

## Behovet av bostäder framöver

- Lägre befolkningstillväxt minskar behovet av nya bostäder. Ett ökande antal ensamhushåll och ett initialt underskott av bostäder i vissa regioner ökar dock behovet av byggande.
- Vi uppskattar behovet av bostadsbyggande kommande 10 år till ca 30 000 per år, vilket är i linje med nuvarande byggtakt.

### Analytiker:

Andreas Wallström, [andreas.wallstrom@swedbank.se](mailto:andreas.wallstrom@swedbank.se), +46 8 700 93 07

Pernilla Johansson, [pernilla.johansson@swedbank.se](mailto:pernilla.johansson@swedbank.se), +46 40 24 23 31

### Långsam befolkningsökning minskar behovet av nya bostäder

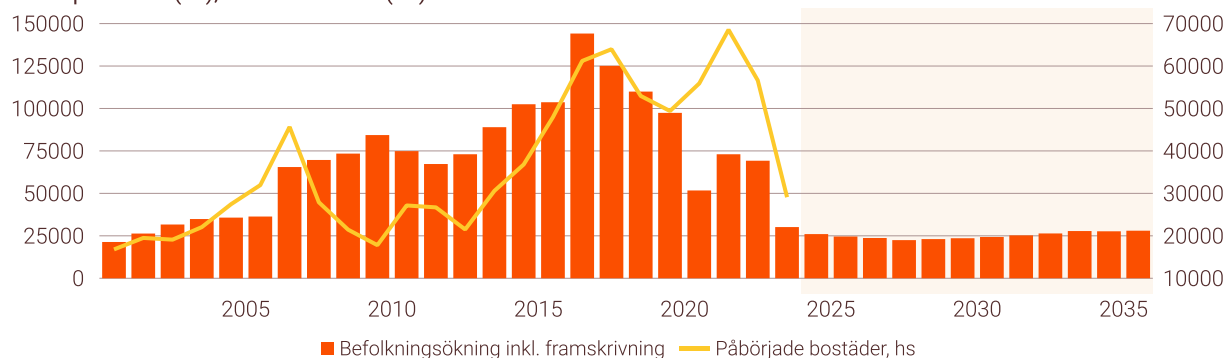
SCB:s senaste framskrivning för Sverige visar en långsam befolkningstillväxt framöver. Under de kommande 10 åren väntas befolkningen öka med blygsamma 25 000 personer per år vilket kan jämföras med i genomsnitt 91 000 per år under de senaste 10 åren. Det är en rejäl nedrevidering jämfört med prognosen ett år tidigare då befolkningsökningen väntades vara ungefär dubbelt så hög, det vill säga cirka 50 000 per år. Det är framför allt lägre födelsetal men även mindre nettomigration som förklarar nedrevideringen. Befolkningstillväxten är ojämnt fördelad i landet och enligt SCB:s regionala framskrivning väntas antal invånare öka i 128 kommuner kommande 10 år, vara oförändrad i 21 kommuner och minska i resterande 141 kommuner. Den regionala framskrivningen antar att det är samma utveckling i länen/kommunerna framöver som det varit de senaste nio åren och exempelvis kan nya företagsetableringar eller andra satsningar leda till en annan utveckling.

Med avstamp i denna befolkningsframskrivning uppskattar vi behovet av bostadsbyggande kommande 10 år till omkring 30 000 per år. Det är en markant nedväxling jämfört med den höga byggtakten före ränteuppgången 2022. Under de senaste fem åren färdigställdes i genomsnitt cirka 55 000 bostäder per år. Vår uppskattning ligger även betydligt lägre än Boverkets senaste bedömning med 67 300 per år, men den baseras på fjolårets befolkningsprognos och kommer sannolikt att justeras ned.

De senaste årens inflations- och ränteuppgång har medfört att byggtakten har dämpats och under fjolåret påbörjades 30 000 nya bostäder. Det innebär alltså att nuvarande byggtakt ligger i linje med vår bedömning av de långsiktiga behoven utifrån befolkningsprognosen och att byggtakten därför inte bör förväntas stiga markant även om räntorna sjunker framöver.

