

Hyresgästernas lägesrapport: Våren 2024

Hyresförhandlingar, hushållens ekonomiska marginaler och ett avstannat bostadsbyggande

Olof Karlsson



Innehåll

Om hyresgästernas lägesrapport	3
Hyresförhandlingar 2024	5
En förskollärares ekonomiska marginaler	9
Markanvisningar och bostadsbyggande	12
Referenser	19

Om hyresgästernas lägesrapport

Årets första lägesrapport beskriver utfallet av årets förhandlingsomgång för landets tre miljoner hyresgäster. Det är nu två år sedan levnadskostnadskrisen briserade, med hög inflation, höjda räntor och dess konsekvenser för alltifrån bostadsbyggandet till matvarukorgen och hyrorna. Vi kan i den här rapporten visa hur förskolläraren nu tappat ett decenniums utveckling av sina ekonomiska marginaler.

Rapporten innehåller unika data från årets förhandlingsomgång, med genomsnittliga yrkanden och överenskommelser från landet i sin helhet och för varje län. Vi ser också vad utfallet hade varit om hyresvärdarnas yrkanden gått igenom utan förhandling.

Kommunernas markanvisningar säger något om framtida aktivitet på byggmarknaden, och här kan vi se en liten ökning i antal markanvisade bostäder från 2022 års bottennoteringar. Den privata hyresrätten utgör också fortsättningsvis dragloket för kommande nyproduktion, men även antalet markanvisningar till allmännyttan ökar.

Hyresgästernas lägesrapport är en beskrivning av den verklighet hyresgästerna möter, och vi kan konstatera att krisen lämnar en lång skugga i hushållens marginaler, i hyresutvecklingen och för landets bostadsförsörjning.

Martin Hofverberg

Chefekonom,

Hyresgästföreningen



Hyresförhandlingar 2024

De senaste åren har varit oerhört tuffa för svenska hushåll. Trots att inflationen nu har fallit tillbaka är det på många sätt en ny verklighet vi vaknar upp till. Priserna på allt från livsmedel till resor och kläder är på betydligt högre nivåer än tidigare och många hushåll har tvingats minska och lägga om sin konsumtion. Därutöver har boendekostnaderna rusat, både för den som äger sin bostad och för den som hyr. Många bostadsägare – framför allt de som belånade sig högt för att köpa när priserna var som högst under och strax efter pandemin – har fått se sina lånekostnader öka kraftigt i takt med att styrräntan och bolåneräntorna klättrat uppåt.

För landets ungefär tre miljoner hyresgäster är situationen i många fall särskilt tuff. Hyresgästkollektivet har i genomsnitt betydligt lägre inkomster och mindre ekonomiska marginaler än andra, samtidigt som boendeutgifterna är mer betungande än i ägt boende. Statistik från 2021 visar att svenska hyresgäster i snitt betalar 27 procent av disponibel inkomst för sitt boende, jämfört med 19 och 16 procent i bostadsrätt respektive äganderätt (Hurvibor.se, 2024). Förra årets rekordhöjning – 4,19 procent i snitt – var i de flesta fall visserligen långt ifrån vad fastighetsägarna hade yrkat på, men har ändå satt djupa spår i plånboken. Till skillnad från i ägt boende kommer kostnaderna inte heller sjunka tillbaka när räntan nu sänks.

Det var med detta i backspegeln som 2024 års hyresförhandlingar inleddes och det stod snart klart att de skulle bli minst lika tuffa som fjolårets. Konfronterade med fortsatt kraftiga kostnadsökningar yrkade fastighetsägarna på än högre hyreshöjningar än 2023. I många fall stod parterna långt ifrån varandra och rekordmånga ärenden har skickats vidare till hyresmarknadskommittén (HMK) som hanterar tvister mellan Sveriges Allmännyttas och Hyresgästföreningens parter, men också till den nyinrättade funktionen oberoende skiljeman, som är en liknande tvistlösning för privata värdar. Sammantaget har 70 ärenden hanterats i HMK, samtidigt som 90 ärenden gått till oberoende skiljeman. I föreliggande rapport försöker vi teckna en bild av det kanske svåraste och mest utmanande förhandlingsåret någonsin¹.

Sett till hela riket är den genomsnittliga hyreshöjningen som fastighetsägarna yrkat på 9,59 procent. Detta är betydligt högre än fjolårets 7,6 procent, vilket då var ett rekordhøgt yrkande. Även den genomsnittliga överenskommelsen är högre: 5,15 procent, jämfört med 4,19 procent förra året.

