



Bostadsmarknadsindikatorn
– index som mäter balansen mellan utbud och
efterfrågan på nya bostäder i Sverige -
metodbilaga

Indikatorn utgörs av ett index som beskriver balans mellan utbud och efterfrågan på nya bostäder i Sverige, per kommun och upplåtelseform

- Tre olika index redovisas, ett för respektive upplåtelseform BR, HR och ÅR (småhus)
- Index beräknas för samtliga kommuner i Sverige under förutsättning att det finns en marknad där priser och hyror kan observeras.
 - Detta betyder att index för bostadsrätter kommer finnas för ett 80-tal kommuner medan index för småhus kommer vara möjligt att beräkna för samtliga kommuner.
 - Även om index är möjligt att beräkna för en kommun och en viss upplåtelseform kan betalningsviljan vara för låg i relation till produktionskostnaderna för att bostäder ska kunna utvecklas på marknadsmässiga villkor. För dessa kommuner redovisas inget index
- Uppdatering genomförs kvartalsvis
- Index beräknas och redovisas för de senaste åren

index noun

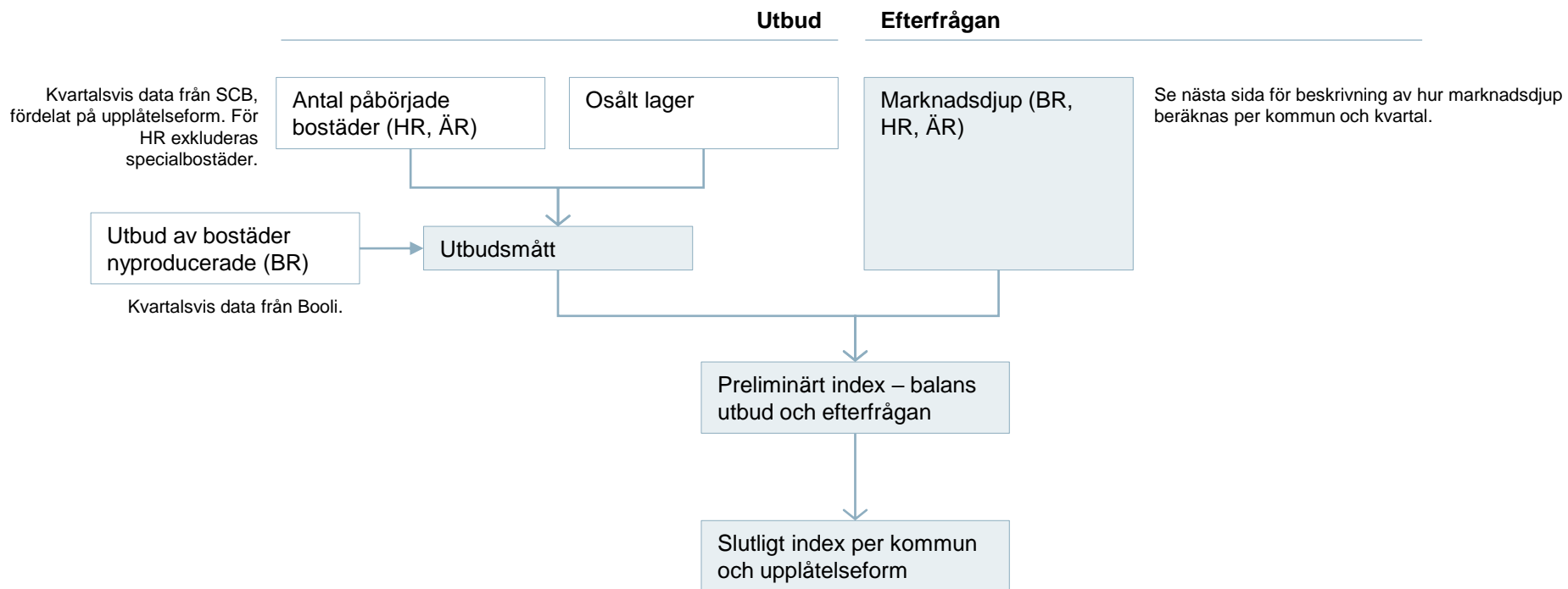
in·dex | \ ˈin-ˌdeks \

plural **indexes** or **indices** \ ˈin-də-ˌsēz \

2 a : a number (such as a ratio) derived from a series of observations and used as an indicator or measure

