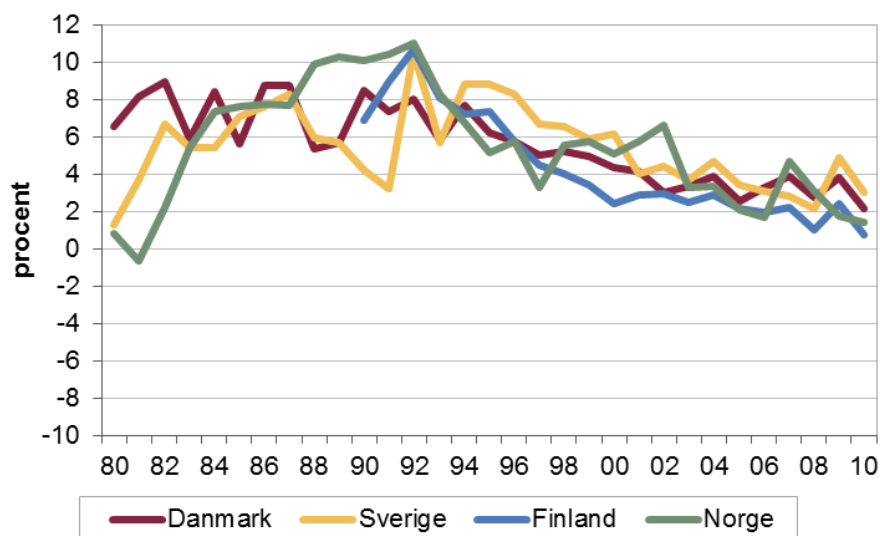
Diagram 6c Nominell bostadsränta (kort räntebindning i Danmark och Sverige, medelränta i Finland och Norge) åren 1980-2010



Utvecklingen för de reala räntorna har skilt sig avsevärt mellan länderna, vilket framgår av diagram 7a. Från år 1990 föll realräntorna överlag, från 8-11 procent runt år 1990 till i stora drag mellan 2-4 procent under 2000-talet. Diagrammen visar dock skilda räntebindingstider, 30 år i Danmark, 5 år i Sverige, korta i Finland och Norge. Diagrammen är därför inte helt jämförbara, utan visar främst på den övergripande utvecklingen.

År 2010 var de långfristiga realräntorna 2,2 procent i Danmark och 3,0 procent i Sverige, medan de kortfristiga var minus 1,0 och plus 0,9 respektive. I Finland och Norge var de reala medelräntorna 0,8 respektive 1,5 procent.

Diagram 7a Real bostadsränta före skatt åren 1980-2010

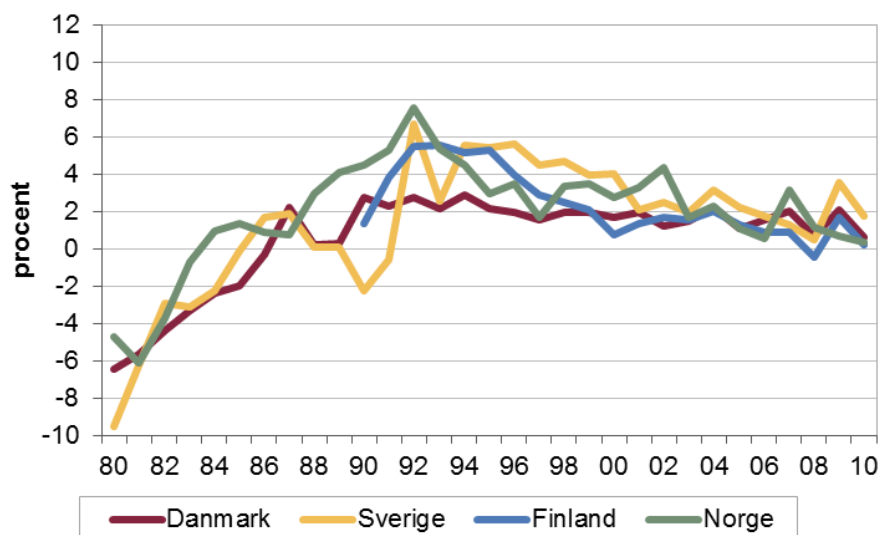


Lång bostadsränta i Danmark och Sverige, medelränta i Finland och Norge

Minskade värden av skatteavdrag för ränteutgifter bidrog till att realräntan efter skatt steg kraftigt i alla fyra länderna under 1980-talet, från minus 10 – minus 5 procent år 1980 till plus 3-- plus 8 år 1992. Det framgår av diagram 7 b.²⁶ För Sveriges del innebar det en ökning med hela 16 procentenheter.

Efter år 1992 har realräntan efter skatt fallit successivt. I Danmark har dock 30-åriga lån varit förhållandevis konstanta sedan år 1990, trots att värdet av skatteavdragen i Danmark minskades successivt även under 1990-talet.²⁷

Diagram 7b Real bostadsränta efter skatt åren 1980-2010



²⁶ Ränteuppgifter för 1980-talet finns inte för Finland.

²⁷ I Danmark kunde hushållen få betydligt större skatteavdrag på ränteutgifterna jämfört med de övriga länderna under större delen av 1990-talet.

Det reala värdet på låneskulder minskar långsammare vid låg inflations-takt än vid hög. Det skulle kunna motverkas med ökade amorteringar. Långa avbetalningstider eller amorteringsfria lån har dock tvärtom ökat i användning under 2000-talet fram till finanskrisen, vilket kan ha bidragit till att bostadspriserna ökade. Undantaget är Finland, där amorteringstider på 20-30 år fortsatt är normen. Under åren 2002/2003—2006 ökade dock hushållens skuldkvoter snabbt i alla fyra länderna, vilket framgår av nästa avsnitt.

De förändringar i skattesystemen i de nordiska länderna som påverkat utvecklingen av räntorna efter skatt sammanfattas i följande tabell.

Tabell 2. De nordiska skattereformernas betydelse för marginalsattesatserna, exkl. sociala bidrag, i en genomsnittlig kommun

		Marginalsattesats på personlig inkomst	Marginalsattesats på kapitalinkomst	Företagsskattesats
Danmark	Före 1987	48-73	48-73	40 ²⁸
	Efter reformen 1987	50-68	50-56 ²⁹	50
	Efter reformen 1994 ³⁰	40,5-58,7	40,5-46,5/58,7 ³¹	34
	Efter reformen 1998	33-59	33/59 ³²	30
	År 2010	-56 ³³	33,6/50,2 ³⁴	25
Finland	Före 1993	-56	25-56	37
	Efter reformen 1993	-56	25	25
	Efter reformen 1996	-56	28	28
	Efter reformen 2000	-56	29	29
	År 2010	-56	28 ³⁵	26
Norge	Före 1992	26,5-50,0	26,5-40,5	50,8
	Efter reformen 1992	28-55,3	28	28
	2010	-47,8	28	28
Sverige	Före reformen 1990-1991	37-72	37-72	52
	Efter reformen 1992 ³⁶	31-56	30	28
	År 2010	-56,6	30	26,3
Island		38,55-45,55	10	18
	År 2009 ³⁷	37,20—45,20 ³⁸	10-15 ³⁹	15
	År 2010	-46,2	18	20

Källa t.o.m. 2003: Housing and Housing Policy in the Nordic Countries, Köpenhamn 2004.

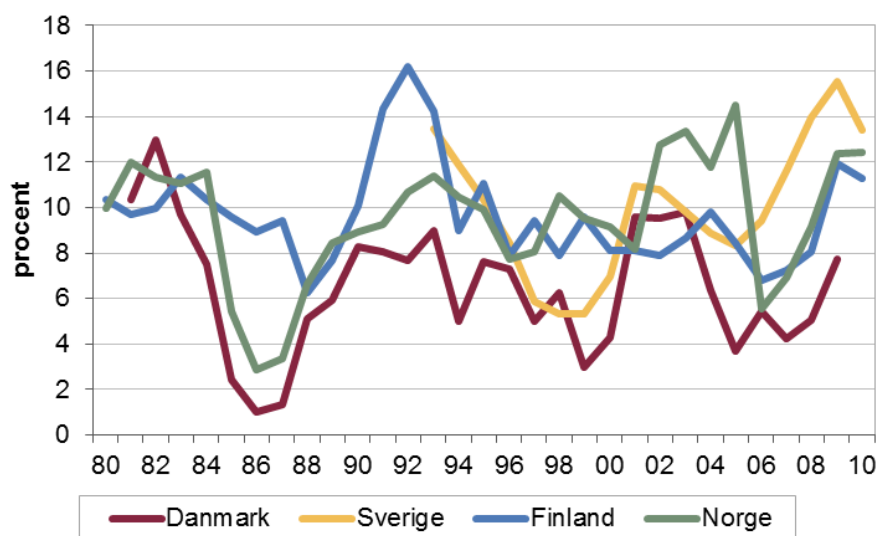
- ²⁸ Företagsskatten ökade till 50 % från inkomståret 1985
- ²⁹ En övergångsregel vid 1987 års reform innebar att höga överskott av kapital lades till personliga inkomster och beskattades med upp till 68 %
- ³⁰ Skattesatsen avser nivån år 1998, eftersom 1994 års reform fullföljdes då.
- ³¹ Skattereduktionen för underskott av kapital var 46,5 % år 1998. Överskott av kapital lades till den personliga inkomsten och beskattades med upp till 58,7 %
- ³² Skattereduktionen för underskott av kapital var 33 %. Överskott av kapital beskattades med upp till 59 %.
- ³³ Inklusive kyrkoskatt och arbetsmarknadsbidrag.
- ³⁴ Skattereduktionen för underskott av kapital var 33,6 %. Överskott av kapital beskattades med upp till 50,2 % inklusive kyrkoskatt.
- ³⁵ 30 % för köp av första bostad.
- ³⁶ Inklusive den s.k. värnskatten på 5 procentenheter.
- ³⁷ Källa: Ríkisskattstjóri.
- ³⁸ Den högre skattesatsen infördes 1 juli 2009 för inkomster överstigande 4 200 000 ISK.
- ³⁹ Skattesatsen höjdes från 10 till 15 % den 1 juli 2009.

