



# BOSTAD 2030

HUSHÅLLENS UTMANINGAR PÅ  
BOSTADSMARKNADEN

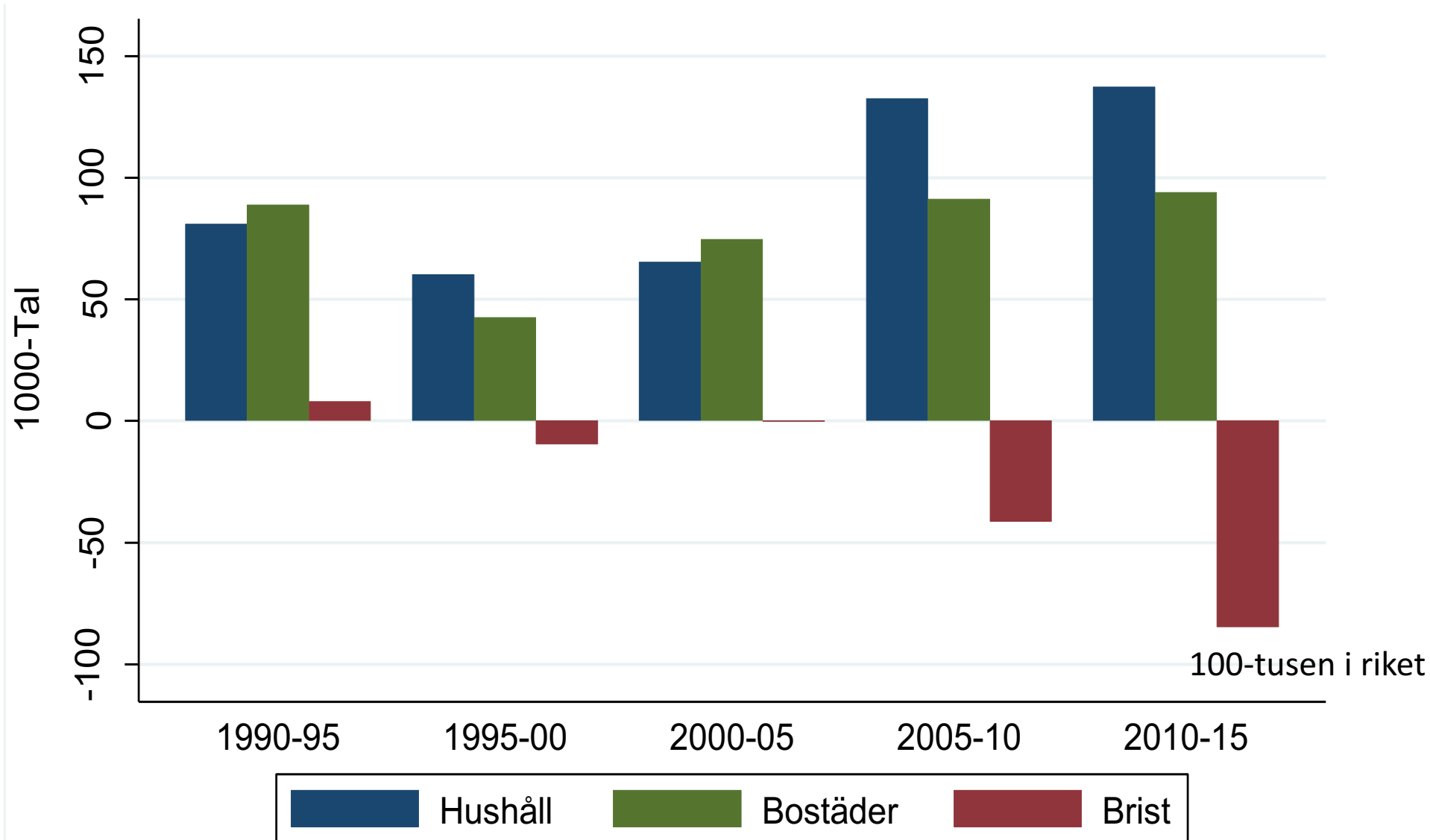
# Behov och möjligheter – Hushållens val

- Hur ser behoven av bostäder ut?
- Hur ser möjligheterna till bostäder ut?
- Hur förenliga är behov och möjligheter?

# Vi blir fler och bor gärna i storstäder

- Över 1 miljon fler sedan millennieskiftet
- Allt fler vill bo kvar eller flytta till storstäder
- Bättre möjligheter till jobb, utbildning, men...
- Allt svårare hitta bostad

# Utbud och efterfrågan på bostäder i Stockholm



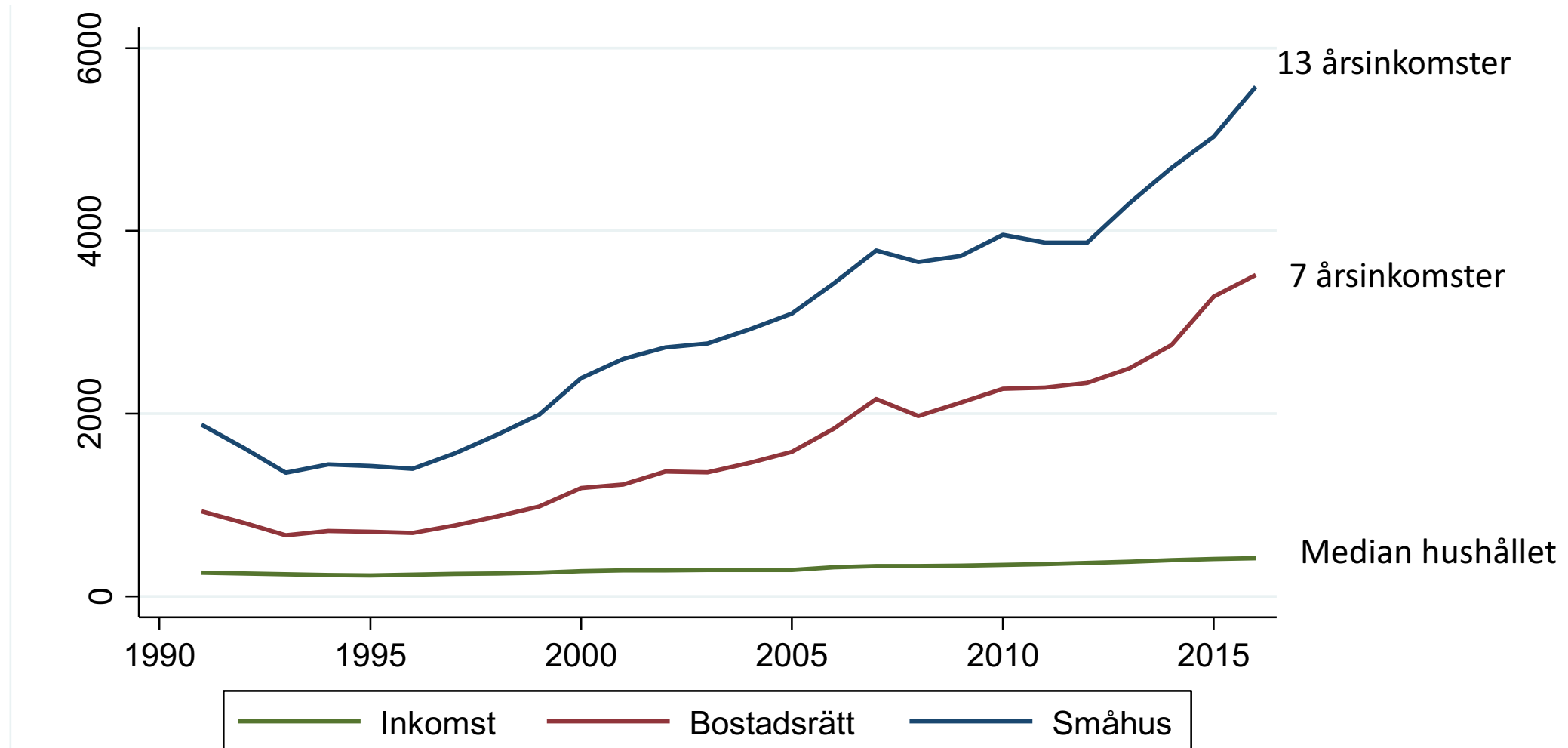
# Förändringar inom beståndet, 1990-

- I storstäderna har bostadsrätter blivit fler
- Byggandet av ägda bostäder prioriterat
- Ombildningar har varit omfattande

# Att köpa sig in i Stockholm, 1990-

- Trots byggande och ombildningar har...
- Det reala priset ökat kraftigt (300%)
- Inkomstökning betydligt svagare reall (70%)
- Belåningsgraden har pressats upp till höga nivåer