Källa: Merriam Webster

Utbudsmått ställs mot efterfrågemått



Beräkning av marknadsdjup



Metodik för att beräkna index

En metod i flera olika steg

Målsättningen med indexberäkningen är att kunna kvantifiera hur många bostäder som efterfrågas per år på en utvald lokal eller regional marknad och ställa denna volym i relation till antalet påbörjade bostäder. En ambition är att metoden så långt som möjligt ska nyttja officiella data som uppdateras regelbundet. Detta tvingar fram vissa förenklingar och i något fall saknas allmänt tillgänglig information, t ex om hushållens preferenser för olika boendeformer på olika marknader, vilket har en avgörande betydelse för efterfrågan.

Hushållstyper, priser, inkomster och boendeutgiftsandelar

Hushållens inkomster och förmåga att efterfråga nya bostäder skiljer sig avsevärt för hushåll med olika sammansättningar. Ska en övergripande skattning av efterfrågan göras är det rationellt att dela in hushållen i sammanboende och ensamboende. Förutom att de sammanboende i högre utsträckning har två inkomsttagare i hushållet förstärks skillnader i inkomster mellan de två grupperna av att de ensamboende hushållen i genomsnitt är yngre än de sammanboende. Ytterligare nedbrytning i både åldersgrupper och familjekonstellationer, t ex med och utan barn, skulle vara möjlig, men för beräkningar som görs övergripande för en kommun ger en sådan nedbrytning ett litet mervärde. För att förenkla beräkningen begränsas därför beräkningarna till ensam- respektive sammanboende hushåll.

Hushållstyp styr även nivå för normal boendeutgiftsandel, dvs. hushållens boendeutgift i relation till disponibel inkomst. Boendeutgiftsandel är synonymt med boendeutgiftsprocent, som även förekommer som begrepp. SCB:s statistik över hushållens boendeutgifter visar att boendeutgiftsandelar i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Indelning i ensam- och sammanboende hushåll framstår även med hänsyn till hur boendeutgiftsandelar fördelar sig som motiverad.

Med utgångspunkt från att hushållen delas upp i ensam- och sammanboende kan antagande göras om efterfrågade bostadsstorlekar. Valet av lägenhetsstorlekar för de olika hushållstyperna ensam- och sammanboende motiveras utifrån deras i genomsnitt mest sannolika efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar. Båda hushållstyperna är heterogena och faktorer som ålder och därmed inkomst samt om det finns barn i hushållet har rimligen avgörande betydelse för vilken typ av bostad som kan och önskas efterfrågas. Bland ensamboende är bedömningen att en tvåa i högst utsträckning beskriver hushållstypens genomsnittliga efterfrågan. Totalt sett är det endast 10 procent av de ensamboende som är under 30 år och de kan antas ha inkomster och förmögenheter som medför efterfrågan på de minsta bostäderna i beståndet. Samtidigt är andelen med barn förhållandevis få bland de ensamboende, mindre än 10 procent i riket som helhet, varför behovet av en större lägenhet än en tvåa blir totalt sett mindre.

Metodik, forts.

Motsvarande diskussion kan föras för de sammanboende, där andelen hushåll utan barn är något större än andelen hushåll med barn, vilket minskar efterfrågan på de allra största bostäderna. I riket som helhet är småhus till stor del ett alternativ till större bostäder i flerfamiljshus, vilket även det håller tillbaka efterfrågan på fyror och femmor. En trea bedöms sammanfattningsvis bäst spegla den genomsnittliga efterfrågan för de sammanboende hushållen.

I en skattning av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter är priset för nya bostäder ett av de mest centrala antagandena. Boolidata över snittpris per kommun för tillgänglig nyproduktion per kvartal används.