Sparande och skulder

Uppgifter om hushållens bruttosparande enligt nationalräkenskaperna, hushållens skulder och real förändring av utlåningen till allmänheten redovisas i diagram 8–10.

Sett över 2000-talets första tio år har hushållens bruttosparande varit klart minst i Danmark. Sparandet började öka tydligt år 2007 i Sverige, år 2008 i Norge och år 2009 i Finland och Danmark.

Diagram 8 Hushållens bruttosparande i förhållande till den disponibla inkomsten åren 1980-2010



I alla länderna har hushållens skulder i förhållande till disponibla inkomster ökat markant sedan mitten av 1990-talet, vilket framgår av diagram 9. Hushållens skuldkvoter skiljer sig dock avsevärt mellan länderna. År 2010 hade danska hushåll en skuldkvot som var hela 85 procent högre än den svenska enligt Eurostat, medan svenska hushållens skuldkvot i sin tur var cirka 45 procent högre än den finska. 2010 års svenska nivå uppnåddes i Danmark runt år 1995.

I Danmark utgjorde hushållens skulder nära 275 procent av de disponibla inkomsterna. I Norge var skuldkvoten knappt 180 procent, medan den var drygt 145 procent i Sverige och drygt 100 procent i Finland⁴⁰. Centralbankernas beräkningar av skuldkvoten i det egna landet ligger över Eurostat i framförallt Sverige, men även Norge och i viss mån Finland. Det framgår av de streckade linjerna i diagrammet.

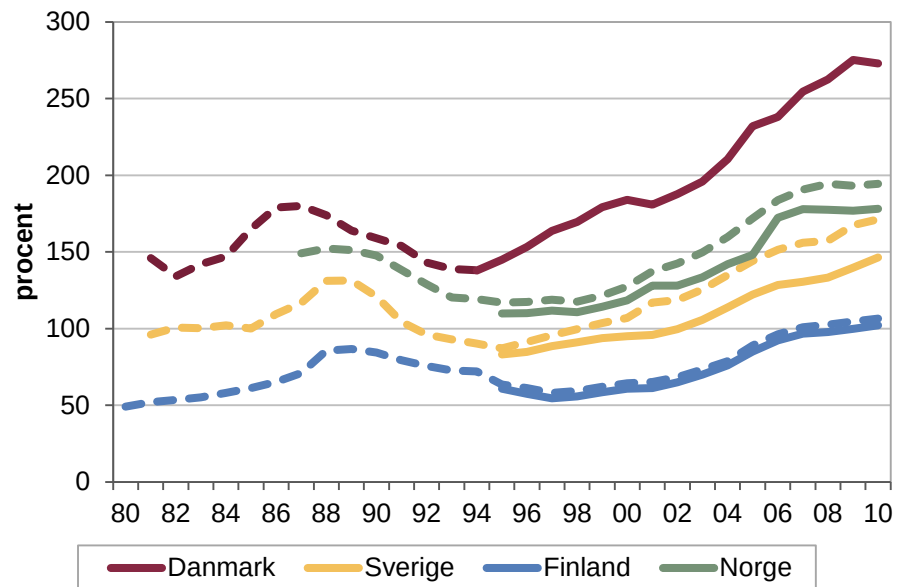
Räknat som andel av de disponibla inkomsterna steg skuldkvoten från början av år 2000 till och med 2010 med knappt 95 procentenheter av hushållens inkomst i Danmark, med knappt 65 i Norge, knappt 55 i Sverige och med knappt 45 i Finland, enligt Eurostats sammanställning.

År 2010 fortsatte skuldkvoten att öka markant i Sverige, med sju procentenheter. I Finland ökade skuldkvoten med två procentenheter, i

⁴⁰ Källa: Eurostat. Beräkningar gjorda av respektive centralbank, med egna definitioner, anger en högre skuldkvot än Eurostat i främst Sverige men även Norge.

Norge med en, medan den minskade med två procentenheter i Danmark. I Norge har hushållens disponibla inkomster ökat betydligt mer än i de övriga länderna efter 2007, vilket gör att skuldkvoten därmed jämförelsevis ökat mindre. Omvänt har hushållens disponibla inkomster ökat klart minst i Danmark.

Diagram 9 Hushållens skulder i förhållande till den disponibla inkomsten åren 1980-2010

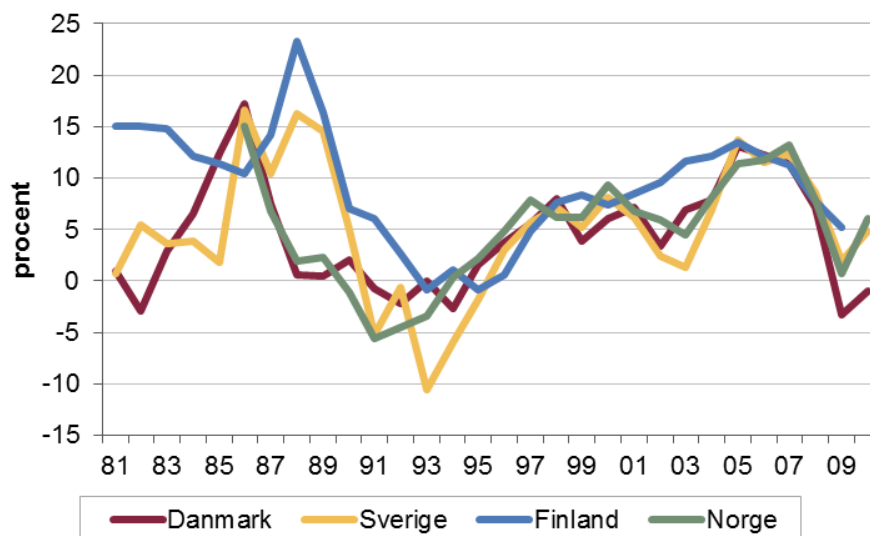


Källa: Eurostat = heldraget, respektive centralbanker = streckat.

Från mitten av 1990-talet har den årliga tillväxten i utlåningen varit likartad i alla länderna, vilket framgår av diagram 10 på nästa sida. Finland avviker med en högre tillväxt under åren 2002 – 2004. Uppgifterna för de övriga tre länderna avser utlåningen till allmänheten eller liknande, medan de för Finlands del enbart avser bostadslån. Utvecklingen följer i stort samma mönster som bostadspriserna.

Av diagram 10 kan man konstatera att tillväxttakten i av utlåningen i Danmark inte avviker mot övriga länder, förrän åren 2009 – 2010. Den jämförelsevis snabba ökningen av hushållens skuldkvot i landet från mitten av 1990-talet kan i betydande grad förklaras med att hushållens disponibla inkomster har utvecklats svagt.

Diagram 10 Real förändring av utlåning till allmänheten 1980-2010 (procent)⁴¹



Bostadspriser och bostadsbyggande

De reala bostadspriserna utvecklades enligt två skilda mönster från mitten av 1980-talet till och med ungefär år 1996, ett i Finland och Sverige, ett annat i Danmark och Norge. Det framgår av diagram 11.

Bostadspriserna föll avsevärt i reala termer i alla länderna kring år 1990. I Sverige inträffade det största sammanhängande reala prisfallet redan under 1980-talets första hälft.⁴²

Den långvariga perioden med en snabb real prisökning inleddes år 1994 i Danmark och Norge och år 1997 i Finland och Sverige. Från och med 1997 har utvecklingen med några undantag varit likartad. I början av 2000-talet var prisökningen i alla länderna förhållandevis måttlig, men tillväxttakten ökade åter 2003/2004.

Utvecklingen i Danmark avviker dock under åren 2005 – 2006, med en kraftig real prisuppgång, och omvänt åren 2008-2010, med en betydligt svagare utveckling än i de övriga tre länderna, företrädesvis i Köpenhamnsområdet.

Tillväxttakten föll 2007 i Danmark och Finland. I samband med finanskrisen föll priserna reallt i alla länderna, men de ökade betydligt år 2010 i Sverige, Finland och Norge.

Jämfört med år 2007 hade priserna år 2010 fallit reallt med 20 procent i Danmark och med 5 procent i Norge och Finland, medan de stigit med 2 procent i Sverige. Skillnaden mellan Sverige och Norge under dessa tre år är dock betydligt mindre i nominella termer.

⁴¹ Finland: utlåning till allmänheten för bostäder. Tidsserien har upphört efter år 2009.

⁴² Eftersom inflationstakten var hög i början av 1980-talet så föll i stort sett inte de nominella priserna när de reala priserna föll kraftigt, till skillnad från åren 1991-93 och år 2008.

Diagram 11 Real förändring av bostadspriser 1980-2010 (procent)

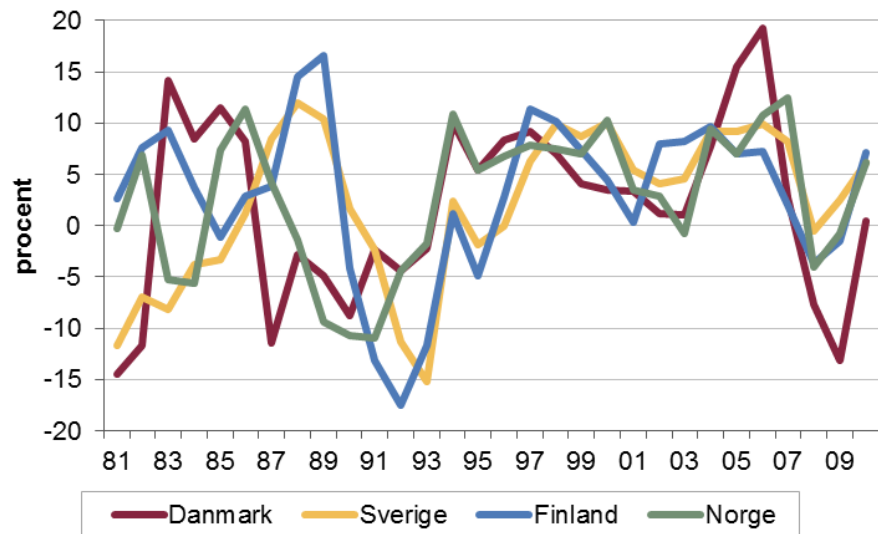


Diagram 12 a visar utvecklingen av nominella huspriser över tiden medan diagram 12 b visar utvecklingen av reala huspriser, båda med index 1980=100. Bilden av utvecklingen beror delvis på vilket basår som används. Med 1980 som basår har de reala priserna ökat mest i Finland, drygt 25 procent mer än i Sverige. Om i stället 1997 används som basår har priserna ökat 17 procent mer i Sverige än i Norge och Finland.