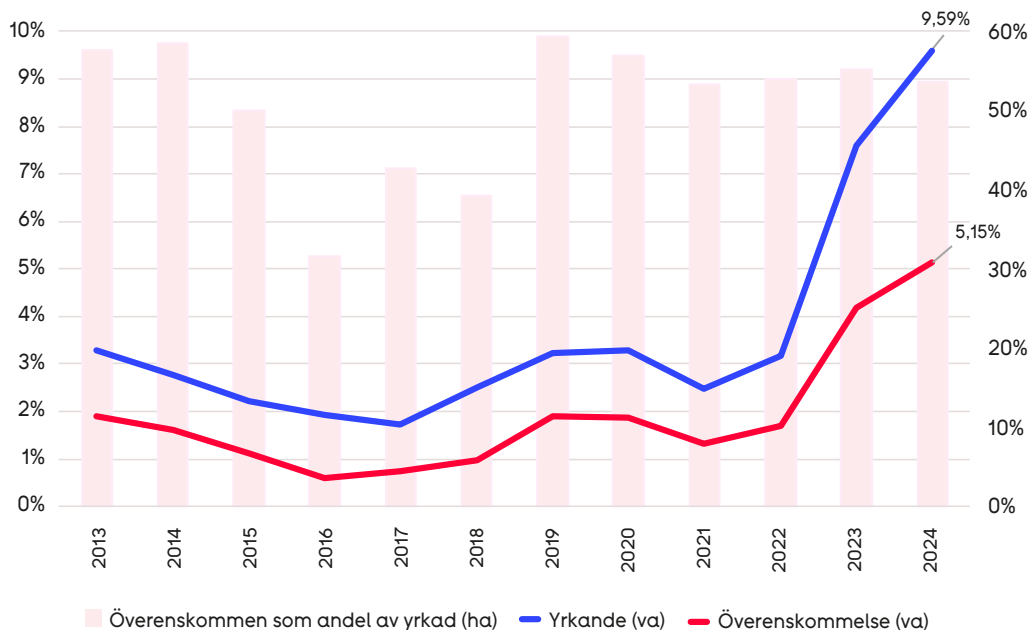
Som figur 1 visar har både yrkanden och överenskommelser skjutit i höjden de senaste två åren, samtidigt som överenskommelsens andel av yrkandet legat relativt stabilt under flera års tid, någonstans mellan 50 och 60 procent. Detta innebär att årets hyresförhandlingar – åtminstone i de fall en överenskommelse hittills har nåtts – har ungefär samma utfall som tidigare år. Det som sticker ut är alltså inte resultaten av förhandlingarna i sig, utan *nivåerna* på yrkanden och överenskommelser.



Hyresvärdarna har yrkat i genomsnitt 9,59 % i årets hyresförhandling. Detta är betydligt högre än förra årets rekordyrkande och får stor påverkan på Sveriges över 3 miljoner hyresgäster.

¹ Statistikuttaget som rapporten baseras på gjordes i slutet av april 2024. Eftersom förhandlingarna fortsatt pågår kan resultaten skilja sig något från vad som presenteras i andra sammanhang.

Figur 1. Yrkanden och överenskommelser, 2024. Källa: Hyresgästföreningen



Det ska sägas att ärenden som hanterats i HMK och framför allt hos oberoende skiljeman i regel resulterat i något högre hyreshöjningar än vid reguljära förhandlingar. Det enkla genomsnittet för ärenden med rekommendation från skiljeman är 5,58 procent.

Det finns tydliga regionala skillnader i fastighetsägarnas yrkanden och precis som 2023 är det hyresvärdarna på Gotland som gått in i förhandlingarna med det högsta kravet: 17,5 procent². Stockholm och Norrbotten följer på 10,4 procent. De genomsnittliga överenskommelserna rör sig däremot i ett betydligt smalare spann, där skillnaden mellan högsta (5,6 procent, Västerbotten) och lägsta (4,9 procent, Kronoberg) överenskommelse är mindre än en procentenhet.

Tabell 1. Högst krav och överenskommelser. Källa: Hyresgästföreningen

Högst krav	Lägst höjning	Högst höjning
Gotland 17,5 %	Kronoberg 4,9 %	Västerbotten 5,6 %
Stockholm 10,4 %	Örebro 5,0 %	Gotland 5,6 %
Norrbotten 10,4 %	Stockholm 5,1 %	Kalmar 5,6 %

Tabell 2 visar utfallet för samtliga regioner och bekräftar bilden av ungefär jämnstora snitthöjningar, samtidigt som spridningen på yrkandena är betydligt större och därmed också överenskommelsens andel av det initiala yrkandet. I Jönköping och Kalmar motsvarar den överenskomna hyreshöjningen exempelvis 64 procent av fastighetsägarnas yrkande, medan den bara motsvarar drygt 30 procent i Region Gotland.

² Gotlands resultat ska ses mot bakgrund av att underlaget utgörs av endast två aktörer, en allmännyttig och en privat, som båda yrkade på 17,5 procent hyreshöjning.

Tabell 2. Yrkanden och överenskommelser (ÖK) per region. Källa: Hyresgästföreningen

Region	Yrkande, vägt snitt	Överenskommelse, vägt snitt	Andel av yrkande
Stockholm	10,4%	5,1 %	45 %
Uppsala	9,6%	5,2 %	56 %
Sörmland	9,6%	5,1 %	53 %
Östergötland	10,0 %	5,1 %	54 %
Jönköping	8,9%	5,4 %	64 %
Kronoberg	8,5 %	4,9 %	51 %
Kalmar	9,5 %	5,6 %	64 %
Gotland	17,5 %	5,6 %	31 %
Blekinge	9,8 %	5,3 %	51%
Skåne	8,8 %	5,2 %	55 %
Halland	9,8 %	5,1 %	56 %
Västra Götaland	9,1 %	5,1 %	55 %
Värmland	9,7 %	5,1 %	60 %
Örebro	7,9 %	5,0 %	56 %
Västmanland	9,4 %	5,1 %	51 %
Dalarna	8,0 %	5,1 %	59 %
Gävleborg	9,2 %	5,3 %	55 %
Västernorrland	9,5 %	5,3 %	52 %
Jämtland-Härjedalen	10,2 %	5,1 %	53 %
Västerbotten	10,4 %	5,6 %	49 %
Norrbotten	10,4 %	5,4 %	50 %

Statistiken visar också att det finns betydande skillnader mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar. I genomsnitt yrkade privata hyresvärdar på högre höjningar än de allmännyttiga, 10,65 respektive 8,69 procent. Däremot blev överenskommelserna marginellt högre i allmännyttan än för de privata bolagen, 5,16 respektive 5,14 procent.