Utgifter för finansiering

När antaganden gjorts om genomsnittliga bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende samt marknadspris för studerad kommun kan utgifter för finansiering skattas. Utgifterna utgörs av ränteutgifter för upptaget lån samt amortering. För att beräkna dessa utgifter krävs antagande om lånebehov. Genomsnittligt lånebehov kan beräknas med stöd av data om hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nytecknade bostadslån med bostadsrätt som säkerhet.

Finansinspektionen undersöker årligen i sin bolånerapport belåningsgrad, skuldsättning, lånevillkor och återbetalningsförmåga hos svenska hushåll. Här redovisas genomsnittliga belåningsgrader för nytecknade lån. Tillkortakommandet med denna data är den geografiska indelningen som är förhållandevis grov: Storgöteborg, Stormalmö, Storstockholm, Övriga landet och Övriga stora städer. Dessutom särredovisas inte belåningsgrad med småhus och bostadsrätt som säkerhet för respektive geografi. Belåningsgrad fördelat på bolån med småhus respektive bostadsrätt som säkerhet redovisas bara aggregerat för Sverige som helhet.

Detta betyder sammanfattningsvis att en samlad bedömning får göras med stöd av statistik från FI för att bestämma genomsnittlig belåningsgrad och därmed lånebehov för respektive marknad.

Metodik, forts.

Ett antagande om bolåneränta krävs. Här används SCB-data över hushållens ränteutgifter.

Avslutningsvis krävs även antagande om utgift för amortering. FI:s statistik om amorteringsutgifter finns även sammanställd per region. Utifrån sambandet mellan amorteringstakt och prisnivå skattas värden för samtliga kommuner.

Summan av avgift till bostadsrättsförening och utgift för finansiering är den totala boendeutgiften för hushåll i bostadsrätt.

Med hänsyn till den boendeutgiftsandel som antas utgöra en gräns för hushållens betalningsvilja kan krav på lägsta disponibel inkomst för ensamboende och sammanboende hushåll beräknas som total boendeutgift dividerat med boendeutgiftsandel för respektive hushållstyp.

Upptagningsområde och flyttmönster

Nästa steg är att beräkna hur många hushåll i ett sannolikt upptagningsområde som uppfyller det identifierade inkomstkravet. Upptagningsområdet för nya bostäder beror på ett flertal faktorer, där de viktigaste är upplåtelseform och typ av bostad samt marknadens geografiska läge i regionen. Kommunens rekrytering av inflyttare till nyproduktion respektive andel som kommuner från den egna kommunen baseras på folkbokföringsdata från SCB

Flyttfrekvenser och preferenser

Flyttfrekvensen för ensamboende är något högre än för sammanboende, men är i medeltal årligen ca tio procent, vilket kan understödjas av statistik från SCB. Det betyder att av den kalkylerade bruttomarknaden för bostadsrätter är det bara tio procent som kan räknas till årlig efterfrågan.

Sista filtret i indexberäkningen är att ta hänsyn till hushållens preferenser för olika boendeformer. Hushållen kan välja på en ny eller en begagnad bostad, på flerbostadshus eller småhus och slutligen på någon av upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Hushållens preferenser mäts lämpligen i enkätstudier. Officiella mätningar saknas, men Evidens genomför regelbundet enkätundersökningar i olika delar av landet för att fånga preferenser för nyproduktion med olika upplåtelseformer.

Resultatet av undersökningarna visar på skillnader mellan marknaderna som bland annat kan förklaras med skillnader i bostadsmarknadernas struktur. Marknader med högt inslag av hyresrätter påvisar lägre preferens för bostadsrätter och högre preferens för hyresrätter än marknader med hög andel bostadsrätter. Evidens mätningar visar att i marknader med högt inslag av bostadsrätter kan preferenstalet för nya bostadsrätter i flerbostadshus vara så högt som 15 till 18 procent. I marknader med lågt inslag av bostadsrätter kan motsvarande preferenstal vara i storleksordningen hälften så stort.

Metodik, forts.