# Priser och disponibel inkomst (real), Stockholm



# Att hyra i Stockholm

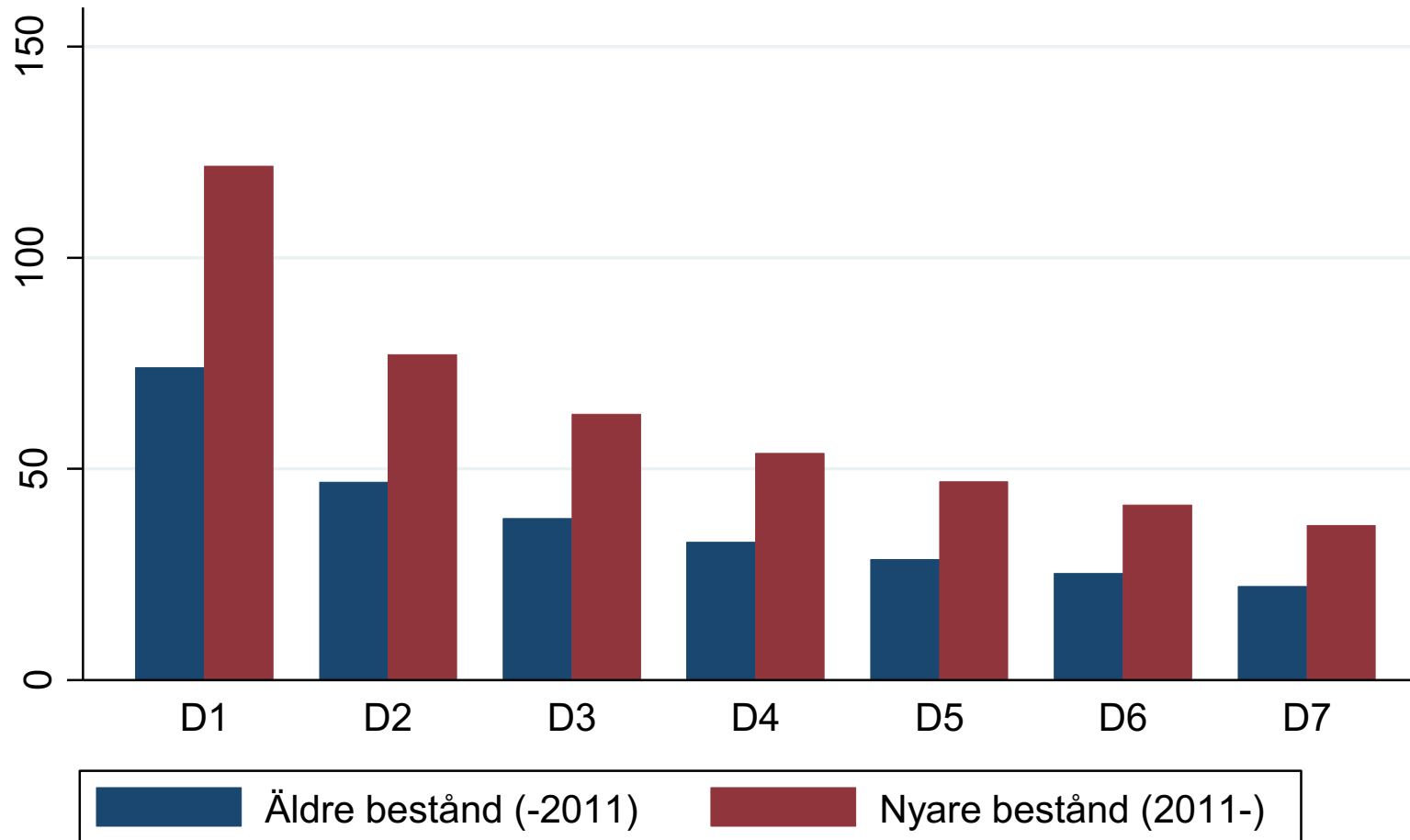
- Hyresutgifterna har ökat från 60 till 80tkr per år, 2004-2017
- Utgiftsandelen har sjunkit totalt från 28% till 27%

*Men skillnaderna mellan det gamla och nya beståndet är stora....*

- Hyror i nyproducerade (2011-) är 120 tkr per år
- 44% av medianinkomsten går till boende för ensamhushåll



# Boendeutgifter efter inkomstdeciler\*



\* Vid jämförelser av inkomstfördelning mellan olika typer av hushåll används ett viktsystem där konsumtionen är relaterad till hushållets sammansättning. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet:

- Ensamboende 1,0
- Sammanboende par 1,51
- Ytterligare vuxen 0,6
- Första barnet 0–19 år 0,52

# Hur ska nya kunder få en chans?

- Inkomsterna har inte hängt med upp på bostadsmarknaden
- För de inne har det inneburit att...
  - Stigande tillgångspriser och ökade lånemöjligheter
  - Måttliga hyresökningar och minskade utgiftsandel
- För de som ska in innebär det att...
  - Blir allt svårare att finansiera och hög skuldsättning
  - Allt drygare boendeutgifter och andrahandsuthyrning