Diagram 12 a Nominella bostadspriser åren 1980-2010 (1980= 100)

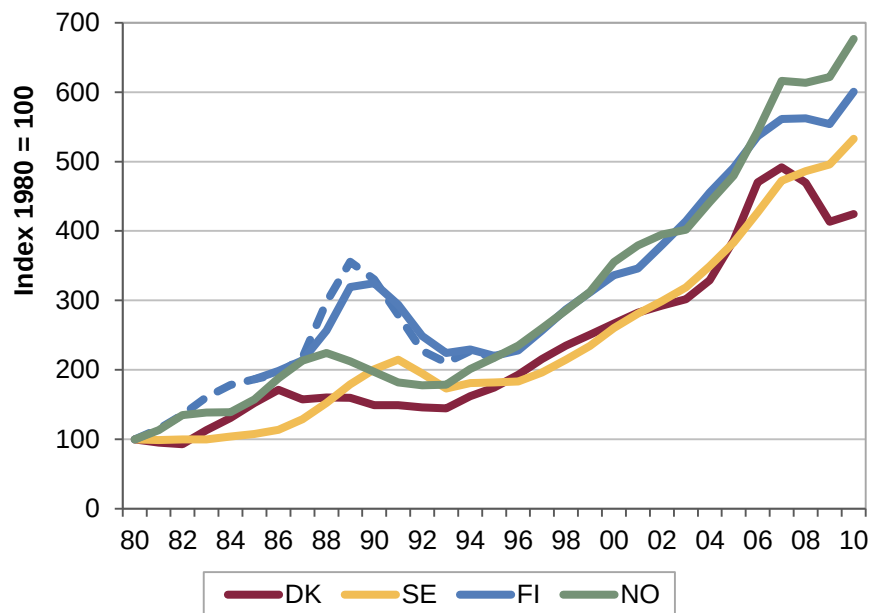
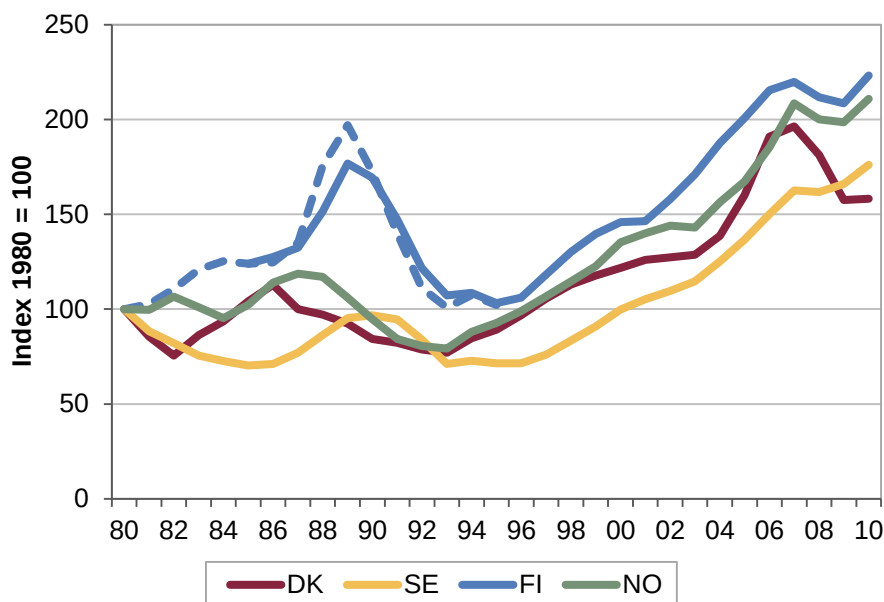


Diagram 12 b Reala bostadspriser åren 1980-2010 (1980= 100)



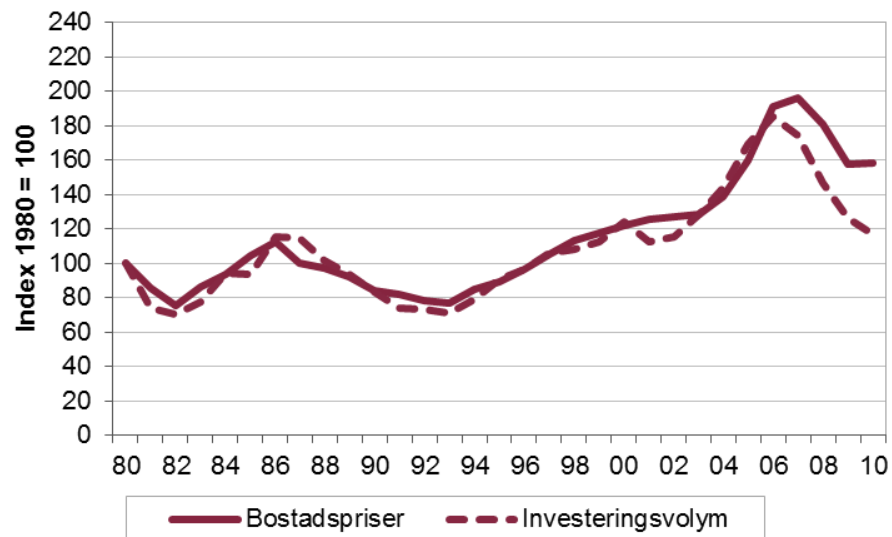
För alla länderna förefaller det finnas en samvariation mellan bostadspri-
sernas utveckling och bostadsinvesteringarna.⁴³ Det framgår av diagram
13 a. Anmärkningsvärt är hur tätt bruttoinvesteringarna enligt nationalrä-
kenskaperna i Danmark följer bostadspriernas utveckling.

I synnerhet i Finland och Sverige föll bostadsinvesteringarna i början
av 1990-talet. Utvecklingen för bostadsinvesteringar i Sverige sticker ut,
vilket framgår av diagram 13 b. Efter åren 1990--1991, med en omfat-
tande skattereform och en omläggning av bostadspolitiken, som följdes
av en djup recession, föll bostadsinvesteringarna som andel av BNP mar-
kant. Ännu år 2010 är bostadsinvesteringarnas andel av BNP lägst i Sve-
rige, men av diagram 13 b framgår att det finns betydande skillnader mel-
lan länderna.

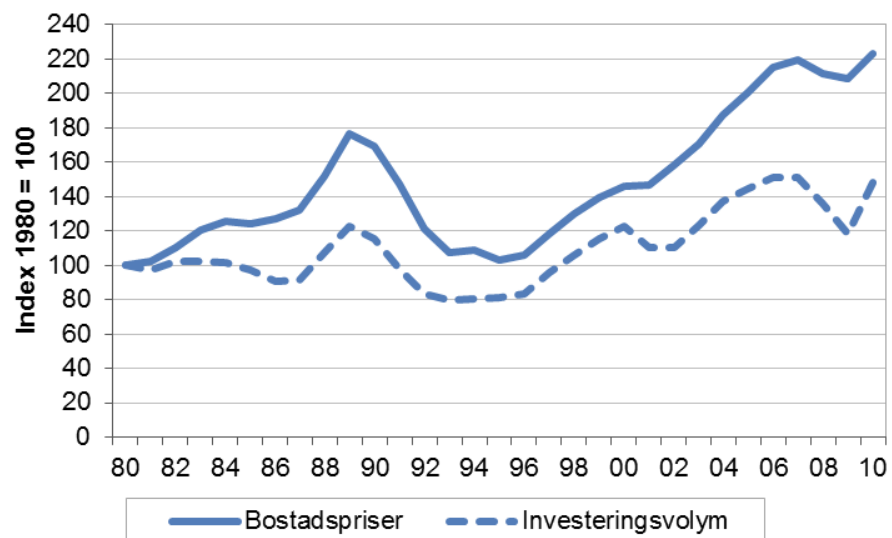
Trots recessionen 2008-2009 var investeringarna andel av BNP hög i
Danmark och Finland. Anmärkningsvärt är att de investeringarna i förhål-
lande till BNP enligt nationalräkenskaperna är betydligt lägre i Norge än i
Finland och Danmark under hela den studerade perioden och i synnerhet
efter år 2002. Även år 2010 anges investeringskvoten vara högre i Dan-
mark än i Norge.

⁴³ Bostadsinvesteringar innehåller dock inte enbart nybyggnation utan även ombyggnad.