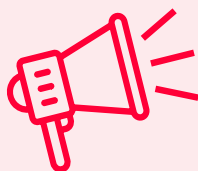
Tabell 3. Yrkanden och överenskommelser, allmännyttiga och privata hyresvärdar. Källa: Hyresgästföreningen

	Allmännyttan	Privat
Genomsnittligt yrkande	8,69 %	10,65 %
Andel lägenheter med yrkande	98,3 %	95,4 %
Genomsnittlig överkommen hyresförändring	5,16 %	5,14 %
Andel lägenheter med en överenskommelse	94,3 %	72,9 %

Utifrån SCB:s statistik över bostadshyror går det att uppskatta ungefär hur mycket förhandlingsresultaten påverkar hyrorna mätt i kronor och ören. Den nominella höjningen skiljer sig åt mellan olika regioner men motsvarar någonstans mellan 3 600 och drygt 5 100 kronor per år. För många redan pressade hushåll är detta betydande kostnadsökningar. Samtidigt måste de höga höjningarna ses mot bakgrund av nivåerna på fastighetsägarna ursprungliga yrkanden. Hade dessa gått igenom utan förhandling skulle hyresgästerna i många regioner i stället mötas av höjningar mellan 6 och 10 000 kronor per år, eller hela 15 300 kronor på Gotland.

Topp 3 regioner med högst hyreskrav samt lägst och högst hyreshöjning

Högst krav



17,5% Gotland
10,4% Stockholm
10,4% Norrbotten

Lägst höjning



4,9% Kronoberg
5,0% Örebro
5,1% Stockholm

Högst höjning



5,6% Västerbotten
5,6% Gotland
5,6% Kalmar

En förskollärares ekonomiska marginaler

De senaste årens höga inflation och ökande boendekostnader har medfört att de flesta hushåll upplevt kraftiga reallönesänkningar, vilket helt enkelt innebär att de har mindre pengar att röra sig med varje månad. Visserligen tyder mycket på att den värsta perioden ligger bakom oss och enligt Konjunkturinstitutets mikroindex börjar en försiktig optimism leta sig tillbaka bland hushållen (Konjunkturinstitutet, 2024). Samtidigt är stämningläget fortfarande betydligt sämre än tidigare och levnadskostnadskrisen kommer otvivelaktigt fortsätta påverka hushållen under en längre tid.

Genom att titta närmare på olika typhushåll och hur deras situation har förändrats på grund av levnadskostnadskrisen försöker vi sätta utvecklingen i ett bredare perspektiv och samtidigt bidra med konkreta exempel på vad som döljer sig bakom siffrorna. Precis som i tidigare rapporter använder vi oss i vårt exempel av förskolläraren – både som ensamstående förälder och singelhushåll – för att säga något om den generella utvecklingen. Förskollärare är inte bara en stor yrkesgrupp som finns i hela landet, utan lönen ligger också nära medianlönen i riket. Dessutom är det ett yrke som inte är särskilt konjunkturkänsligt och vi kan därmed anta att lönerna i hög utsträckning följer den generella löneutvecklingen i samhället.

Vi har i vårt exempel utgått från att förskolläraren bor i en 70 kvadratmeter stor hyresrätt till en genomsnittlig hyra. Här bor hen antingen själv, eller tillsammans med ett barn. För att beräkna de ekonomiska marginalerna och hur de har utvecklats undersöker vi hur mycket som blir kvar i slutet av månaden, efter avdrag för hyra, sparande och genomsnittliga hushållskostnader enligt Konsumentverket. Det ska sägas att de av Konsumentverket beräknade hushållskostnaderna utgör ett golv, snarare än en realistisk spegling av hushållets verkliga utgifter. Exempelvis ingår varken resor, medicin eller tandvård i beräkningen.

Syftet med övningen är alltså att visa hur de potentiella ekonomiska marginalerna utvecklats över tid, vilket påverkar all övrig konsumtion som får antas komma ovanpå det som redovisas här.