### Befolkningsökning och bostadsbyggande

Antal personer (vs), antal bostäder (hs)



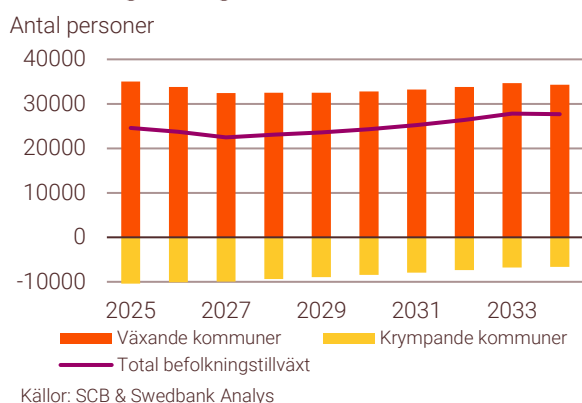
Källor: Swedbank Analys & Macrobond

## En uppskattning av antalet hushåll som behöver ny bostad

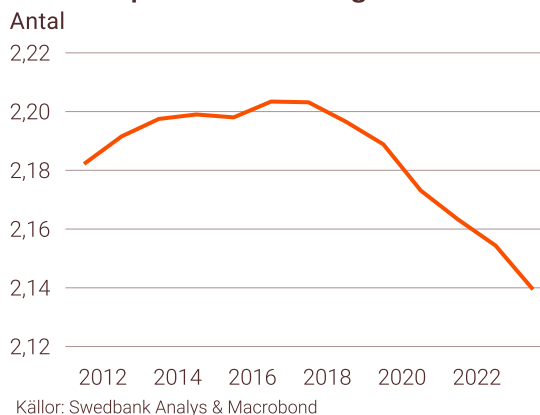
För att göra en bedömning av hur många hushåll som behöver nya bostäder beräknar vi först hur mycket befolkningen väntas växa i de kommuner där antalet invånare ökar. Eftersom bostäder inte kan flyttas från de platser där befolkningen minskar till de platser där antal invånare ökar betyder det att personer med behov av ny bostad är fler än den genomsnittliga befolkningsökningen. I de 128 kommuner som växer ökar befolkningen med 33 000 personer per år de kommande 10 åren.

Men samtliga 33 000 är inte i behov av en ny egen bostad eftersom det ofta bor fler än en person i varje bostad. Sedan 2017 har antal personer per hushåll sjunkit i Sverige, från i genomsnitt 2,2 till drygt 2,1 personer. På senare år har antal ensamhushåll växt snabbast och därmed har antal hushåll ökat alltmer i relation till ökningen i befolkningen (se graf till höger nedan). Genomsnittet 2018–2023 har legat på 1,2 personer per nytt hushåll, efter att ha legat kring 2 åren dessförinnan. Vi räknar med att kvoten är i intervallet 1,2–1,5 de kommande 10 åren, vilket innebär att antalet hushåll ökar med 22–28 000 per år i de kommuner där befolkningen växer.<sup>1</sup>

### Befolkningsökning i olika kommuner



### Personer per hushåll i Sverige



## Initial balans - antagande om "bostadsbrist"

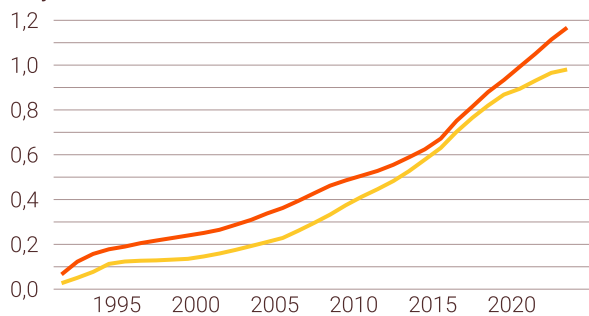
Sett till utvecklingen i hela landet så har befolkningsökningen under de senaste decennierna gott och väl matchats med fler bostäder. Sedan 1990 har antalet bostäder ökat med ca 1,2 miljoner medan antalet hushåll (med det förenklade antagandet om 2 personer per hushåll) ökat med knappt 1 miljon. Samtidigt är det stora variationer i landet och i omkring 150 kommuner har antalet hushåll ökat snabbare än bostadsbeståndet de senaste 10 åren. Detta skulle kunna tolkas som att det råder bostadsbrist i dessa kommuner, även om det är svårt att avgöra hur stort underskottet är. Analysen försvåras dessutom av att det skedde en kraftig ökning i bostadsbeståndet 2016 när en regeländring ledde till att samtliga småhus utan uppgifter om boyta registrerades det året. Sannolikt var den faktiska förändringen i beståndet betydligt mindre vilket antal färdigställda bostäder visar (se graf till höger nedan). Beroende på om underskottet beräknas utifrån förändringen i bostadsbeståndet eller i antal färdigställda bostäder skattar vi det initiala underskottet till 30–70 000. Om underskottet ska byggas bort de närmaste 10 åren innebär det att det behövs 3–7 000 nya bostäder årligen, utöver de som behövs för att befolkningen växer.