Diagram 13 a Reala bostadspriser och bruttoinvesteringar i bostäder
åren 1980-2010 (1980=100)
Danmark



Finland



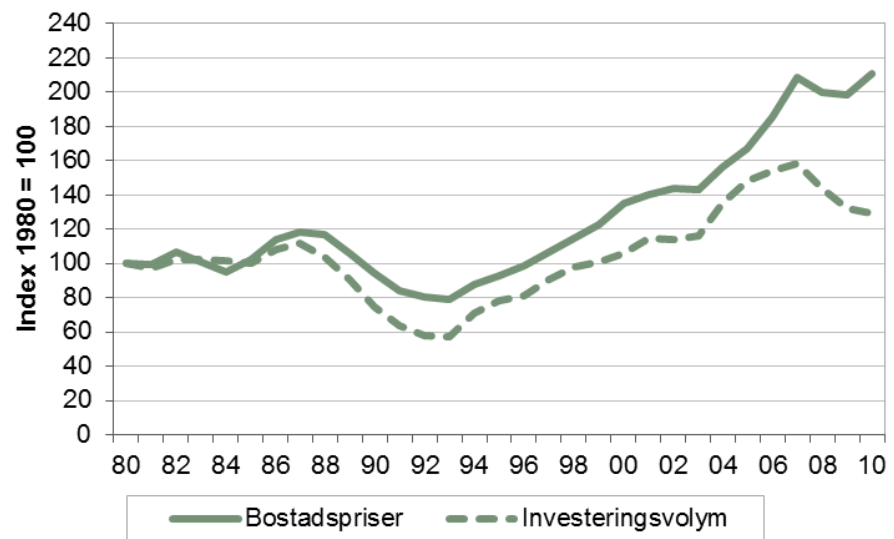
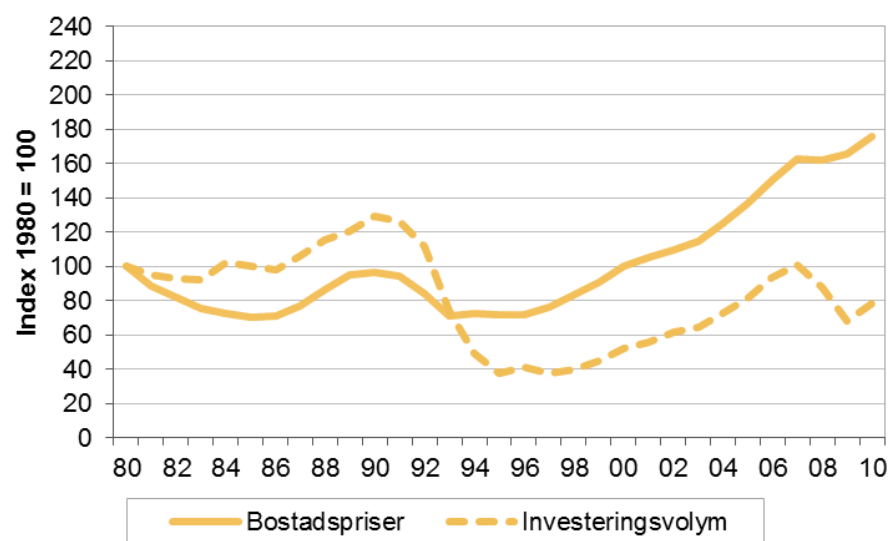
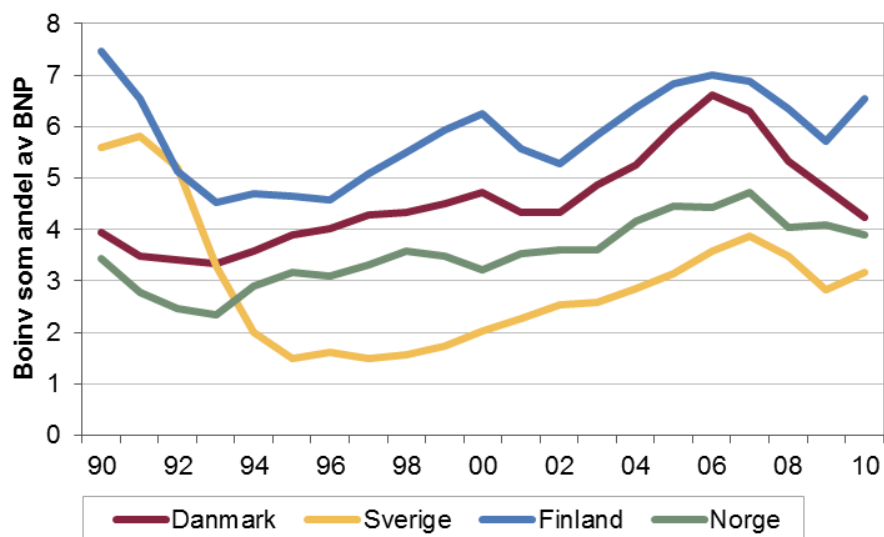
Norge*Sverige*

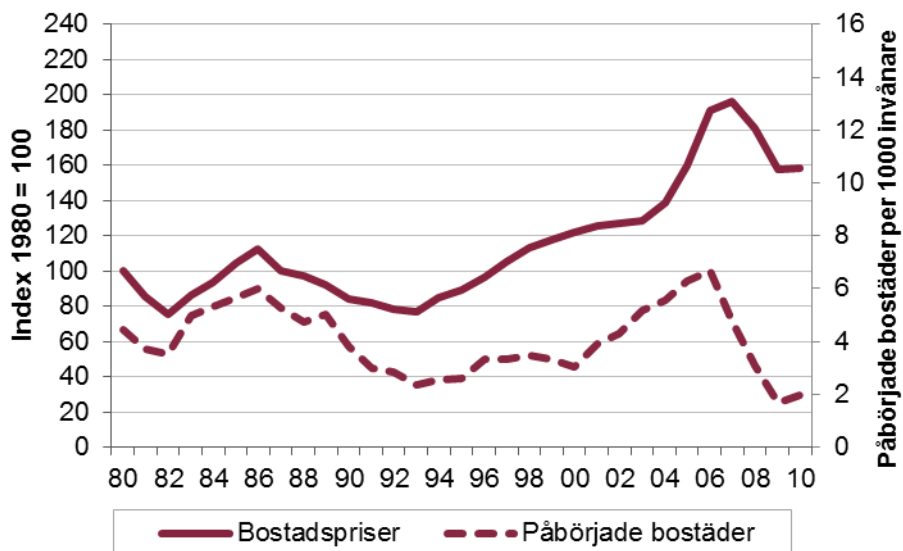
Diagram 13 b Bostadsinvesteringar som andel av BNP 1990-2010

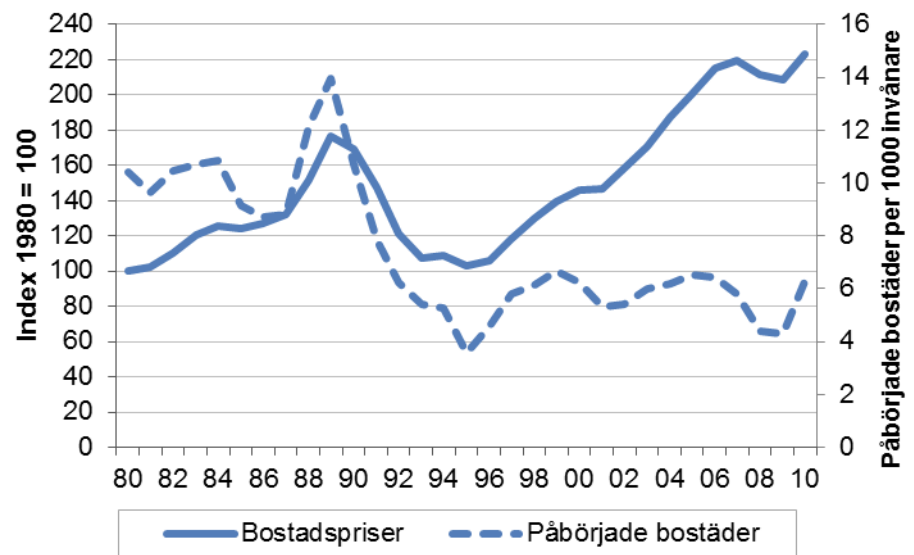
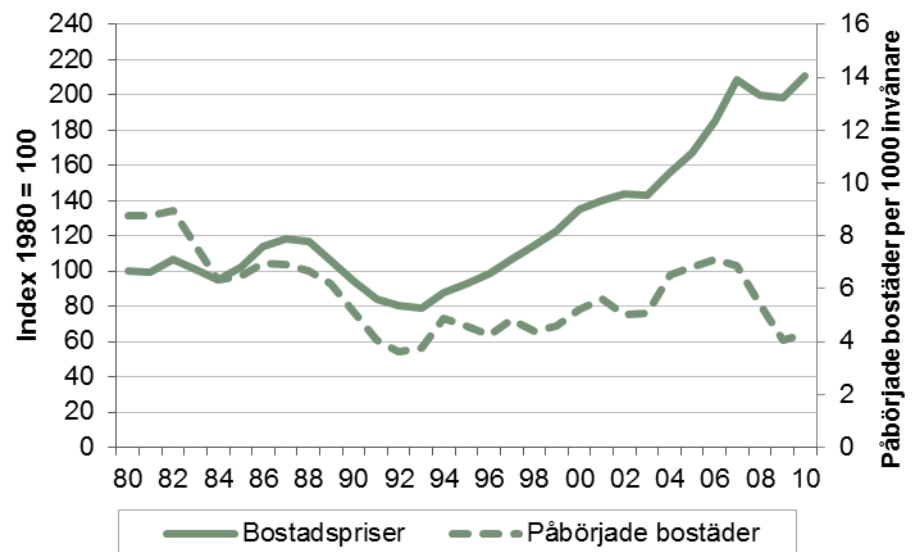


De fyra diagrammen 14 visar antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad per 1 000 invånare jämfört med utvecklingen av bostadspriserna, och i diagram 15 jämförs antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare i de fyra länderna.