Tabell 4. En förskollärares nominella inkomster och utgifter, 2014–2024. Källa: SCB; Konsumentverket. Egna beräkningar

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttolön	27 100	28 000	29 000	29 800	30 700	31 700	32 600	33 300	34 000	35 394	36 562
Nettolön	20 850	21 470	22 153	22 733	23 399	24 211	24 844	25 562	26 215	27 353	28 578
Löneförändring³	*	3,32 %	3,57 %	2,76 %	3,02 %	3,26 %	2,84 %	2,15 %	2,10 %	4,10 %	3,30 %
Sparande (10%)	2 085	2 147	2 215	2 273	2 340	2 421	2 484	2 556	2 622	2 735	2 858
Genomsnittlig månadshyra	5 944	6 010	6 047	6 091	6 151	6 269	6 386	6 470	6 581	6 856	7 210
Överenskommen hyresförändring		1,11 %	0,61 %	0,74 %	0,98 %	1,91 %	1,87 %	1,32 %	1,71 %	4,19 %	5,15 %
Levnadskostnader (ensamstående)	5 373	5 492	5 545	6 040	6 650	6 590	6 677	6 983	7 550	8 587	9 097
Levnadskostnader (ensamstående förälder)	8 458	8 626	8 922	9 214	9 956	9 959	10 288	10 841	11 495	13 072	14 153
Barnbidrag (ett barn)	1 050	1 050	1 050	1 050	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Ekonomisk marginal (ensamstående)	7 448	7 821	8 346	8 328	8 258	8 931	9 297	9 553	9 463	9 174	9 414
Ekonomisk marginal (ensamstående förälder)	5 413	5 737	6 019	6 204	6 202	6 812	6 936	6 945	6 768	5 939	5 607

Som tabell 4 visar är det främst levnadskostnaderna som stuckit i höjden och dessa har sedan 2021 ökat med ungefär 30 procent. Även hyrorna har ökat mer än lönerna, men här har förhandlingssystemet hållit nere ökningen till knappa tio procent under samma period.

I nominella termer har förskolläraren med ett barn sett de ekonomiska marginalerna krympa med nästan tusen kronor i månaden sedan 2021, medan de förblivit på ungefär samma nivåer för förskolläraren utan barn. Att marginalerna minskat mindre för hushåll utan barn beror helt enkelt på att en mindre del av utgifterna består av levnadskostnader, som ökat betydligt snabbare än exempelvis hyran⁴. Dessutom utgörs föräldrarnas samlade inkomst till viss del av barnbidraget, som inte anpassats till inflationen överhuvudtaget.

För att bättre förstå hur hushållen påverkas av utvecklingen behöver marginalerna anpassas till inflationen. Fasta priser ger en mer rättvisande bild av utvecklingen, eftersom hänsyn då tas till den förlorade köpkraften överlag.

Som figur 2 visar har marginalerna för den ensamstående föräldern fortsatt krympa och är i fasta priser ungefär 400 kronor mindre än i fjol, medan den negativa utvecklingen verkar ha planat ut för singelhushållet utan barn. Samtidigt är det viktigt att poängtera att marginalerna i båda fallen är lägre än 2014, vilket innebär att våra exempelhushåll tappat ett decennium (och kanske mer än så) i köpkraft. Även om botten nu sannolikt är nådd kommer återhämtningen ta lång tid.

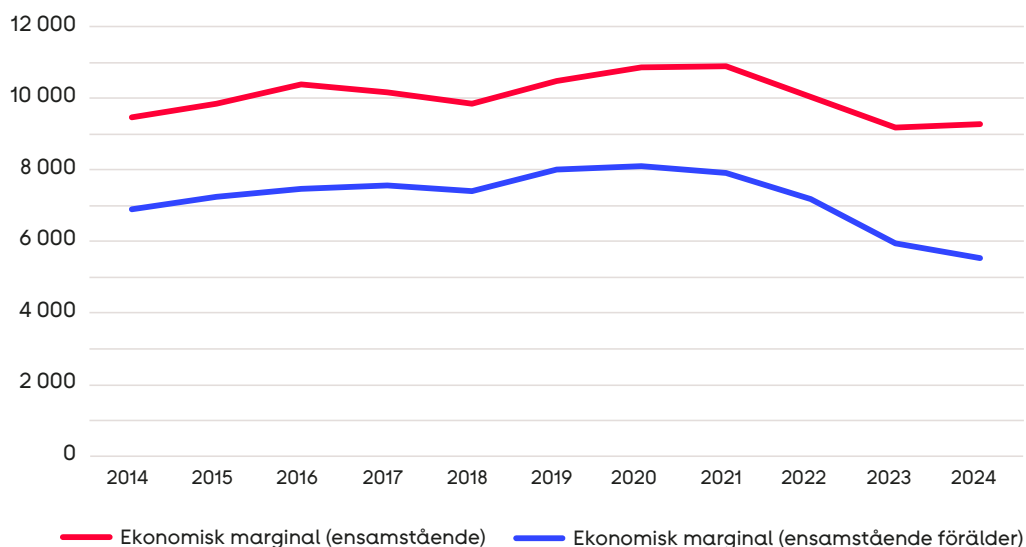


Hushållens ekonomiska marginaler är mindre än de var 2014 och levnadskostnadskrisen har urholkat hushållens budgetar med tiotusentals kronor per år.

³ Fram till 2022 faktiska ökningarna i den av SCB redovisade medianlönen, därefter höjning med det normerade industrimärket.

⁴ Skattesänkningar på arbete genom jobbskatteavdraget i viss mån mildrat levnadskostnadskrisen, genom att den disponibla inkomsten ökat i relationen till bruttolönen.

Figur 2. En förskollärares ekonomiska marginaler, 2014-2024 (2023 års priser).
Källa: SCB; Konsumentverket. Egna beräkningar.