Sammantaget innebär det ett behov i intervallet 25–35 000 nya bostäder per år beroende på vilka antaganden som görs. Vi uppskattar därmed behovet av bostadsbyggande under de kommande 10 åren till omkring 30 000 per år.

<sup>1</sup> 33 000/1,5=22 000 och 33 000/1,2=28 000

**Bostadsbestånd och nya hushåll**

Miljoner, ackumulerad sedan 1990

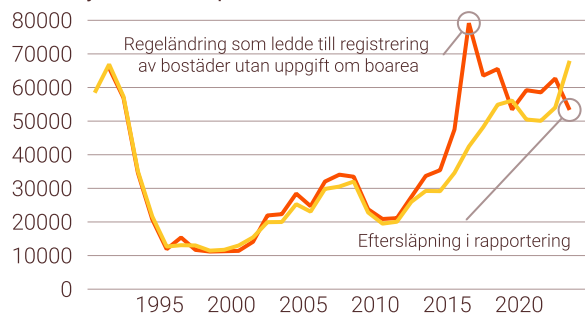


— Nya bostäder — Beräknade antal nya hushåll (befolkning/2)

Källor: Swedbank Analys &amp; Macrobond

**Färdigställda bostäder och bostadsbeståndet**

Antal nya bostäder per år



— Förändring i bostadsbeståndet — Färdigställda nya bostäder

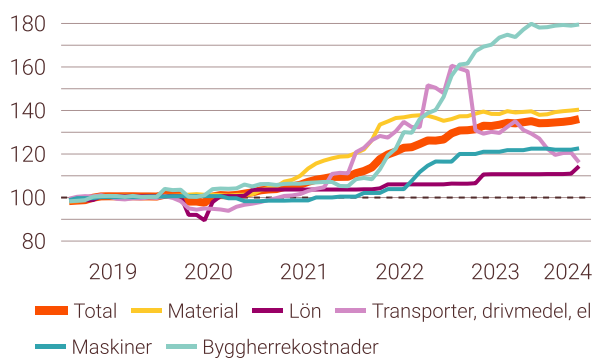
Källor: Swedbank Analys &amp; Macrobond

**En nästan perfekt finansiell storm mot bostadsbyggande**

Det stora raset i påbörjade bostäder sedan 2022 beror i stor utsträckning på ränteutvecklingen. För byggbolagen har kapitalkostnaden ökat markant samtidigt som hushållens efterfrågan på bostäder minskat då boräntorna har stigit. Framöver, i takt med att räntorna sjunker, talar detta för att byggandet kan komma att ta fart igen. Det kan dock dröja innan byggandet vänder upp mer signifikant. Dels kommer sannolikt den finansiella kalkylen vara fortsatt ansträngd även om räntorna sjunker eftersom även materialkostnaderna har ökat markant under senare år. Priserna på byggmaterial är nu 40 procent högre än under 2020. Samtidigt ligger nuvarande byggtakt i linje med vår bedömning av de långsiktiga behoven utifrån befolkningsprognosen, och därför bör byggtakten inte förväntas stiga markant även om räntorna sjunker framöver.

**Byggekostnadsindex för flerbostadshus**

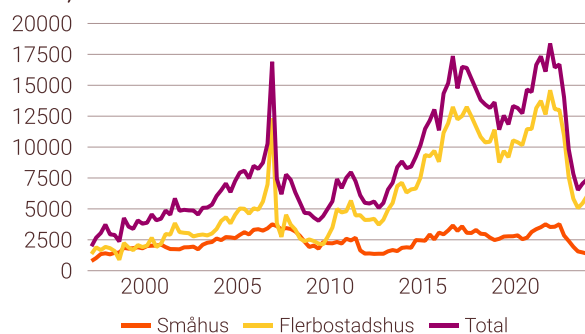
Index 2019=100



Källor: Swedbank Analys &amp; Macrobond

**Påbörjade bostäder**

Antal, sr



Anm.: Uppräknade siffror senaste kvartalet  
Källor: Swedbank Analys, SCB & Macrobond

## VIKTIG INFORMATION

Denna rapport ("Rapporten") har sammanställts av analytiker på Swedbank Macro Research, en del av Swedbank Research, vilken är en avdelning inom Corporates & Institutions, ("Swedbank Macro Research"). Swedbank Macro Research är ansvarig för att ta fram rapporter om den ekonomiska utvecklingen på den globala marknaden och lokala marknader. Swedbank Macro Research består av research-avdelningar i Sverige, Norge, Finland, Estland, Lettland och Litauen.