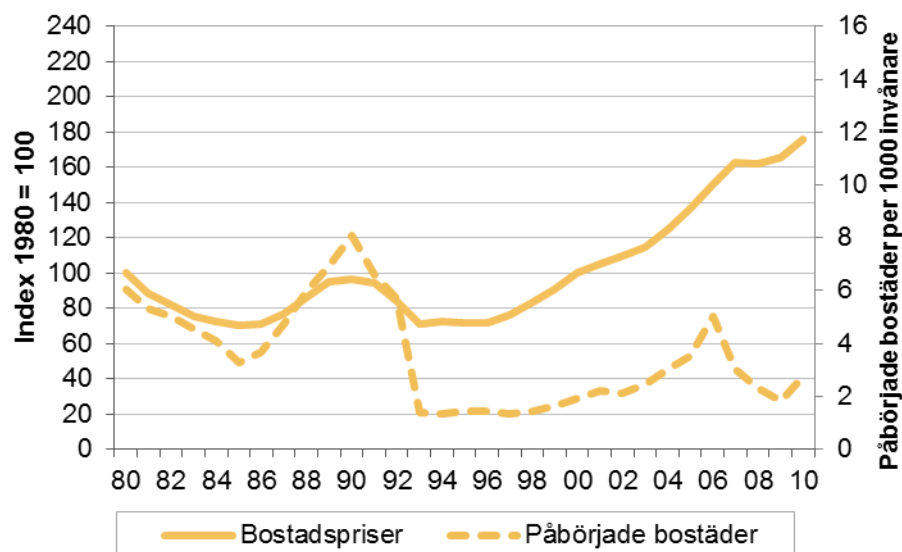
Diagram 14 Reala bostadspriser (1980=100, vänster axel) och påbörjade bostäder per 1 000 invånare (höger axel) 1980-2010

Danmark



Finland*Norge*

Sverige



Av diagrammen 14 och 15 framgår att antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare har varit lägst i Sverige av de fyra länderna under åren 1993–2008. Åren 2009–2010 är kvoten dock något lägre i Danmark, där byggandet föll kraftigt i samband med det stora prisfallet i främst Köpenhamn, åren 2007–2009. I Finland har byggandet varit förhållandevis stabilt och omfattande sedan slutet av 1990-talet. Byggandet har varit förhållandevis opåverkat av utvecklingen av konjunkturer och bostadspriser. I Norge har antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare varit jämförelsevis stort. I Danmark nåddes samma nivåer som i Finland och Norge under åren 2003–2006.

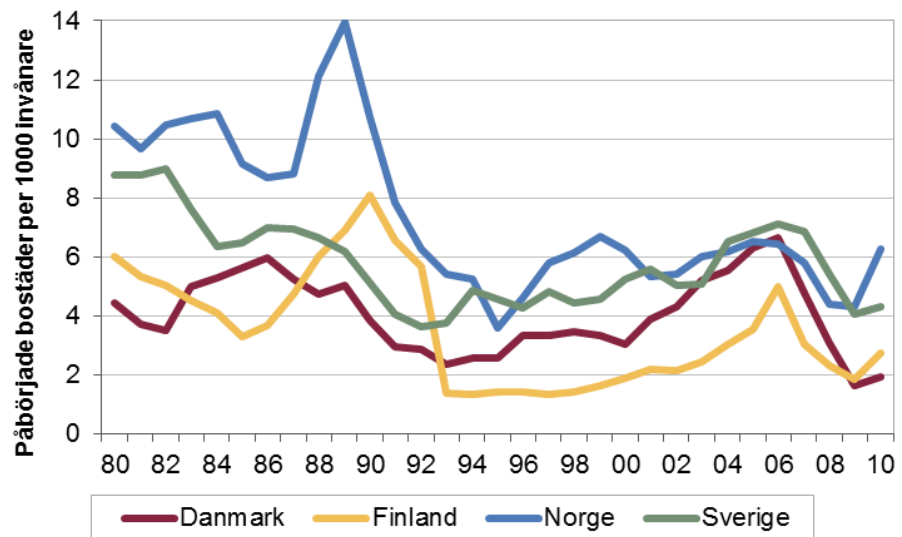
Bostadsbyggandet ökade markant från början av 2000-talet fram till mitten av decenniet i anslutning till stigande bostadspriser, i Danmark, Sverige och även i Norge. I Danmark började antalet påbörjade bostäder att minska före de andra länderna. Minskningen är kopplad till fallet i bostadspriserna i främst Köpenhamnsområdet. I Sverige skiftade byggandet nedåt i samband med borttagandet av de statliga stöden år 2007. I alla länderna minskade antalet påbörjade bostäder markant i anslutning till och under finanskrisen åren 2008–2009. Minskningen från toppen 2006 var 75 procent i Danmark och cirka 65 procent i Sverige. I Finland och Norge var fallet mindre, knappt 35 respektive knappt 45 procent.

I Danmark, Norge och i synnerhet Finland ökades de statliga insatserna för nyproduktionen i samband med recessionen. År 2010 var produktionen i Finland åter tillbaka på nivån före finanskrisen, medan den var 40 procent lägre än toppen 2006 i Norge, 45 procent lägre i Sverige och 70 procent lägre i Danmark. Sett i förhållande till invånarantalet var byggandet år 2010 i Sverige och Danmark betydligt lägre än i Finland och Norge.

En jämförelse mellan Sverige och Finland är intressant. Det framgår att bostadsbyggandet i Finland föll under fyra bostäder per 1 000 invånare under endast ett år på 1990-talet, år 1995, medan byggandet i Sverige var ungefär en fjärdedel av nivån under en följd av år, trots att båda länderna

drabbades av en djup recession. Förklaringen ligger sannolikt i att bostadspolitiken ställdes om från höga subventionsnivåer i Sverige i samband med skattereformen 1990-1991, medan mycket talar för att de statliga insatserna kan ha varit stabiliserande i Finland under 1990-talskrisen. Under den senaste finanskrisen ser vi ett liknande mönster.

Diagram 15 Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare åren 1980-2009



Avsnitt 5 Regionala skillnader i bostadssektorn

Befolkning och bostadsbyggande

Boverket tillämpar en indelning av Sveriges kommuner i sju grupper i sina årliga bostadsmarknadsrapporter: Vart och ett av de tre storstadsområdena, högskoleorter med minst 75 000 invånare respektive mindre än 75 000 invånare och övriga kommuner med minst 25 000 invånare respektive mindre än 25 000 invånare. I början på 1990-talet ökade befolkningen i sex av de sju kategorierna. Ökningen var kraftig i storstadsområdena och de största högskoleorterna. Under senare delen av 1990-talet ökade befolkningen i oförminskad takt i storstadsområdena, stagnerade i de största högskoleorterna och minskade i övriga tre kategorier. I gruppen kommuner med mindre än 25 000 invånare var minskningen mycket kraftig, 4 procent. Efter sekelskiftet fortsatte befolknings- tillväxten i storstadsområdena i oförminskad takt och tog åter fart i de större högskoleorterna. Efter år 2005 har tillväxttakten fördubblats i Storstockholm och Stormalmö och ökat kraftigt i Storgöteborg. I övriga kommuner har det handlat om obetydliga förändringar av folkmängden. Befolkningsutvecklingen i de sju kommungrupperna och i hela riket sedan 1990 redovisas i tabell 1. Den procentuella förändringen redovisas i tabell 2.

Tabell 1. Folkmängd i sju kommungrupper 1990- 2010 (tusental)

Kommungrupp	1990	1995	2000	2005	2010
Storstockholm	1 642	1 726	1 823	1 890	2 054
Storgöteborg	777	816	845	879	929
Stormalmö	529	559	579	604	656
Högskoleorter med >75 000 inv.	1 609	1 682	1 705	1 760	1 849
Högskoleorter med <75 000 inv.	901	921	909	916	932
Övriga kommuner med >25 000 inv.	965	976	958	961	974
Övriga kommuner med <25 000 inv.	2 167	2 159	2 064	2 037	2 022
Hela riket	8 591	8 837	8 883	9 048	9 416

Tabell 2. Förändring i folkmängd i sju kommungrupper 1990-2010 (procent)

Kommungrupp	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	1990-2010
Storstockholm	+5	+6	+4	+9	+25
Storgöteborg	+5	+4	+4	+6	+19
Stormalmö	+6	+4	+4	+9	+24
Högskoleorter med >75 000 inv.	+5	+1	+3	+5	+15
Högskoleorter med <75 000 inv.	+2	-1	+1	+2	+3
Övriga kommuner med >25 000 inv.	+1	-2	0	+1	+1
Övriga kommuner med <25 000 inv.	0	-4	-1	-1	-7
Hela riket	+3	+1	+2	+2	+10

Bostadsbeståndet ökade med 5 procent under första hälften av 1990-talet med en jämn fördelning över de sju kommungrupperna i fråga om procentuell ökning. Det blev i samband med den ekonomiska krisen i början av 1990-talet uppenbart att det byggts för mycket i de mindre kommunerna (de s.k. krisårgångarna) och tomma lägenheter kom att utgöra stora delar av beståndet i vissa kommuner, vilket medförde att det blev nödvändigt med rivningar i betydande utsträckning. Under andra hälften av 1990-talet dämpades ökningstakten av bostadsbeståndet något i storstadsområdena och de större högskoleorterna. I övriga tre kommungrupper var bostadsbeståndet i stort sett oförändrat vid sekelskiftet jämfört med fem år tidigare. Efter sekelskiftet har bostadsbeståndet i de tre storstadsområdena och i de större högskoleorterna ökat i ungefär samma takt som i början av 1990-talet. I övriga kommungrupper har det efter sekelskiftet handlat om en svag tillväxt av bostadsbeståndet. Bostadsbeståndets utveckling i de sju kommungrupperna och i hela riket sedan 1990 redovisas i tabell 3. Den procentuella förändringen redovisas i tabell 4.