Den försvagade köpkraften innebär att de två exempelhushållen, i reala termer, har 19 000 respektive 29 000 kronor mindre i plånboken varje år, jämfört med 2021. Som så ofta slår den ekonomiska osäkerheten som allra hårdast mot låginkomsthushåll med redan knappa marginaler. Detta gäller inte minst hyresgästkollektivet, där lönerna generellt är betydligt lägre än i andra grupper och många har svårt att få ekonomin att gå ihop.

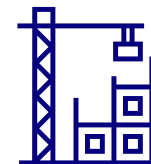
Bilden som tecknas ovan ska alltså ses som den förenkling den oundvikligen är – i verkligheten finns det många grupper som drabbats betydligt hårdare än förskolläraren i den genomsnittliga hyresrätten. Många hushåll har både högre boendekostnader och lägre löner, vilket är viktigt att betona i en samhällsdebatt som ofta stirrar sig blind på genomsnitt och medelvärden.

Markanvisningar och bostadsbyggande

Det är inte bara hushållen som haft det tufft de senaste åren, utan även den mycket kapitalintensiva bygg- och fastighetsbranschen tyngs av ett högt ränteläge och en osäker omvärld. De pressade hushållen har helt enkelt en begränsad vilja och möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder, i synnerhet då dessa samtidigt stigit i pris på grund av kostnadsökningar på produktionsidan. Utan stöd från det offentliga innebär detta att bostadsbyggandet mer eller mindre stannat av.

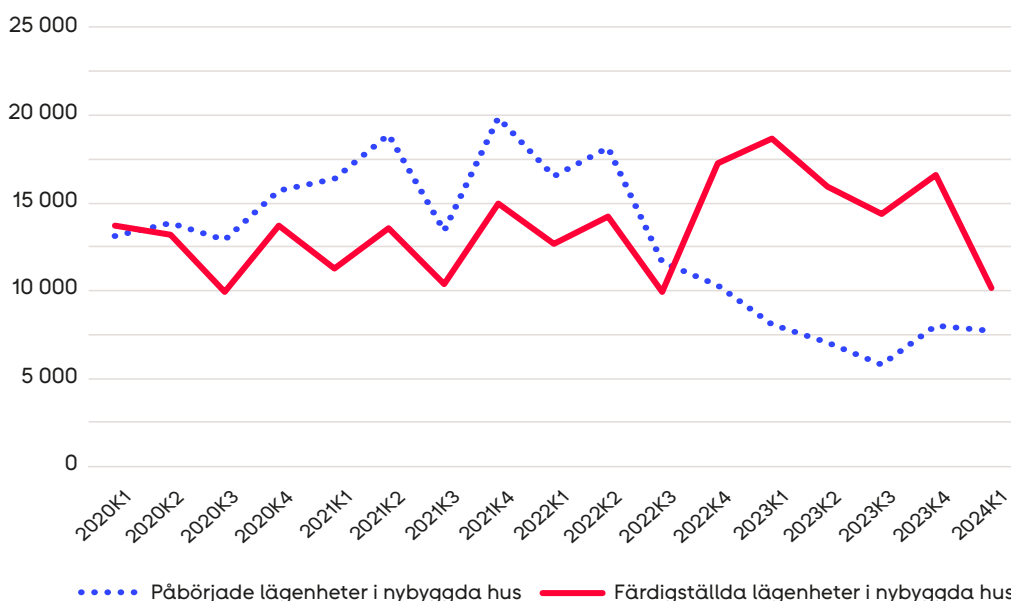
Figur 3 visar antalet påbörjade och färdigställda bostäder sedan 2020 på kvartalsbasis. Här framgår tydligt hur nyproduktionen tvärnitade under 2022, för att sedan böttna under tredje kvartalet 2023 när färre än 6 000 bostäder påbörjades. Detta kan jämföras med toppnoteringar på strax under 20 000 för enskilda kvartal under både 2021 och 2022.

I statistiken syns också hur motsvarande minskning i antalet färdigställda bostäder, med viss eftersläpning, nu uppenbarar sig. Nivåerna var höga hela vägen fram till första kvartalet 2024, innan antalet minskade kraftigt. Med tanke på de låga nivåerna av påbörjade bostäder kan det konstateras att antalet färdigställda bostäder kommer ligga på fortsatt låga nivåer de kommande åren.



Bostadsbyggandet har tvärnitat och kommer sannolikt förbli på låga nivåer under överskådlig framtid.

Figur 3. Antal påbörjade och färdigställda lägenheter, 2020-2024 (kvartal). Källa: SCB