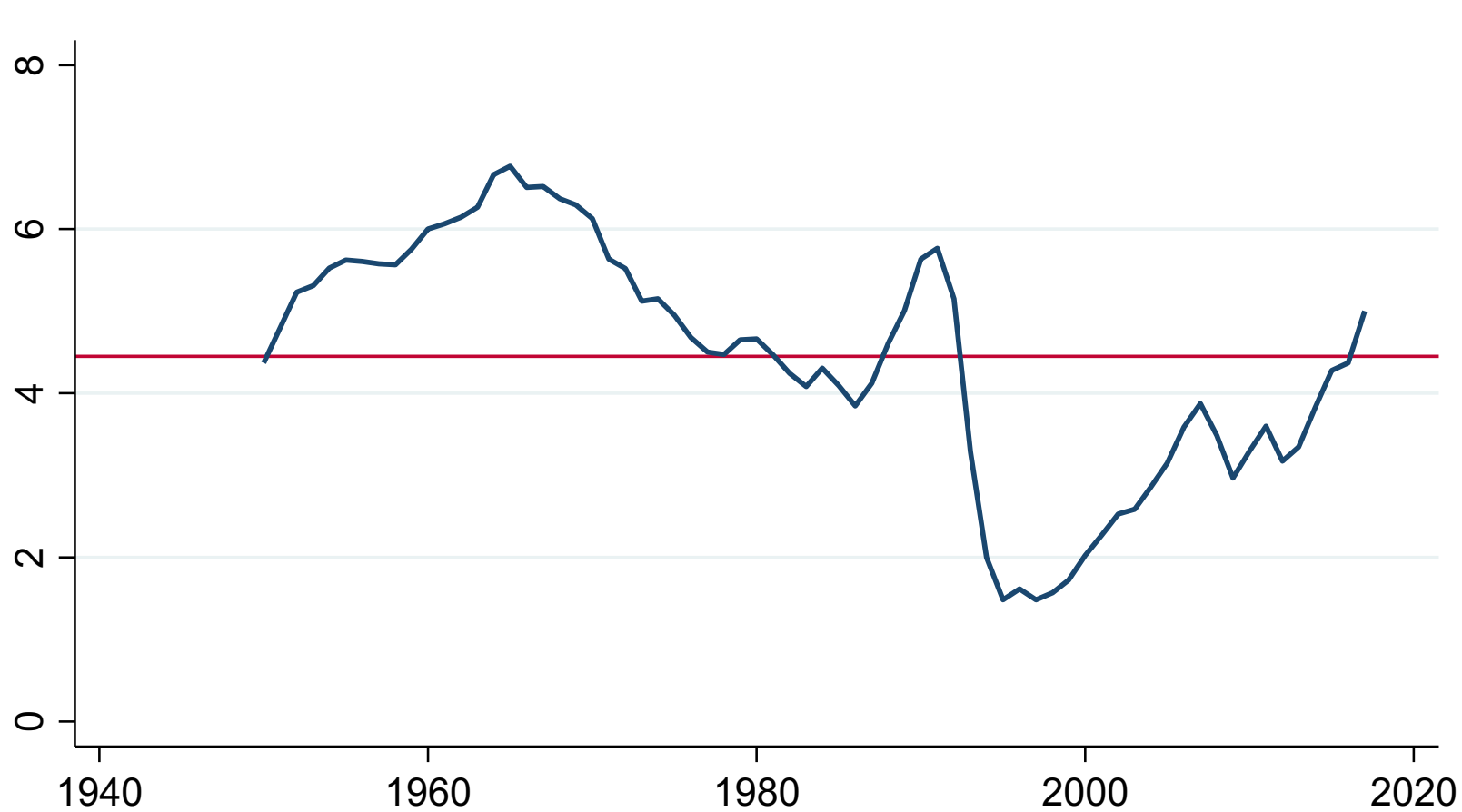
# BOSTAD 2030

PRODUCENTENS UTMANINGAR PÅ  
BOSTADSMARKNADEN

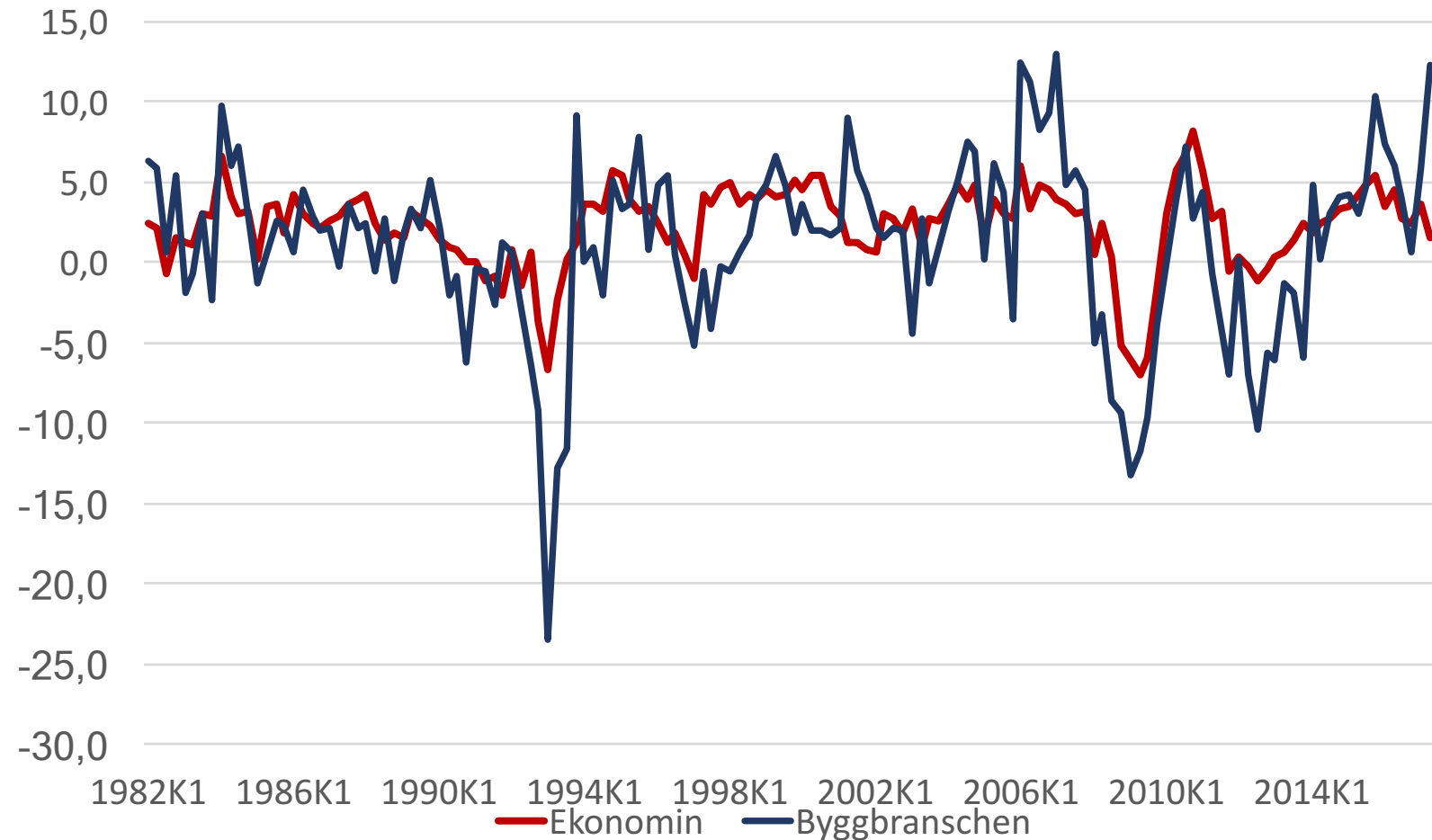
# En bransch med stora fluktuationer

- Under rekordåren ökade byggandet enormt
- Dämpades från mitten av 1970-talet
- Spekulationsdrivet under andra halvan av 80-talet
- Kraschade fullständigt i början av 1990-talet
- Ökat igen, kraftigt, framförallt efter millennieskiftet