Av den kalkylerade bruttomarknaden, det antal hushåll som uppfyller beräknade inkomstkrav, är det alltså cirka tio procent som byter bostad årligen och av dessa är det i bostadsrättstata marknader cirka 10-15 procent som i första hand efterfrågar en nyproducerad bostadsrätt. Därmed är slutsatsen att ungefär 1,0 - 1,5 procent av bruttomarknaden kan anses vara den årliga efterfrågan på nya bostadsrätter från boende i den kommun som studeras.

Skattning av efterfrågan på nya småhus i äganderättsform

Skattning av efterfrågan på småhus följer samma principer som den redovisade metoden för bostadsrätt i flerbostadshus. Skillnaden är att småhuset ska belastas med drift- och underhållskostnader i stället för den avgift som bostadsrättsinnehavaren betalar till föreningen. Boendeutgiftsandel för boende i småhus är i medeltal lägre än för boende i hyres- eller bostadsrättslägenheter. Upptagningsområde för nyproducerade småhus är generellt större än för bostadsrätter i flerbostadshus. Erfarenhet visar att rörligheten inom en region kan variera stort för småhusprojekt i olika delar av regionen. Studier av inflyttande till nybyggda småhus ligger till grund för antagande om upptagningsområde för enskilda kommuner.

Skattning av efterfrågan på nya hyresrätter i flerfamiljshus

I likhet med beräkningen av efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i flerfamiljshus görs antaganden som matchar ensam- och sammanboende. Boendeutgiftsandelarna är enligt SCB-statistik i medeltal högre för hyresrättsboende än för boende med bostadsrätt eller äganderätt.

För hyresrätter kan boendeutgiften enkelt utläsas i hyran för nyproducerade hyresrätter. Hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter kan inhämtas från antingen SCB eller från lokala förmedlingsorgan, som redovisar statistik för förmedlade lägenheter under året med uppgift om hyresnivå och kötid.

Tidigare studier av inflyttare till nyproducerade hyresrätter i storstadsmiljöer med köer visar att rekrytering görs från ett betydligt större omland än för bostadsrätter. Eftersom hyran inte är marknadsprissatt tenderar dock resultatet att skifta i olika delar av en marknad. Hyresrätter med långa kötider, dvs. i attraktiva lägen, tenderar att få mer lokala flyttmönster än mer perifert belägna nyproducerade hyresrätter. Frågan om hyresrätters upptagningsområde är alltså mycket komplex. Även för hyresrätter har upptagningsområdet baserats på studier av folkbokföringen vad avser inflyttare till nya hyresbostäder.

Preferenstal för nyproducerade hyresrätter påverkas, som nämnts tidigare, av bl a tillgången på hyresrätter. En marknad med hög andel hyresrätter har hushåll med högre preferens för nya hyresrätter än i en marknad där bostadsrätter dominerar.

Metodik, forts.

Indexberäkning

För varje kommun ställs i nästa steg det beräknade antalet hushåll som kan och vill flytta till en nyproducerad bostad mot antalet påbörjade bostäder. I indexberäkningen används det glidande medelvärdet över åtta kvartal för antalet påbörjade bostäder med respektive upplåtelseform. Skälet är att försäljning och uthyrning sker under en längre tid än under ett kvartal.

I det avslutande steget beräknas kvoten mellan antalet påbörjade bostäder och det beräknade marknadsdjupet. I syfte att fånga den tröghet och de långa ledtider som finns för nyproduktion av bostäder är också indextalet beräknat som ett glidande medelvärde över fyra kvartal.

Mekaniskt beräknat innebär ett indextal som överstiger ett (1,0) att nyproduktionsvolymen överstiger hushållens efterfrågan och att antalet påbörjade bostäder kan förväntas minska. Ett indextal under ett (1,0) innebär att nyproduktionen kan öka och ändå möta en efterfrågan. Med hänsyn till den osäkerhet som alltid finns i beräkningar av detta slag görs dock en mer försiktig tolkning enl. följande: Ett index på 0,5-1,5 tolkas som en marknad som i stort är i balans. Ett index som överstiger 1,5 tolkas som att nyproduktionsvolymen är större än hushållens efterfrågan. Ett index som understiger 0,5 att nyproduktionsvolymen är mindre än hushållens efterfrågan.

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

evidens:



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