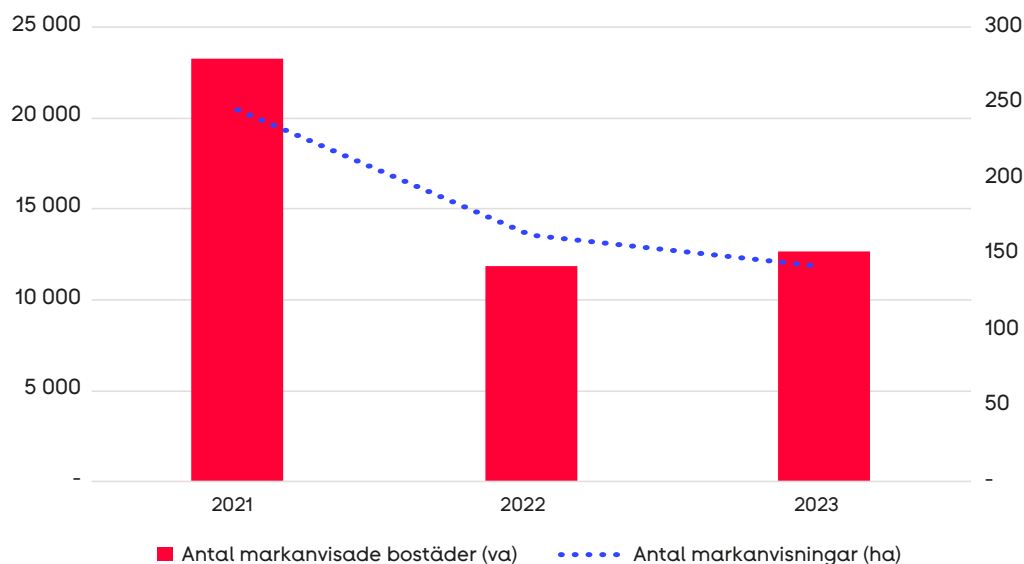
Oavsett konjunkturläge finns det strukturella faktorer som i allra högsta grad påverkar bostadsbyggandet i landet. En av de enskilt viktigaste är tillgången på och fördelningen av byggbar mark. Kommunerna har inte bara ett planmonopol, utan äger också en stor del av den mark som kan komma i fråga för bostadsbyggande.

Enligt 2024 års Bostadsmarknadsenkät uppger 285 kommuner att de har mark som är lämplig för bostadsbyggande och 161 av dessa bedömer dessutom att marktillgången i nuläget räcker för att tillgodose efterfrågan (Boverket, 2024). Att det finns mark som lämpar sig för bostadsbyggande är en grundförutsättning för att bostadsförsörjningen ska vara långsiktigt hållbar. I praktiken sker överlåtelse eller upplåtelse av kommunalt ägd mark genom markanvisningar⁵, där en exploatör under en begränsad tid får ensamrätt på att utarbeta förslag till byggnation (Konkurrensverket, 2015)

Med hjälp av data och underlag från Markanvisning.se kan vi redogöra för trender och mönster i hur 60 tillväxtkommuner arbetar med markanvisningar för bostadsbyggande. Eftersom markanvisningar beslutas i ett tidigt skede, långt innan bostäderna är på plats, kan datan hjälpa oss att uppskatta hur bostadsbyggandet kommer utvecklas på lite längre sikt⁶.

Den samlade bilden är att markanvisningarna fortsatt befinner sig på väldigt låga nivåer jämfört med hur det såg ut innan konjunkturen vände nedåt. I de 60 tillväxtkommuner som utgör urvalet här, är den sammanlagda volymen av markanvisade bostäder ungefär hälften så stor som 2021. Jämfört med 2022 har antalet bostäder ökat marginellt, samtidigt som antalet anvisningar fortsatt sjunka. Detta antyder att de markanvisningar som beslutades i genomsnitt var något större sett till antal bostäder än 2022, vilket kan hänga samman med fler stora projekt i storstäderna.

Figur 4. Antal markanvisningar och antal markanvisade bostäder, 2021-2023. Källa: Markanvisning.se



⁵En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör där byggaktören ges ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunalt ägt markområde för bebyggelse (SFS, 2014).

⁶Markanvisningar beslutas i regel flera år innan bostäderna färdigställs, men med viss variation beroende på förutsättningarna i övrigt. I urbana tillväxtområden kan det röra sig om 5 till 10 år, medan det kan gå betydligt fortare utanför de större städerna.

När kommunen genomför en markanvisning kan de något förenklat välja två olika tillvägagångssätt: konkurrensutsättning eller direktanvisning. Används den förstnämnda processen får olika aktörer konkurrera med varandra utifrån på förhand fastlagda kriterier som exempelvis pris eller innovation. En direktanvisning, däremot, är en direkt tilldelning till en enskild aktör som inte föregås av något jämförelseförfarande (Konkurrensverket, 2015).

Som tabell 5 visar har andelen bostäder som beslutats genom direktanvisning ökat markant sedan 2022. Detta hänger sannolikt samman med att utrymmet för resurskrävande jämförelseförfaranden har minskat när konjunkturen blivit mindre gynnsam. En konkurrensutsättning kräver helt enkelt stor ansträngning från såväl kommuner som branschaktörer och är lättare att genomföra när förutsättningarna i övrigt är mer gynnsamma.

Tabell 5. Beslutade markanvisningar och markanvisade bostäder, 2021–2023. Källa: Markanvisning.se

	2021	2022	2023
Antal markanvisningar	245	163	142
Bostäder i beslutade markanvisningar	23 283	11 836	12 648
Andel konkurrensutsatta	45%	53%	35%
Andel direktanvisade	55%	47%	65%

En tydlig utveckling sedan 2021 är att andelen hyresrätter bland de markanvisade bostäderna har ökat kraftigt. År 2023 var 58 procent av alla markanvisade bostäder just hyresrätter, jämfört med 45 procent år 2021⁷. Detta har en rad olika förklaringar. Bland annat har anvisning för äganderätter (småhus) backat kraftigt, samtidigt som både allmännyttiga bolag och privata hyresvärdar tagit marknadsandelar från bostadsrätterna, vilka i nuläget bedöms vara mycket svårsålda.