# Investeringar i bostäder, 1950-



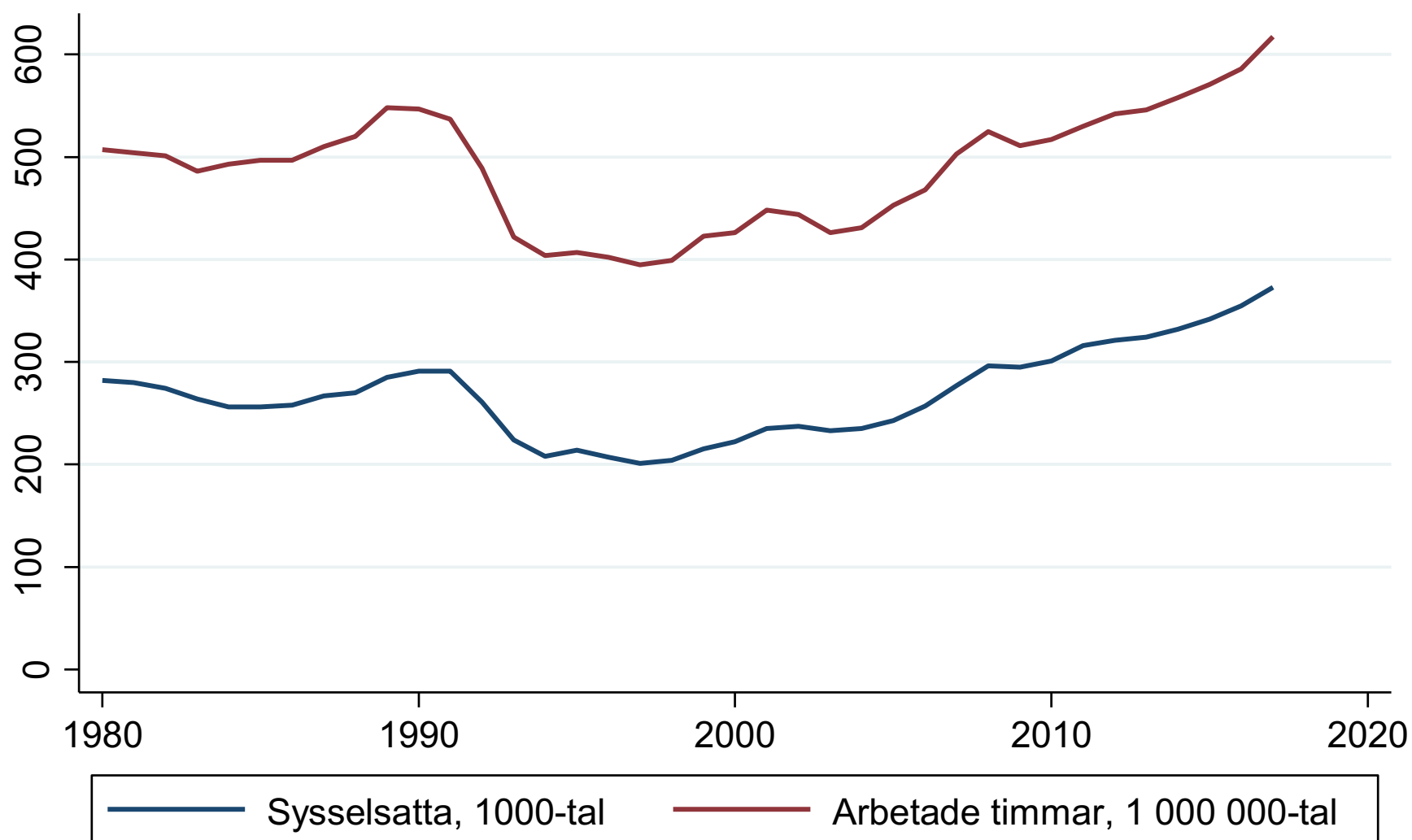
# Byggkonjunkturer, 1982-



# Stora behov av byggare och investeringar

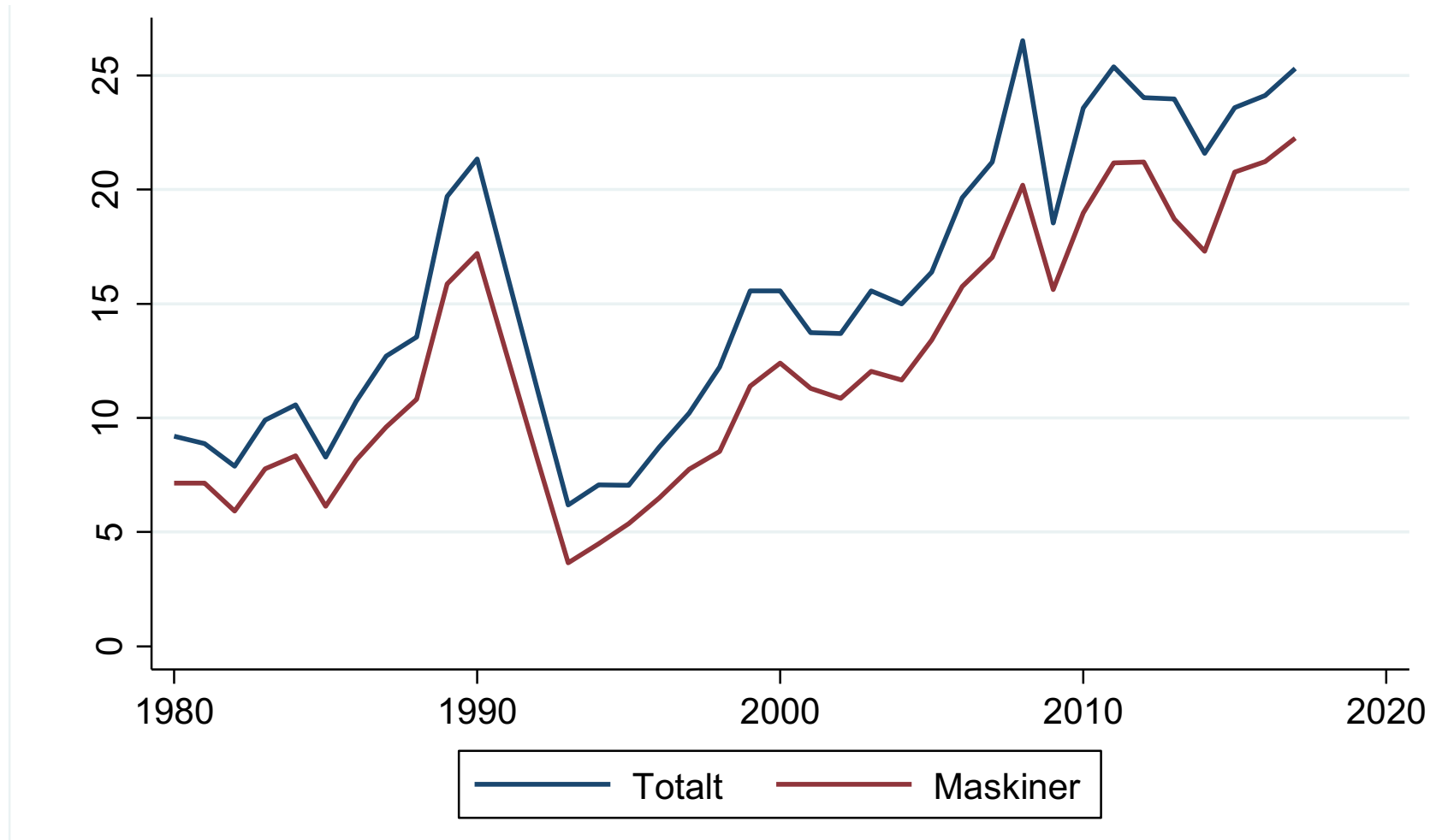
- Sysselsättningen har ökat med 120 tusen, 2000-15
- Arbetade timmar vuxit med 145 miljoner, 2000-15
- Reala investeringar totalt ökat från 15 till 25 miljarder, 2000-15
- Varav maskininvesteringar har ökat från 12 till 20 miljarder