Tabell 3. Bostadsbestånd i sju kommungrupper 1990-2010 (tusental lägenheter)

Kommungrupp	1990	1995	2000	2005	2010	2010 (ny)
Storstockholm	809	843	866	904	951	962
Storgöteborg	366	383	393	410	428	428
Stormalmö	259	271	277	288	303	306
Högskoleorter med >75 000 inv.	771	812	832	861	893	903
Högskoleorter med <75 000 inv.	420	444	448	455	466	457
Övriga kommuner med >25 000 inv.	446	465	467	471	479	470
Övriga kommuner med <25 000 inv.	974	1 015	1 011	1 015	1 028	983
Hela riket	4 045	4 234	4 294	4 404	4 547	4 508

Tabell 4. Förändring av bostadsbeståndet i sju kommungrupper 1990-2010 (procent)

Kommungrupp	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	1990-2010	1990-2010 (ny)
Storstockholm	+4	+3	+4	+5	+18	+19
Storgöteborg	+5	+3	+4	+4	+17	+17
Stormalmö	+5	+2	+4	+5	+17	+18
Högskoleorter med >75 000 inv.	+5	+2	+4	+4	+16	+17
Högskoleorter med <75 000 inv.	+6	+1	+1	+2	+11	+9
Övriga kommuner med >25 000 inv.	+4	0	+1	+2	+7	+5
Övriga kommuner med <25 000 inv.	+4	0	0	+1	+6	+1
Hela riket	+5	+1	+3	+3	+12	+11

I tabell 3 finns två kolumner med värden för år 2010 till följd av att Statistiska Centralbyrån (SCB) har ändrat metod för att ta fram uppgifter om bostadsbeståndet. Fram till år 2010 utgick man från antalsiffror enligt folk- och bostadsräkningen 1990 och adderade och subtraherade värden för följande år avseende nybyggnad, förändring vid ombyggnad och rivning. Med den nya metoden utgår man från färskare uppgifter i fastighets-taxeringsregistret. Det förekommer ingen statistik över rivningar av småhus och man har inte kontroll över växlingar mellan permanentboende och fritidshusboende. Detta ledde med den tidigare metoden till en över-skattning av antalet småhus för permanentboende i de mindre kommunerna. Den tidigare metoden ledde till en viss underskattning av antalet lägenheter i Storstockholm. För övriga fem kommungrupper är det små skillnader mellan utfallen totalt per kommungrupp enligt den nya och den gamla metoden.

Vid en jämförelse mellan befolkningstillväxten 1990-2010, som redovisas i tabell 2, och bostadsbeståndets tillväxt 1990-2010, som redovisas i tabell 4, kan man konstatera att befolkningen ökat klart mer än bostadsbeståndet i Storstockholm och Stormalmö, med ett par procentenheter mer än bostadsbeståndet i Storgöteborg och ett par procentenheter mindre i de större högskoleorterna. I de övriga tre kommungrupperna har bostadsbeståndet ökat väsentligt mer än befolkningen mellan 1990 och 2010. I gruppen kommuner med mindre än 25 000 invånare minskade befolkningen 1990-2010 med 7 procent medan bostadsbeståndet under samma period ökade med 1 procent.

I tabell 5 redovisas bostadsbeståndets förändringar i tusental lägenheter första och andra halvan av 1990-talet, de första fem åren efter sekelskiftet och de därpå följande fem åren.

Tabell 5. Förändring av bostadsbeståndet i sju kommungrupper 1990-2010 (tusental lägenheter)

Kommungrupp	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	1990-2010	1990-2010 (ny)
Storstockholm	+34	+22	+38	+47	+142	+153
Storgöteborg	+17	+10	+17	+18	+61	+62
Stormalmö	+13	+6	+11	+15	+45	+47
Högskoleorter med >75 000 inv.	+40	+20	+30	+32	+121	+131
Högskoleorter med <75 000 inv.	+24	+5	+7	+11	+46	+37
Övriga kommuner med >25 000 inv.	+20	+1	+4	+8	+33	+24
Övriga kommuner med <25 000 inv.	+41	-4	+4	+13	+54	+9
Hela riket	+189	+60	+110	+143	+503	+464

Av tabellen framgår vilken kraftig förändring som inträffade mellan första och andra delen av 1990-talet, från en ökning i hela riket med cirka 190 000 lägenheter de första fem åren till en ökning med blott 60 000 lägenheter de följande fem åren, en tredjedel av antalet föregående period. Därefter blev det nästan en fördubbling av nettotillskottet av lägenheter de första fem åren efter sekelskiftet med 110 000 lägenheter och ett nettotillskott med ytterligare 143 000 lägenheter de därpå följande fem åren.

Bostadsbestånd i relation till befolkning i landets kommuner

Bostadstäthet

Hur utbudet av permanentbostäder förhåller sig till befolkningens storlek kan kallas kommunens bostadstäthet, och mätas i antal bostäder per 100 invånare. Vid årsskiftet 2010/2011 fanns i riket som helhet 47,9 bostäder per 100 invånare. Lägst bostadstäthet hade Öckerö kommun med 36,9 bostäder per 100 invånare. Högst låg Åre kommun med 75,8 lägenheter per 100 invånare. Samma kommuner hade år 1990 38,1 respektive 47,9 bostäder per 100 invånare. År 1990 hade Stockholm högst bostadstäthet och Habo i Jönköpings län lägst bostadstäthet med 57,3 respektive 35,3 lägenheter per 100 invånare. År 2010 hade Stockholm och Habo 52,3 respektive 38,5 lägenheter per 100 invånare. En hög eller låg bostadstäthet säger i sig inte att det råder överskott eller brist på bostäder i den enskilda kommunen. Hur många bostäder som behövs för att den lokala bostadsmarknaden skall vara i balans varierar kraftigt mellan kommunerna och beror på hushållsstrukturen på orten. Små barn bor vanligen ihop med en eller flera vuxna, medan många äldre pensionärer bor ensamma kvar i sin bostad. Förortskommuner med stor andel barnfamiljer behöver därför väsentligt färre bostäder per capita än glesbygdskommuner med åldrande befolkning.

Utvecklingen av bostadstätheten i de sju kommungrupperna 1990-2010 redovisas i tabell 6.

Tabell 6. Antal bostäder per 100 invånare, per kommungrupp 1990-2010

Kommungrupp	1990	1995	2000	2005	2010	2010 (ny)
Storstockholm	49,3	48,9	47,5	47,8	46,3	46,8
Storgöteborg	47,1	47,0	46,5	46,6	46,0	46,1
Stormalmö	48,9	48,5	47,9	47,7	46,2	46,5
Högskoleorter med >75 000 inv.	47,9	48,3	48,8	48,9	48,3	48,8
Högskoleorter med <75 000 inv.	46,6	48,2	49,4	49,7	50,0	49,0
Övriga kommuner med >25 000 inv.	46,2	47,7	48,7	49,0	49,2	48,3
Övriga kommuner med <25 000 inv.	44,9	47,0	49,0	49,8	50,8	48,6
Hela riket	47,1	47,9	48,3	48,7	48,3	47,9

År 1990 hade Storstockholm högst bostadstäthet och kategorin ”övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare” lägst bostadstäthet. År 2010 var relationerna omkastade. Bostadstätheten i Storstockholm hade minskat från 49,3 bostäder per 100 invånare till 46,8 medan bostadstätheten i de minsta kommunerna hade ökat från 44,9 till 48,6. I genomsnitt för hela riket ökade bostadstätheten under samma period från 47,1 bostäder per 100 invånare till 47,9.

Förändring i bostadstätheten som indikator på bostadsbrist eller bostadsöverskott

Om man ser på hur bostadstätheten har förändrats i de enskilda kommunerna mellan åren 1990 – då antalet lediga lägenheter i allmännyttan var som lägst – och 2010, får man en rätt god bild av hur balansen på den lokala bostadsmarknaden har drivits mot ett läge med brist eller överutbud av bostäder. För riket som helhet ökade bostadstätheten under denna tid med 0,8 bostäder per 100 invånare. I Malmö, Sundbyberg och Stockholm minskade bostadstätheten under samma tid med 6,5 lägenheter, 5,5 lägenheter respektive 5,1 lägenheter per 100 invånare. I Åre och Malung ökade bostadstätheten med 28 respektive 19,5 lägenheter per 100 invånare.

Förändringen av bostadstätheten i de sju kommungrupperna redovisas i tabell 7.

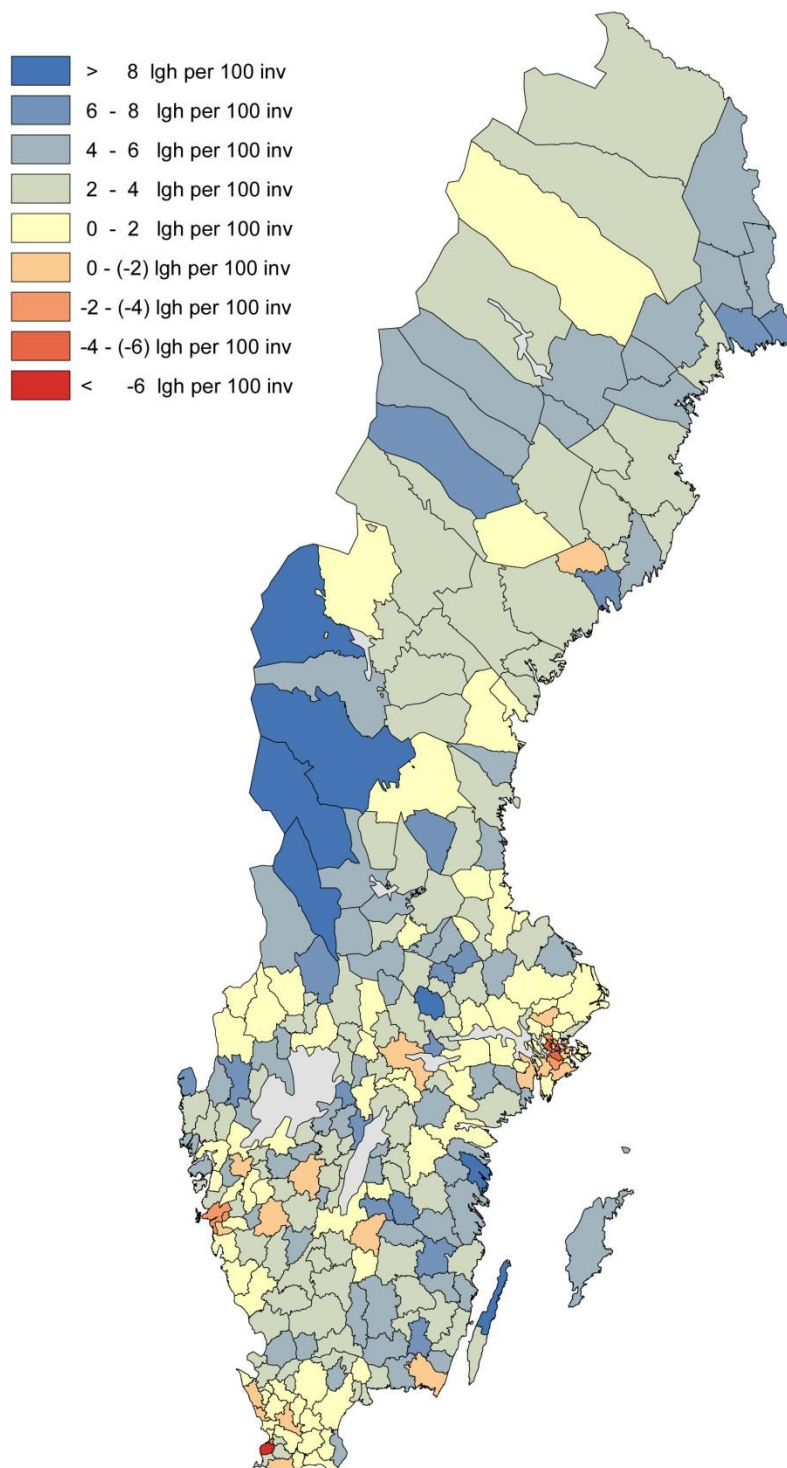
Tabell 7. Antal bostäder per 100 invånare, förändring per kommungrupp 1990-2010