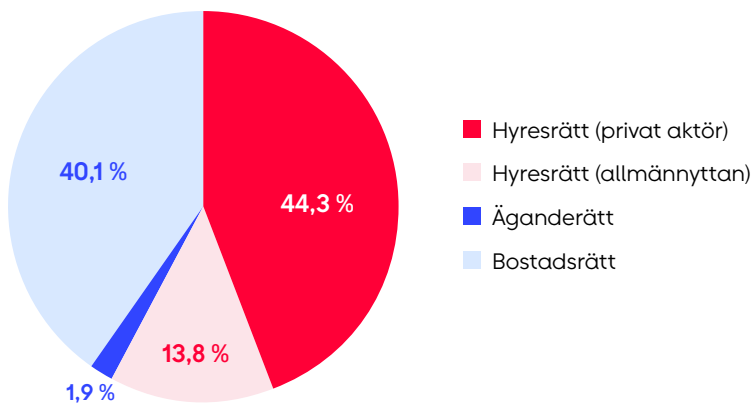
Att andelen som tilldelas allmännyttiga bolag vuxit beror dessutom på att framför allt Stockholms stad har höga och tydliga mål för markanvisningar till Allmännyttan⁸. Dessutom finns det andra tillväxtkommuner, som exempelvis Skellefteå, som på ett proaktivt sätt använder Allmännyttan för att bibehålla tempo i bostadsbygandet även i mer utmanande perioder.

⁷ Drygt 1 000 bostäder med odefinierad upplåtelseform i markanvisningsskedet har exkluderats vid beräkning av upplåtelseformernas fördelning.

⁸ Vid sidan av övergripande mål för antalet markanvisade bostäder har Stockholms stad också specifika mål för anvisningar till stadens allmännyttiga bostadsbolag. För 2023 var målet 1 000 bostäder, vilket för 2024 höjdes till 2 500 bostäder.

Figur 5. Markanvisade bostäder efter upplåtelseform och aktör, 2023.

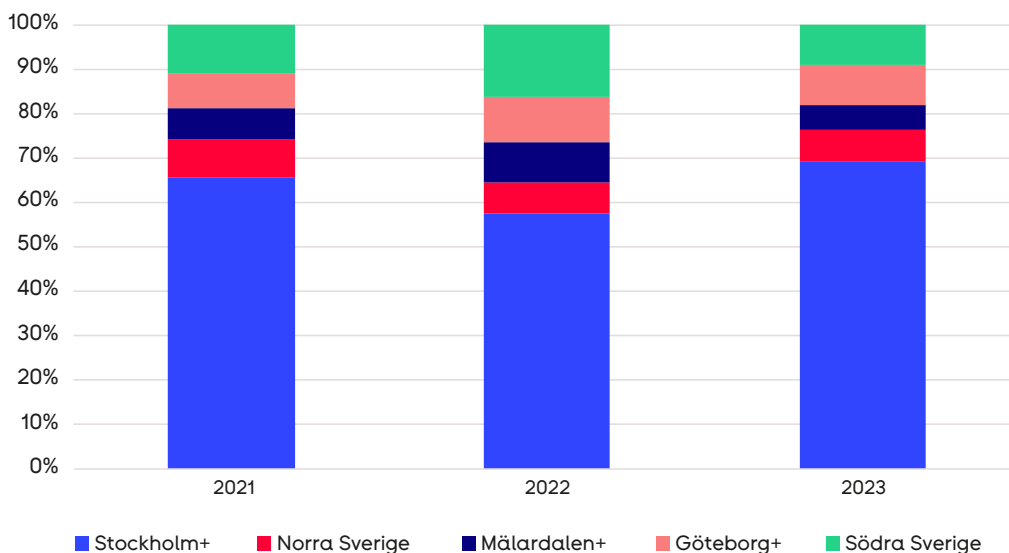
Källa: Markanvisning.se. Drygt 1 000 bostäder med odefinierad upplåtelseform i markanvisningsskedet har exkluderats.



Statistiken visar på stora regionala skillnader. I urvalet från Markanvisning.se blir det tydligt att en väldigt stor del av de markanvisade bostäderna återfinns i Stockholmsområdet. År 2023 hade *Stockholm+* andel av totalen klättrat till knappt 70 procent, vilket är betydligt högre än 2022 och även något högre än 2021⁹.

En tänkbar förklaring är att allt färre marknader visar tillräckligt stark efterfrågan när konjunkturen viker nedåt, och att det primärt är i anslutning till de största städerna som marknadsförutsättningar för nybyggnation finns. Dessutom har vissa marknader sannolikt upplevt en viss mättnad efter de senaste årens förhållandevis höga byggtakt.