# Byggbranschens arbetskraftsförsörjning





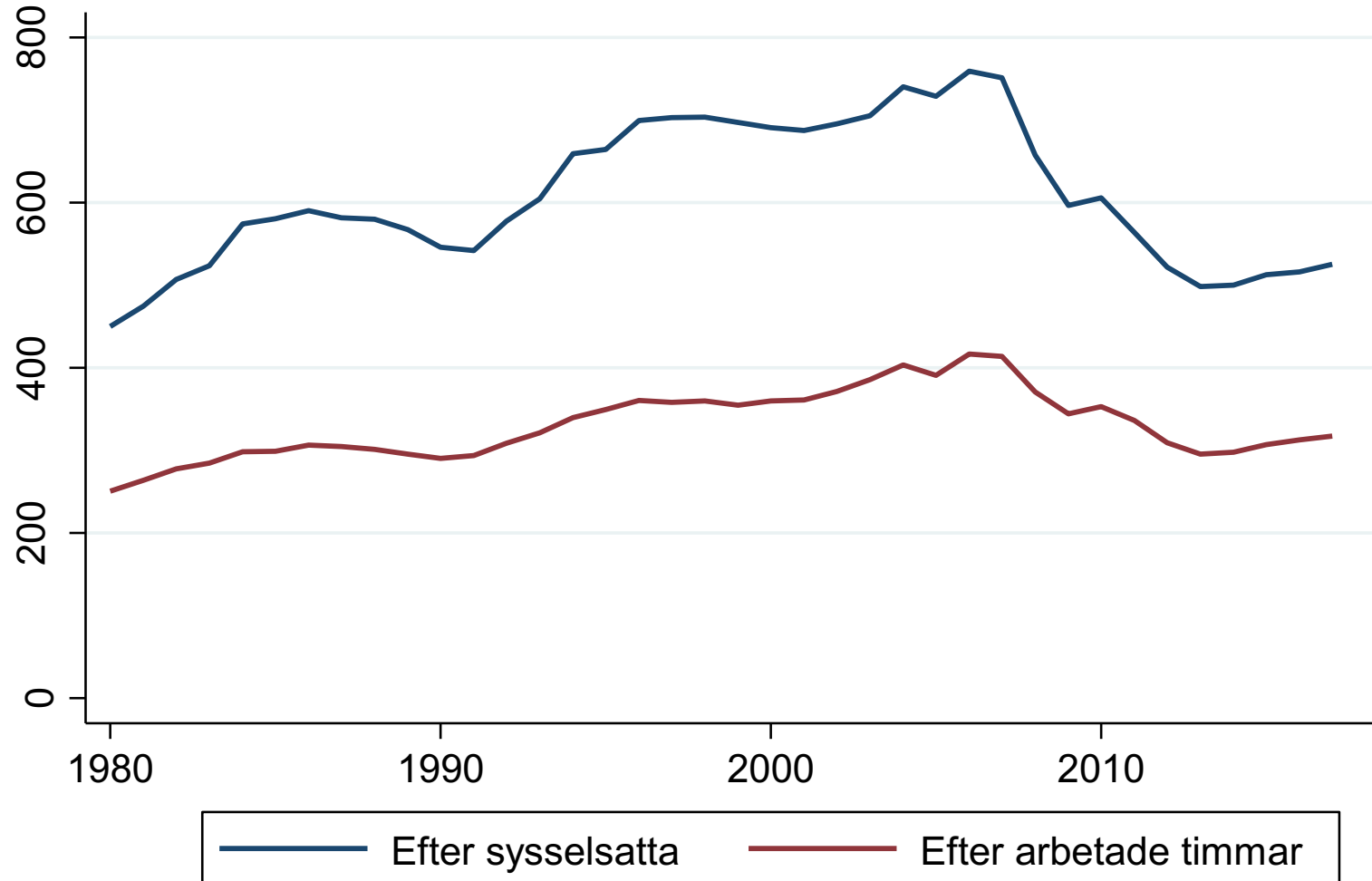
# Byggbranschens reala investeringar



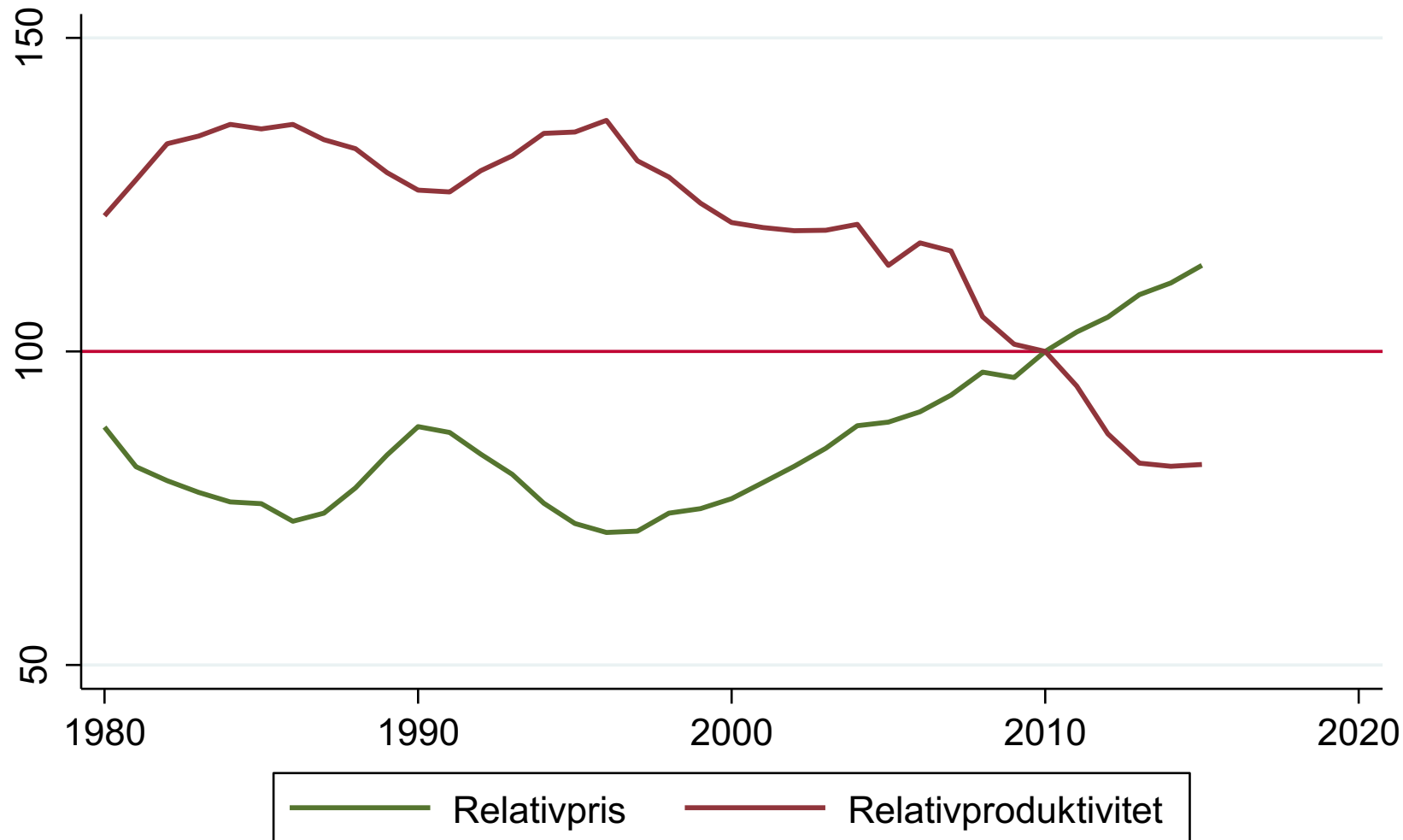
# Branschens arbetsproduktivitet

- Produktiviteten har stigit sedan 1980-talet
- Men – faser mer stark expansion har försämrat produktiviteten
- Det har i sig försämrat relativ produktivitet kraftigt
- Nedgång i relativ produktivitet = Uppgång i relativt pris
- Snabb expansion = dyrt för kunden

# Arbetsproduktiviteten i byggbranschen



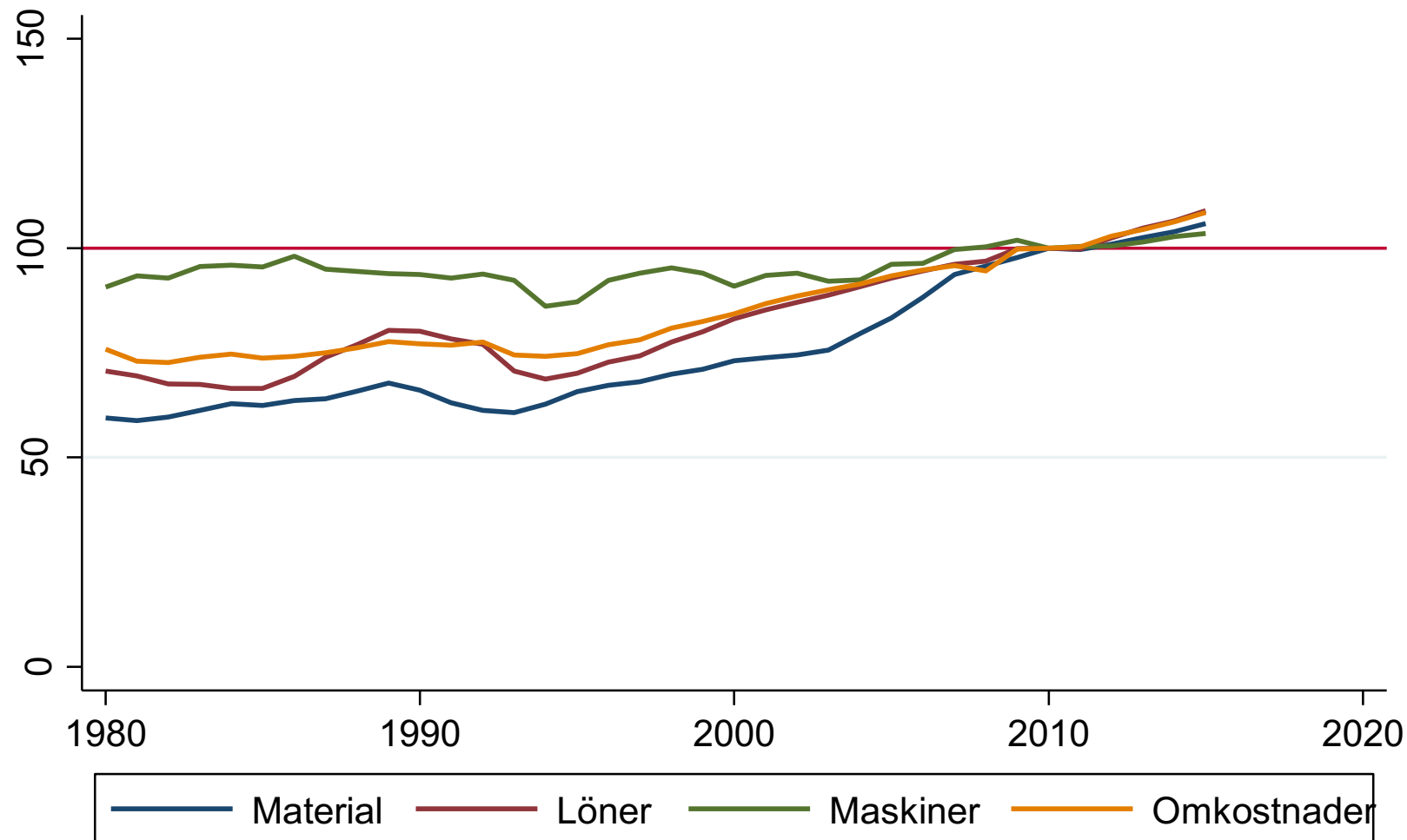
# Relativt pris och produktivitet i bygg



# Vinster och kostnadsstruktur

- Faktorkostnader stiger när produktiviteten sjunker och lönerna ökar
- Insatskostnaderna stiger när bristen på lediga resurser ökar
- Driftsöverskottet högt, men har sjunkit något senare år
- Företagens resultat och vinster höga och mer stabila

# Relativ kostnadsutveckling (mot KPI)



# Hur uppnå lönsamhet till rimliga priser?

- Konjunktursvängningarna är dramatiska, leder till....
- Osäkra villkor för leverantörer, arbetare och företagare
- Stora svävningar i faktor – och inköpspriser
- Kunderna drabbas av dyrt boende
- Finns det mer framkomliga vägar?