Kommungrupp	1990- 1995	1995- 2000	2000- 2005	2005- 2010	1990- 2010	1990- 2010 (ny)
Storstockholm	-0,4	-1,4	+0,3	-1,5	-3,0	-2,5
Storgöteborg	-0,1	-0,5	+0,1	-0,6	-1,0	-1,0
Stormalmö	-0,3	-0,6	-0,2	-1,5	-2,6	-2,3
Högskoleorter med >75 000 inv.	+0,3	+0,5	+0,2	-0,7	+0,3	+0,9
Högskoleorter med <75 000 inv.	+1,6	+1,2	+0,3	+0,3	+3,4	+2,5
Övriga kommuner med >25 000 inv.	+1,5	+1,0	+0,3	+0,2	+2,9	+2,0
Övriga kommuner med <25 000 inv.	+2,1	+2,0	+0,8	+1,0	+5,9	+3,7
Hela riket	+0,8	+0,4	+0,3	-0,4	+1,2	+0,8

Bostadstätheten minskade mellan 1990 och 2010 i storstadsområdena och ökade i övriga kommungrupper. Minskningen var måttlig i Storgöteborg jämfört med i Storstockholm och Stormalmö. Den kraftigaste minskningen av bostadstätheten i storstadsområdena skedde mellan 1995 och 2000 och minskningen var särskilt markant i Storstockholm. Bland övriga kommuner ökade bostadstätheten väsentligt mer i gruppen med de minsta kommunerna än i de fyra andra kommungrupperna utanför storstadsområdena.

I gruppen med de minsta kommunerna var ökningstakten ganska jämn mellan 1990 och 2005 trots stora variationer när det gäller bostadsbeståndets förändringar (+41 000, -4 000, +4 000 och +13 000 lägenheter under de tre femårsperioderna). Förklaringen är att folkmängden i kommungruppen minskade mycket kraftigt mellan 1995 och 2000, med 95 000, från 2 159 000 till 2 064 000 invånare. Föregående och efterkommande femårsperiod minskade invånarantalet i den aktuella kommungruppen med endast 8 000 respektive 27 000 och 15 000..

I den följande kartbilden visas hur bostadstätheten har ändrats – i antal bostäder per 100 invånare – i kommunerna mellan åren 1990 och 2010.

Förändring i bostadstäthet 1990 – 2010 per kommun

Småhusmarknaden

Måttet Tobins q kan ge indikationer på om småhusmarknaden på en ort är i balans eller ej. Tobins q anger kvoten mellan marknadsvärdet och produktionskostnaden. Enkelt uttryckt ger ett q -värde över 1 en signal om att det är lönsamt att göra en investering, medan ett värde under 1 indikerar att investeringen inte är lönsam. Om q -värdet är 1 motsvarar värdet av investeringen kostnaden för att producera ett likvärdigt småhus. Marknaden är i denna situation i balans.

Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) har beräknat Tobins q i samtliga kommuner för åren 1981-2010. Till grund för beräkningarna ligger försäljningspriser för småhus och produktionspriser. En sammanställning visar att 93 kommuner hade ett Tobins q på över 1 år 2010. Av dessa kommuner fanns 59 i Stockholms, Västra Götalands eller i Skåne län. Riksgenomsnittet för Tobins q var 1,08.

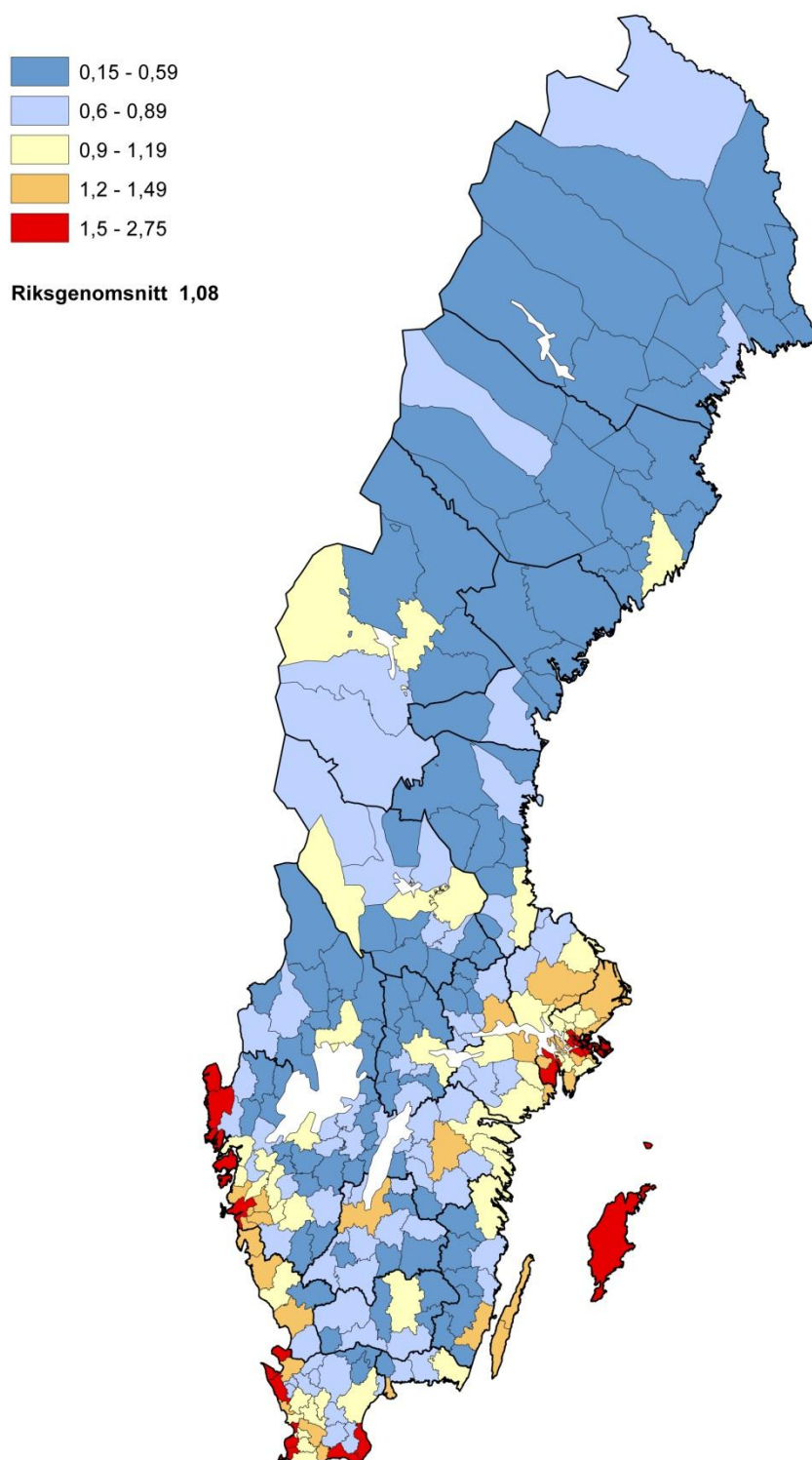
I tabell 8 redovisas den 20 kommunerna med högsta Tobins q år 2004 och år 2010. Av de 20 kommunerna med högsta Tobins q år 2010 finns samtliga i Stockholms, Västra Götalands eller i Skåne län.

Tabell 8. De 20 kommunerna med högsta Tobins q år 2004 och 2010

Kommuner 2004	Tobins q 2004	Kommuner 2010	Tobins q 2010
1 Sundbyberg	2,61	1 Danderyd	2,75
2 Solna	2,44	2 Sotenäs	2,53
3 Danderyd	2,39	3 Lidingö	2,43
4 Lidingö	2,25	4 Solna	2,36
5 Stockholm	2,08	5 Vaxholm	2,29
6 Sotenäs	1,97	6 Båstad	2,27
7 Nacka	1,97	7 Nacka	2,21
8 Öckerö	1,91	8 Tanum	2,10
9 Göteborg	1,85	9 Sundbyberg	2,04
10 Vaxholm	1,85	10 Stockholm	2,02
11 Vellinge	1,85	11 Höganäs	2,02
12 Värmdö	1,79	12 Lysekil	1,90
13 Sollentuna	1,70	13 Värmdö	1,89
14 Partille	1,67	14 Orust	1,85
15 Mölndal	1,67	15 Vellinge	1,83
16 Malmö	1,66	16 Helsingborg	1,80
17 Båstad	1,64	17 Öckerö	1,73
18 Kungälv	1,64	18 Göteborg	1,72
19 Kungsbacka	1,59	19 Simrishamn	1,71
20 Södertälje	1,58	20 Strömstad	1,64

Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning

På Sverige-kartan nedan illustreras värden på Tobins q i samtliga kommuner i riket.