Figur 6. Markanvisningar per geografiskt kluster, 2021-2023. Källa: Markanvisning.se



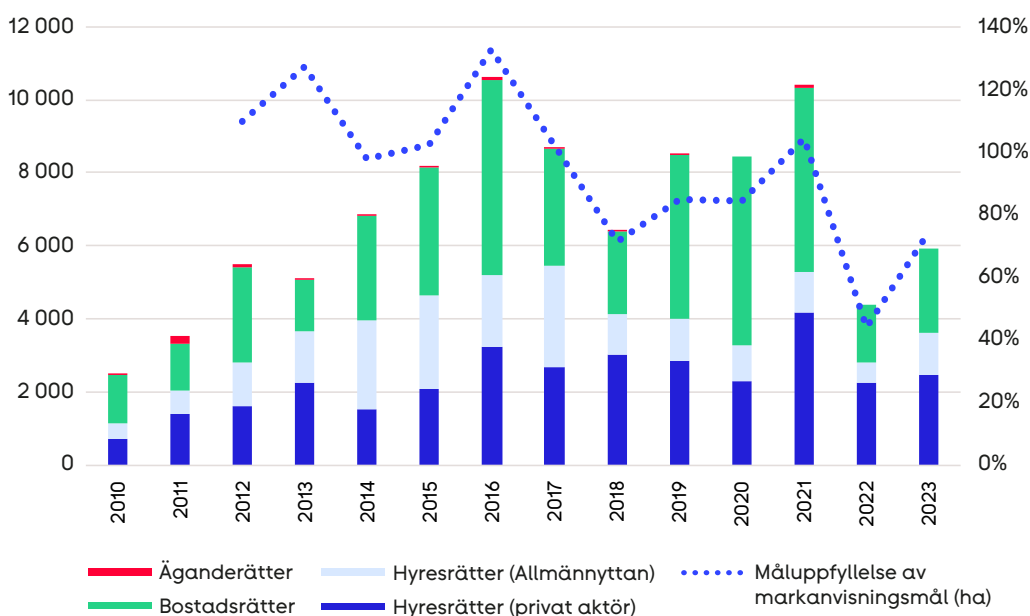
⁹Stockholm+ utgörs av kommunerna i Stockholms län samt Uppsala kommun och Gävle kommun.

Att det framför allt är Stockholm som sticker ut gäller även vid en jämförelse med de övriga storstäderna Göteborg och Malmö. De senaste tre åren har det i Stockholms stad anvisats över 20 000 bostäder, jämfört med knappt 3 000 i Göteborg och ungefär 1 000 i Malmö. Detta är skillnader som inte kan förklaras med hänvisning till städernas olika storlek: i Stockholm har det under perioden anvisats nästan fem gånger fler bostäder per capita än i Göteborg, och nästan sju gånger fler än i Malmö.

Det är samtidigt svårt att säga exakt i vilken utsträckning de senaste årens låga nivåer i Göteborg och Malmö kommer påverka byggtakten framöver. Andra viktiga faktorer är, till exempel, hur många bostäder som markanvisats under tidigare perioder (tidshorizont på 5–10 år) och huruvida bostadsbyggprojekt på privat mark skulle kunna kompensera för färre anvisningar av kommunal mark. Trots att det alltså är svårt att göra precisa förutsägelser indikerar statistiken onekligen en lägre byggtakt på medellång sikt.

I Stockholms stad är situationen i viss mån en annan och de stora volymerna innebär att de uppsatta målen för markanvisningar nästan har uppnåtts, åtminstone utslaget över en längre tidsperiod. Under perioden 2012 till 2023 anvisades 88 946 bostäder, vilket inte är långt ifrån den summerade målbilden om 97 500. Sett till upplåtelseformer följer Stockholm ungefär samma utveckling som i andra tillväxtkommuner, det vill säga en allt mindre del äganderätter och de senaste åren även en sjunkande andel bostadsrätter. I stället är det hyresrätter – både privata och allmännyttiga – som utgör en allt större del av totalen.

Figur 7. Markanvisade bostäder per upplåtelseform, Stockholm 2010-2023. Källa: Markanvisning.se



Statistiken över upplåtelseformer visar återigen att hyresrätten är ett draglok i bostadsbyggandet, speciellt när marknaden är osäker. Allt annat lika innebär stora andelar hyresrätter i nyproduktionen också att det totala hyresbeståndet kommer att växa.

Samtidigt är den övergripande bild som framträder ur statistiken dystert. Fram till och med 2023 var antalet färdigställda bostäder på höga nivåer, eftersom stora volymer hade påbörjats innan inflations- och räntekrisen slog till. Under överskådlig framtid kommer bostadsbyggandet däremot ligga på väldigt låga nivåer, vilket blir tydligt både i SCB:s statistik över antalet påbörjade bostäder och statistik över markanvisningar som presenterats här. Det är med andra ord högst osannolikt – för att inte säga uteslutet – att vi kommer att nå upp till Boverkets mål om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.



Referenser

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Hurvibor.se. (2024). *Hyrn tar stor del av inkomsten*. [Data från 2021]
<https://hurvibor.se/boendekostnader/boutgift-i-procent/>

Konjunkturinstitutet. (2024). *Konjunkturbarometern mars 2024. Ökad optimism om framtiden hos hushållen*. <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturbarometern/konjunkturbarometern/2024-03-26-okad-optimism-om-framtiden-hos-hushallen.html?kategori=bhusmakro&kategori=bhusmikro>

Konkurrensverket. (2015). *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande* (5).

SFS. (2014). *Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar*.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899/



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se