# BOSTAD 2030

POLITIKENS UTMANINGAR PÅ  
BOSTADSMARKNADEN



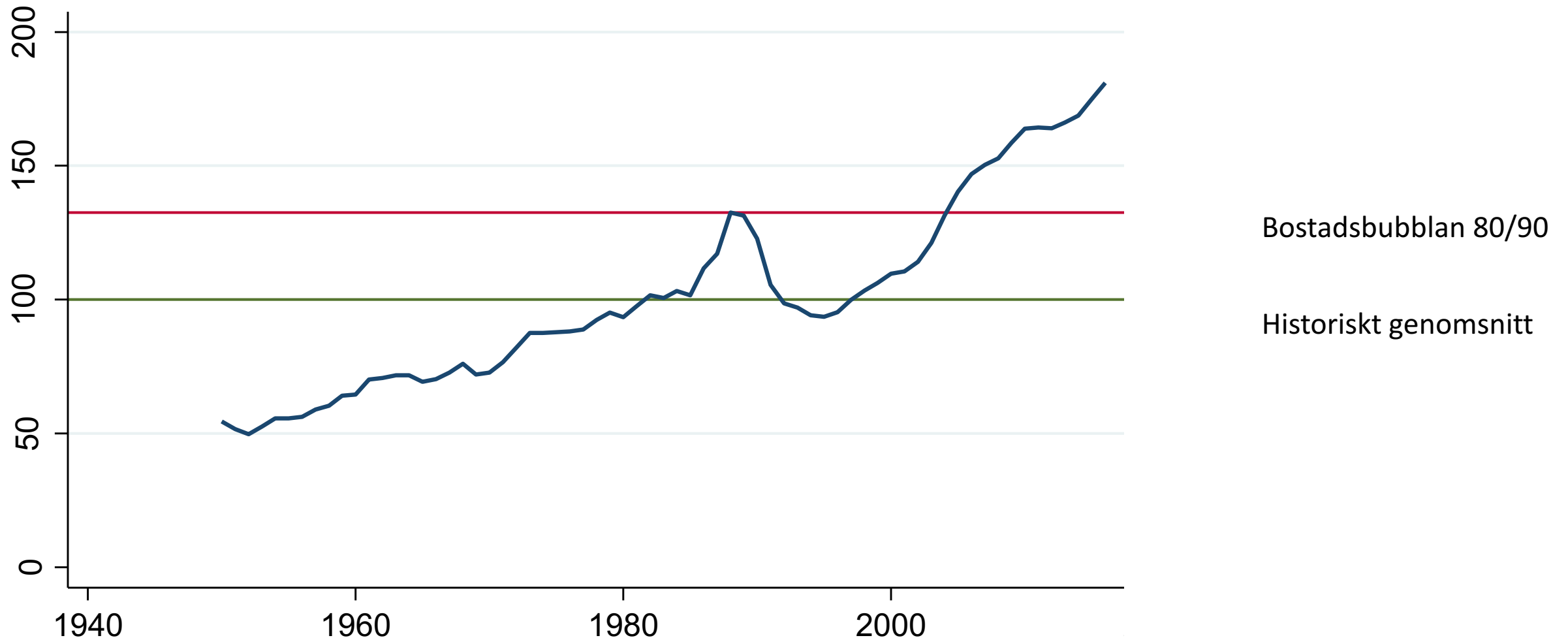
# Finansiell stabilitet

- Makroekonomiskt läge - låg tillväxt & låg inflation
- Låga räntor och kvantitativa lättnader ger.... tillgångsinflation
- Stark bostadsefterfrågan driver på priserna ytterligare
- Generös kreditgivning till bostadssektorn
- Växande oro för finansiell instabilitet

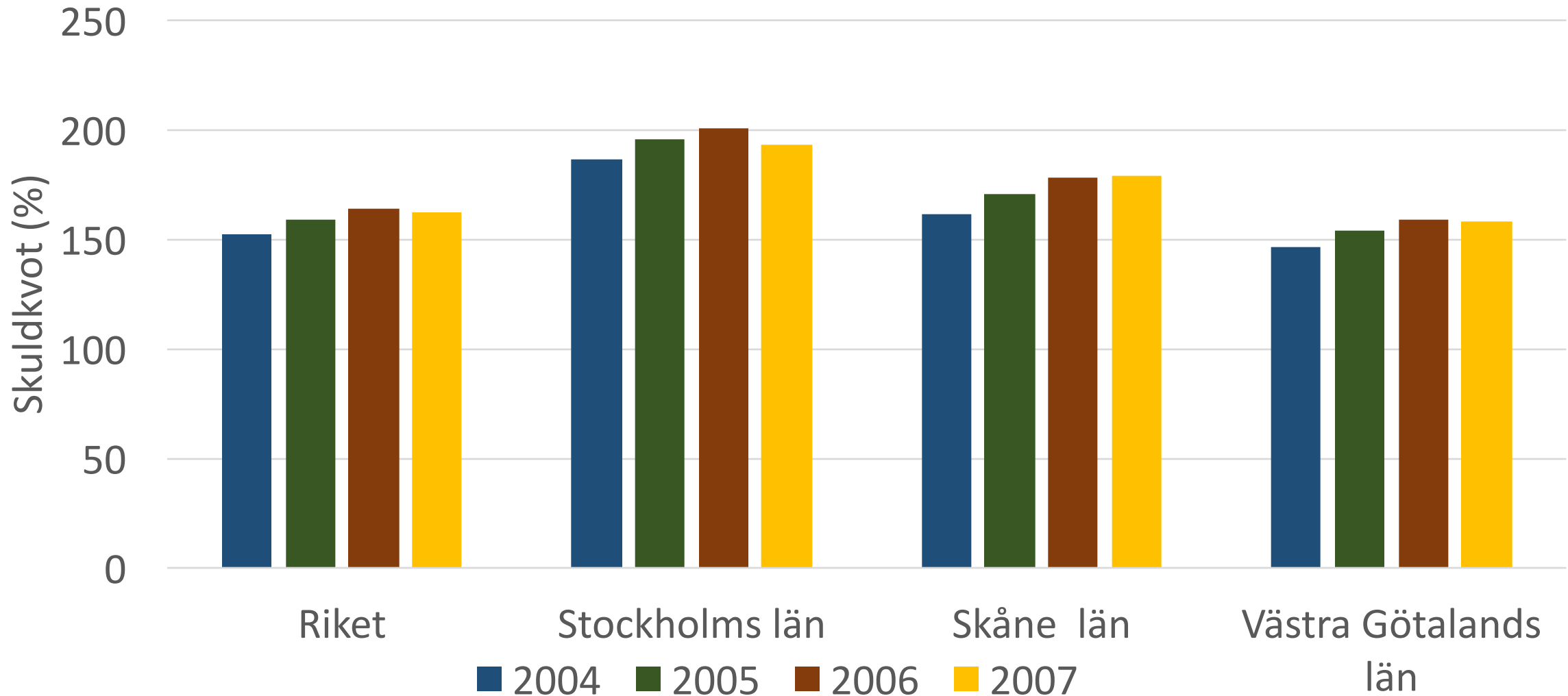
# Hushållens skuldsättning

- Historiskt hög skuldsättning i hushållssektorn
- I jämförelse kan vi se att hushållens skulder idag är betydligt högre än vid förra krisen
- Smärtgränsen på 130% av disponibel inkomst passerades 2004
- Skuldkvoten 180% nationellt och 200% i Stockholm