Tobins Q 2010 i Sveriges kommuner

Marknadsvärden för hyreshus i olika kommuner

Newsec Advice gör fortlöpande bedömningar av hyresnivåer och marknadsvärden för flerbostadshus i i Sveriges kommuner. Beräkningarna bygger på faktiska hyresnivåer, kostnader för drift och underhåll (inkl. tillräckliga avsättning bl.a. för stam- och takbyten), fastighetsskatt, vakansgrader och direktavkastningskrav för bostäder i mycket bra (AA eller A) och sämre (C eller D) lägen. Marknadsvärden beräknade på detta sätt reflekterar vad en rationell köpare av ett hyreshus är beredd att betala på respektive marknad. Redovisade marknadsvärden avser bostäder med värdeår som anges i särskilt i tabell 9. Marknadsvärdena för bostäder och till dessa relaterade hyresnivåer för ett urval om 14 kommuner, inklusive de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö och å andra sidan några kommuner med ganska låga marknadsvärden på bostadsfastigheter, framgår av tabell 9.

Tabell 9. Bedömda marknadsvärden och hyresnivåer i ett antal kommuner vid olika lägen och värdeår, kronor per kvadratmeter

Kommun	Företag	Värde				Hyra		Värdeår	
		Värdeår				Värdeår		Värdeår	
		Se anm.				2006-		2001-2005	
		Läge				Läge			
		AA eller A	Anm.	C	Anm.	AA/A	C/D	AA/A	C/D
Stockholm	Svenska Bostäder	39 300	(2008)	17 800	(2009)	1 850	1 489	1 748	1 418
Göteborg	Poseidon	36 300	(2007)	13 800	(2006)	1 615	1 304	1 538	1 243
Malmö	MKB	33 800	(2008)	10 500	(2002)	1 774	1 326	1 608	1 263
Helsingborg	Helsingborgshem	32 600	(2007)	9 400	(1997)	1 728	1 279	1 645	1 219
Uppsala	Uppsalahem	24 300	(2007)	4 500	(1996)	1 417	984	1 350	937
Kalmar	Kalmarhem	19 500	(2007)	9 900	(2008)	1 518	1 201	1 445	1 144
Västerås	Mimer	16 900	(2009)	5 700	(1990)	1 329	997	1 266	950
Gävle	Gavlegårdarna	16 200	(2008)	4 200	(1994)	1 300	1 016	1 239	968
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping	15 800	(2003)	6 700	(1991)	1 355	1 049	1 289	999
Linköping	Stångåstaden	14 800	(1994)	6 900	(2009)	1 280	975	1 219	929
Örebro	Örebrobostäder	14 600	(2007)	8 000	(1992)	1 254	1 002	1 192	954
Karlskrona	Karlskronahem	13 200	(2008)			1 298		1 236	
Umeå	Bostaden i Umeå	12 600	(2001)	4 100	(1996)	1 251	875	1 190	834
Motala	Bostadsstiftelsen Platen	8 330	(2007)	5 100	(2003)	1 120	964	1 066	917

De redovisade hyresnivåerna är vad Newsec Advice har bedömt är troliga hyresnivåer vid respektive läge och värdeår för hyresmarknaden för respektive kommun. De redovisade schablonbedömda marknadsvärdena är inte genomsnitt för respektive kommun utan avser vissa fastigheter ägda av de största kommunägda fastighetsföretagen inom respektive kommun. De schablonbedömda marknadsvärdena gäller i en del fall enstaka objekt, till följd av att företagets fastighetsinnehav i aktuellt läge och för aktuellt värdeår är begränsat. För alla utom ett av företagen (Stångåstaden i Lin-

köping) finns fastigheter i A- eller AA-lägen med värdeår efter sekelskiftet. Fastigheter i C-lägen med värdeår efter sekelskiftet förekommer endast i sex av de fjorton företagen. Syftet med redovisningen av siffror är att belysa vilka marknadsvärden som kan vara aktuella i respektive kommun och därmed indirekt vilka produktionspriser som kan vara aktuella. De största kommunägda bostadsföretagen i respektive kommun har valts, då de i allmänhet äger fastigheter i olika lägen (AA, A, B, C och D) och med olika värdeår.

I följande tabell redovisas produktionspriser i Sverige åren 1998-2010 för flerbostadshus med lägenheter upplåtna med hyresrätt respektive bostadsrätt.

Tabell 10. Totalt produktionspris/lägenhetsarea för nybyggda ordinära flerbostadshus, kronor per kvadratmeter, efter region, upplåtelseform, bruttokostnad och tid.

År	Riket		Storstadsområdena		Riket i övrigt	
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt
1998	14 133	15 459	14 900	16 070	13 433	14 321
1999	12 816	18 472	13 570	19 557	12 131	15 051
2000	15 953	18 936	20 566	21 453	12 808	14 738
2001	19 542	23 239	24 721	26 094	15 240	17 023
2002	19 229	25 518	23 273	28 901	14 805	18 548
2003	18 726	26 324	22 574	29 104	15 980	20 316
2004	18 011	25 000	20 575	28 518	15 550	19 443
2005	20 140	27 337	23 078	29 561	16 665	22 157
2006	20 524	26 618	22 525	29 192	18 620	23 053
2007	22 411	30 723	24 404	33 355	18 032	23 429
2008	25 476	33 586	26 918	38 536	21 199	23 799
2009	26 967	34 410	28 406	37 283	23 279	29 275
2010	24 992	37 374	26 404	40 649	22 469	28 754

Produktionspriserna steg kraftigt i storstadsområdena 1999–2001 för hyresrätter (82%), vilket medförde en betydande skillnad i produktionsprisnivå i förhållande till övriga riket (vars produktionspriser ökade med 26 %). Relationen blev 1,62/1. Skillnaden utjämnades något mellan år 2001 och år 2009, då produktionspriserna för hyresrätter i storstadsområdena steg med 7 % medan de i övriga landet steg med 47 %. Relationen blev 1,175/1.

Skillnaden mellan hyresrätter och bostadsrätter i fråga om produktionspriser var vid sekelskiftet måttlig både i storstadsområdena och i övriga riket. År 2008 var relationen mellan produktionspriser för hyresrätter och bostadsrätter i stort sett oförändrad i övriga riket medan det uppstått en betydande skillnad i storstadsområdena till följd av en kraftig ökning av produktionspriserna för bostadsrätter (32 % mellan år 2006 och år 2008). Mellan år 2008 och 2009 ökade produktionspriserna för bostadsrätter i övriga riket med hela 22 %, medan produktionspriserna för bo-

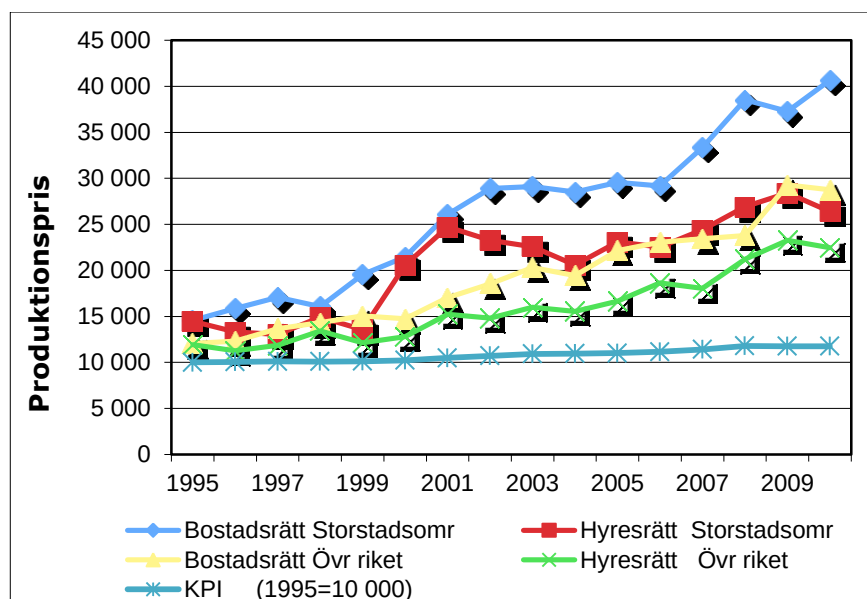
stadsrätter i storstadsområdena minskade något. År 2010 ökade produktionspriserna för bostadsrätter med 9 % i storstadsområdena medan de minskade något i övriga riket. Relationen mellan produktionspriser för bostadsrätter i storstadsområdena respektive övriga riket blev 1,41/1, dvs skillnaden var mellan storstäder och övriga riket var väsentligt större än i fråga om hyresrätter.

Under förutsättning att det är möjligt att upphandla nya hyreshusprojekt till produktionspriser som kan förräntas kan det vara problematiskt att få nya hyreshusprojekt företagsekonomiskt lönsamma i relation till marknadsvärdet om det inte handlar om de attraktivaste delarna av storstäderna.

Produktionspriserna för hyresrätter utanför storstadsområdena har varit jämförelsevis låga. År 2010 var de 78 procent av produktionspriserna för bostadsrätter utanför storstadsområdena och 85 procent av produktionspriserna för hyresrätter i storstadsområdena. De låga marknadsvärdena i kommuner utanför storstadsområdena jämfört med marknadsvärdena i storstadsområdena matchas således till viss del av jämförelsevis låga produktionspriser, vilket gör att det fortfarande finns förutsättningar för nyproduktion av flerbostadshus med hyreslägenheter utanför storstadsområdena.

Både i storstadsområdena och i övriga riket är produktionspriserna högre för bostadsrätter än för hyresrätter (54 % respektive 28 % högre år 2010), vilket gör det mer påtagligt mer lönsamt att bygga för bostadsrätt än för hyresrätt. Detta torde ha en återhållande effekt på produktionen av hyresrätter.

I diagrammet nedan ges en översikt över utvecklingen av produktionspriser för hyres- respektive bostadsrätter i storstäderna respektive övriga riket för flerbostadshus åren 1995-2010. Under den perioden ökade produktionspriserna för bostadsrätter respektive hyresrätter i storstadsområdena med i genomsnitt 7,1 % respektive 4,1% per år. För övriga riket var motsvarande ökningstakter 6,0 % respektive 4,3 % per år. Under samma period ökade konsumentprisindex med i genomsnitt 1,1 % per år.





Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök: Drottninggatan 18
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se