### Vad vår research är baserad på

Swedbank Macro Research grundar sin analys på mångsidig information och olika aspekter, till exempel en grundläggande analys av cyklisk och strukturell ekonomisk utveckling, aktuellt eller förväntat marknadssentiment.

### Distribution och mottagare

Denna Rapport distribueras av Swedbank Macro Research inom Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Swedbank står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige. Andra distributörer har inte rätt att göra några ändringar i Rapporten innan vidare distribution.

I Finland distribueras denna Rapport av Swedbanks filial i Helsingfors, som står under tillsyn av Finlands finansiella tillsynsmyndighet (Finanssivalvonta).

I Norge distribueras denna Rapport av Swedbanks filial i Oslo, som står under tillsyn av Norges finansiella tillsynsmyndighet (Finanstilsynet).

I Estland distribueras denna Rapport av Swedbank AS, som står under tillsyn av Estlands finansiella tillsynsmyndighet (Finantsinspektsioon).

I Lettland distribueras denna Rapport av Swedbank AS, som står under tillsyn av Finans- och kapitalmarknadsinspektionen i Lettland (Finanšu un kapitāla tirgus komisija).

I Litauen distribueras denna Rapport av "Swedbank" AB, som står under tillsyn av Republikens Litauens centralbank (Lietuvos bankas).

Rapporten får inte spridas till fysiska eller juridiska personer som inte är kunder till Swedbank eller någon sparbank som samarbetar med Swedbank, eller som är medborgare eller har hemvist i ett land där sådan spridning är otillåten enligt tillämplig lag eller annan bestämmelse.

I Storbritannien adresseras Rapporten endast till personer (och får endast förlitas på av sådana personer), som har professionell erfarenhet av frågor som rör investeringar i enlighet med artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, såsom ändrad ("Ordern"), personer som är så kallade "high net worth entities" i enlighet med artikel 49(2)(a) till (d) i Ordern eller personer som det på annat sätt är tillåtet att enligt lag kommunicera Rapporten till (samtliga sådana personer refereras till som "Relevant Persons"). Ingen annan person får agera utifrån eller lita på Rapporten och personer som distribuerar Rapporten måste säkerställa att sådan distribution sker i enlighet med lag.

### Ansvarsbegränsningar

All information i denna Rapport är sammanställd i god tro från källor som anses vara tillförlitliga. Swedbank påtar sig dock inte något ansvar, uttryckligen eller underförstått, för fullständighet eller riktighet vad gäller innehållet i denna Rapport, och innehållet ska inte tas för sanning eller användas i stället för att göra en egen välgrundad, oberoende bedömning.

Var medveten om att uttalanden avseende framtida värderingar är föremål för osäkerhet. Du är ensamt ansvarig för sådana risker och Swedbank rekommenderar att du kompletterar ditt beslutsunderlag med sådant material som du bedömer som nödvändigt.

Analyserna i denna Rapport är analytikerns nuvarande analys endast och är föremål för förändring om förutsättningarna förändras. Om analytikern ändrar åsikt eller om en ny analytiker med en annan åsikt blir ansvarig för Swedbank Macro Researchs bevakning strävar Swedbank efter att informera om detta så snart det är möjligt med tanke på eventuella regleringar, lagar, interna procedurer eller andra omständigheter.

Rapporten är framställt i informationssyfte till behöriga mottagare och är inte avsett att vara rådgivande.

I den utsträckning det är tillåtet enligt gällande lag påtar sig Swedbank inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användande av denna Rapport.

### Intressekonflikter

Inom Swedbank Macro Research är interna riktlinjer implementerade för att hantera intressekonflikter för att säkerställa integriteten och oberoendet för analytikerna på Macro Research. Research produkter baseras enbart på publik information.

Materialet får inte mångfaldigas utan Swedbank Researchs medgivande.

### Producent

Producerad av Swedbank Macro Research.

Swedbank C&I, Swedbank AB (publ), SE-105 34 Stockholm.

Besöksadress: Malmskillnadsgatan 23, 111 57 Stockholm.