# Hushållens skuldkvot (%), 1950-2015



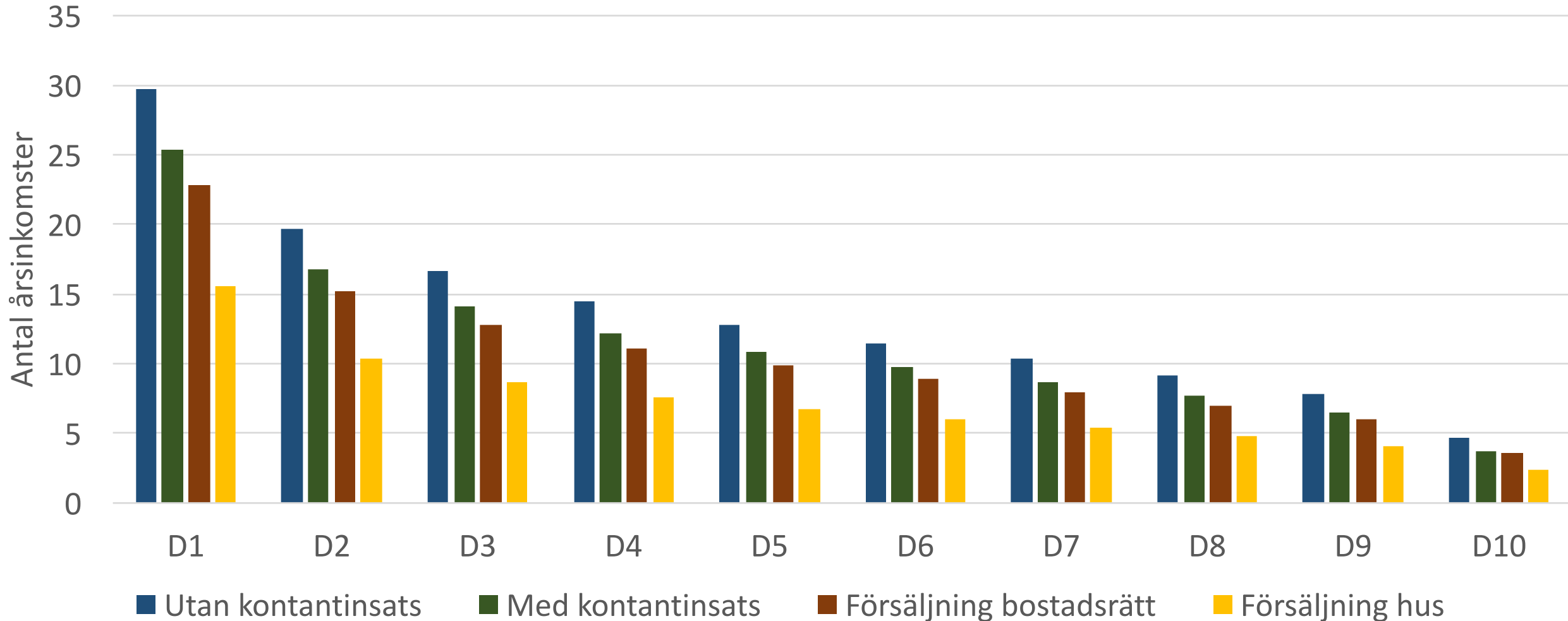
# Skuldsättning i storstäderna före finanskrisen



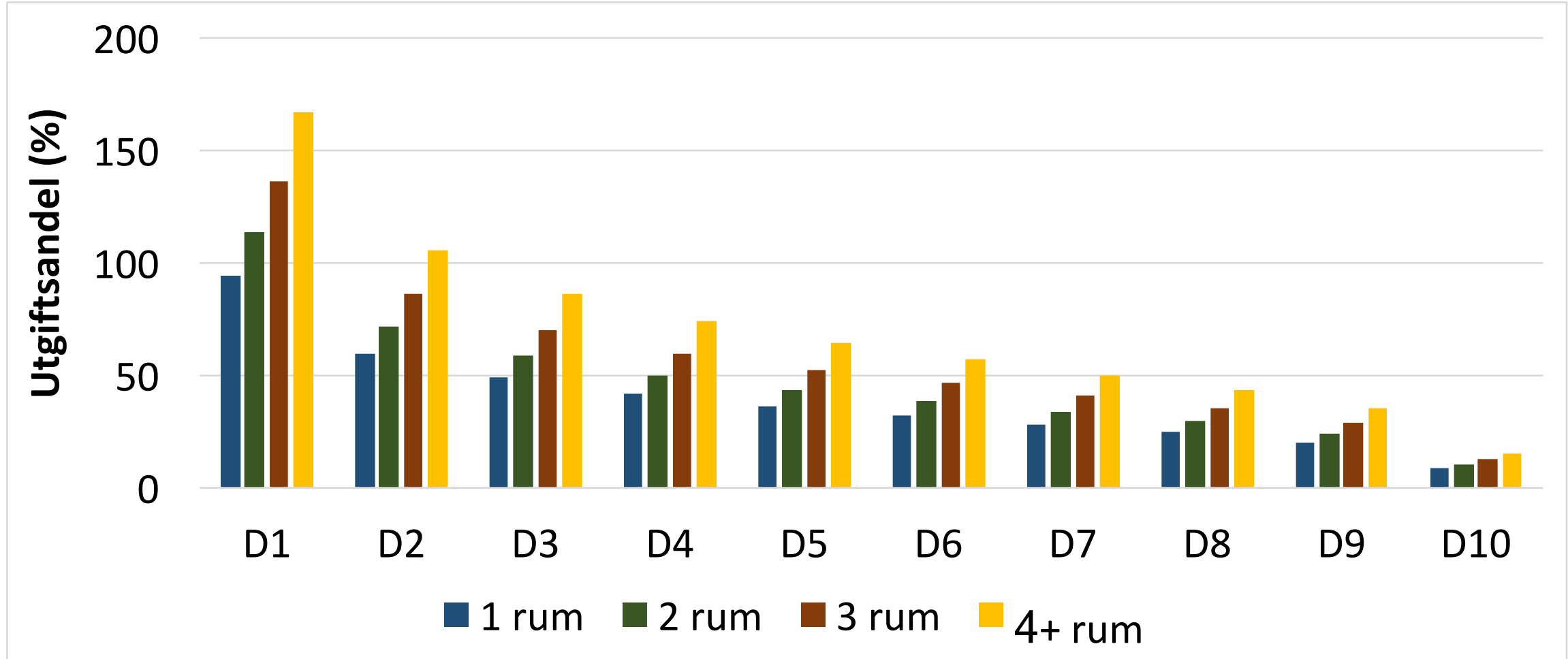
# Bostäder och tillväxt

- Fri rörlighet på arbetsmarknaden central för matchning
- Stark jobbtillväxt i storstäderna idag och framöver
- Höga trösklar (priser/hyror) hinder för utvecklingen
- Svårt för normalinkomsttagare att flytta till Stockholm

# Möjligheter att köpa bostadsrätt



# Möjligheter att hyra i nyproduktion

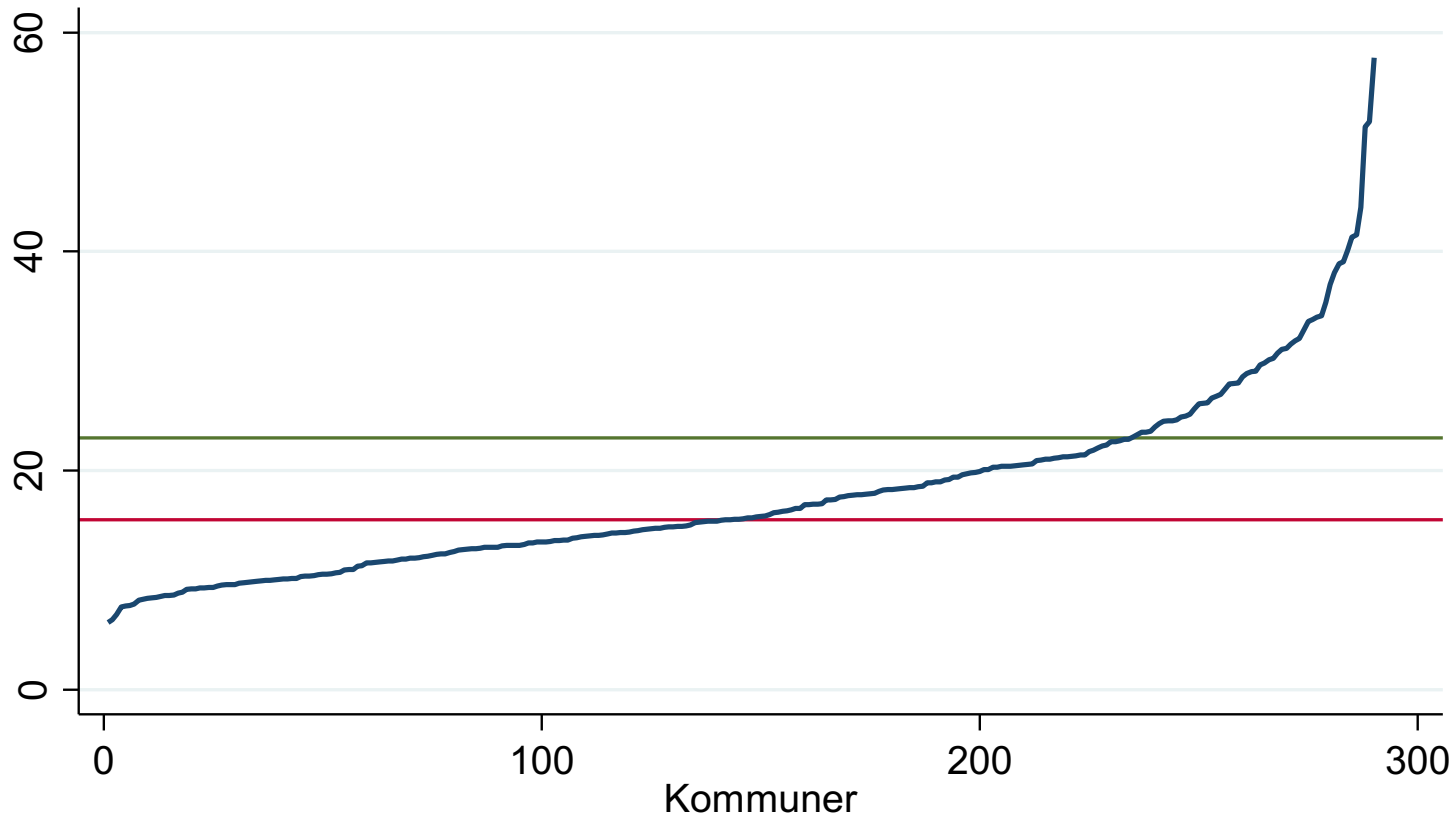


# Jobbpolarisering i storstäder

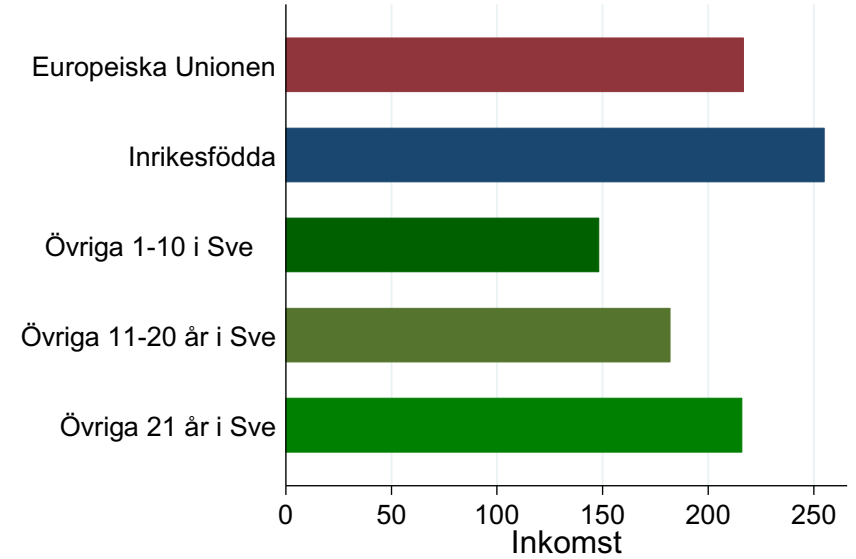
- Jobbtillväxten stark i hög- & lågavlönade arbeten
- Mindre utjämning via socialförsäkringen
- Disponibel skiljer sig kraftigt mellan olika grupper
- Många av låglönegrupperna är invandrare
- Ökad segregation och trångboddhet



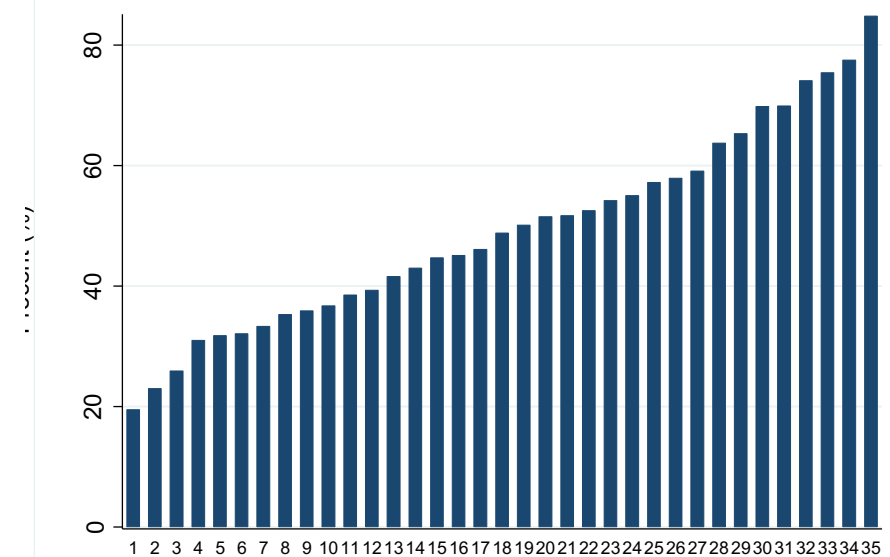
# Invandrare (+barn) efter kommuner



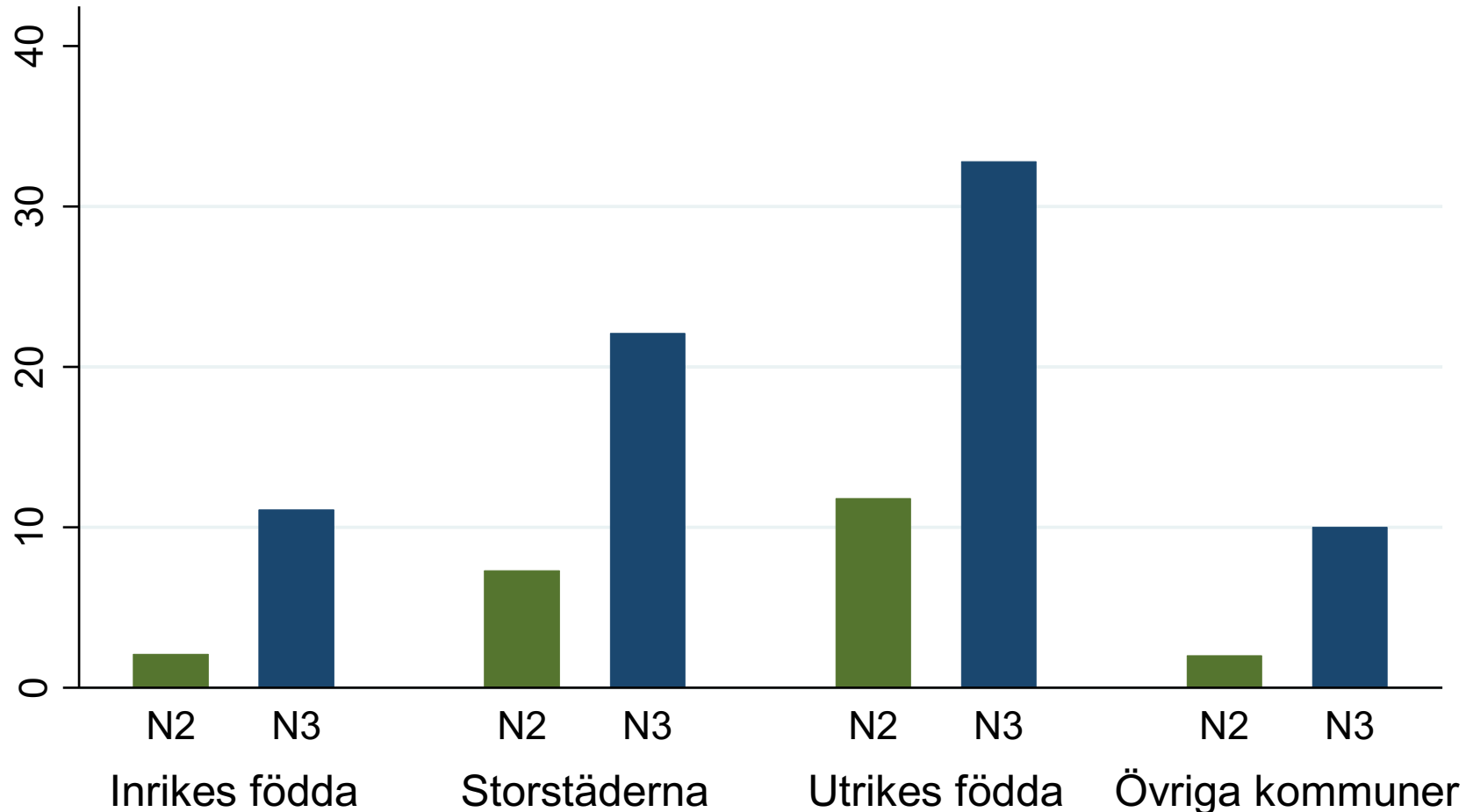
Inkomstnivå efter ursprung



Andel födda med utrikesbakgrund efter stadsdel



# Ökad trångboddhet



Norm 2 definierar ett hushåll som trångbott om det finns fler än två boende per rum (sovrums)

Norm 3 definierar ett hushåll som trångbott om det finns fler än en boende per rum (sovrums)

# Avslutning

- Vad händer när räntorna stiger och eller hushållens amorteringar kraftigt ökar – hur påverkas inhemsk efterfrågan?
- Hur ska tillväxten fortgå utan att hinder monteras ner?
- Hur ska vi arbeta med minskad segregering?