



evidens:

Omvärlds- och marknadsrapport – konjunkturläget och bostadsmarknaden i Östergötland

December 2025

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

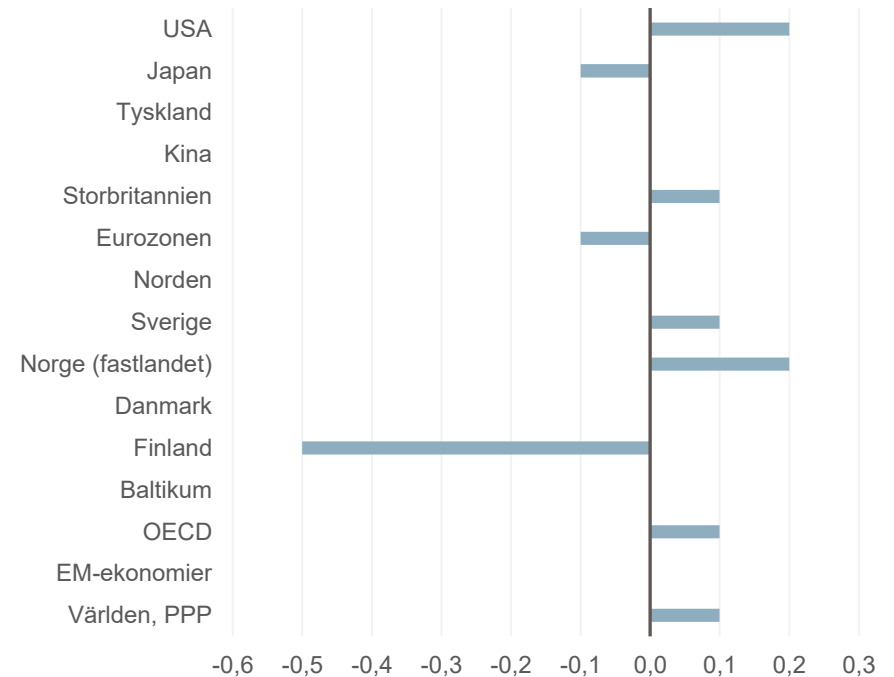
Byggrättsvärden

Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Tillväxten för 2025 är uppreviderad sedan i juni då stora nedrevideringar gjordes. Nu justeras även 2026 upp något.

Årlig procentuell förändring av BNP				
	2024	2025	2026	2027
USA	2,8	1,9	1,9	2,0
Japan	0,1	1,1	0,7	0,7
Tyskland	-0,5	0,3	1,2	1,4
Kina	5,0	5,0	4,5	4,5
Storbritannien	1,1	1,4	1,0	1,3
Eurozonen	0,9	1,4	1,2	1,4
Norden	1,7	1,0	2,0	2,0
Sverige	1,0	1,3	2,8	2,9
Norge (fastlandet)	0,6	2,0	1,7	1,6
Danmark	3,5	1,5	2,5	2,8
Finland	0,4	0,0	0,8	1,5
Baltikum	1,5	1,9	2,7	2,3
OECD	1,8	1,7	1,6	1,7
EM-ekonomier	4,4	4,2	4,0	4,2
Världen, PPP	3,3	3,1	3,0	3,1

Prognos BNP 2026 (november 2025 jämfört med augusti 2025)



Källa: OECD, IMF och SEB.

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

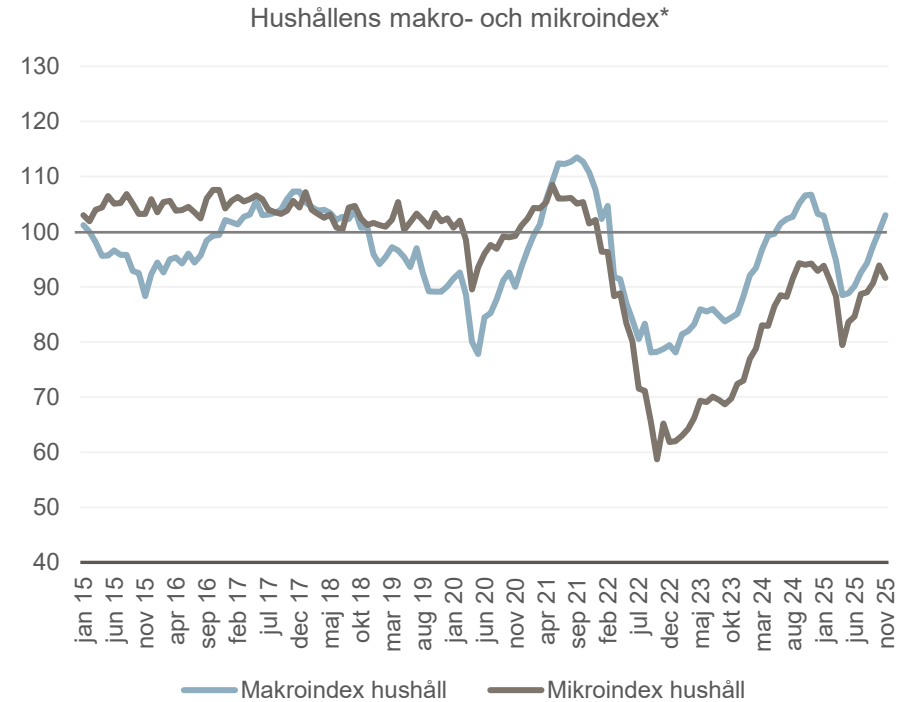
Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Barometerindikatorn visar att hushållen haft lågt förtroende för ekonomin. Hushållen fortsatt pessimistiska men pessimismen minskar.



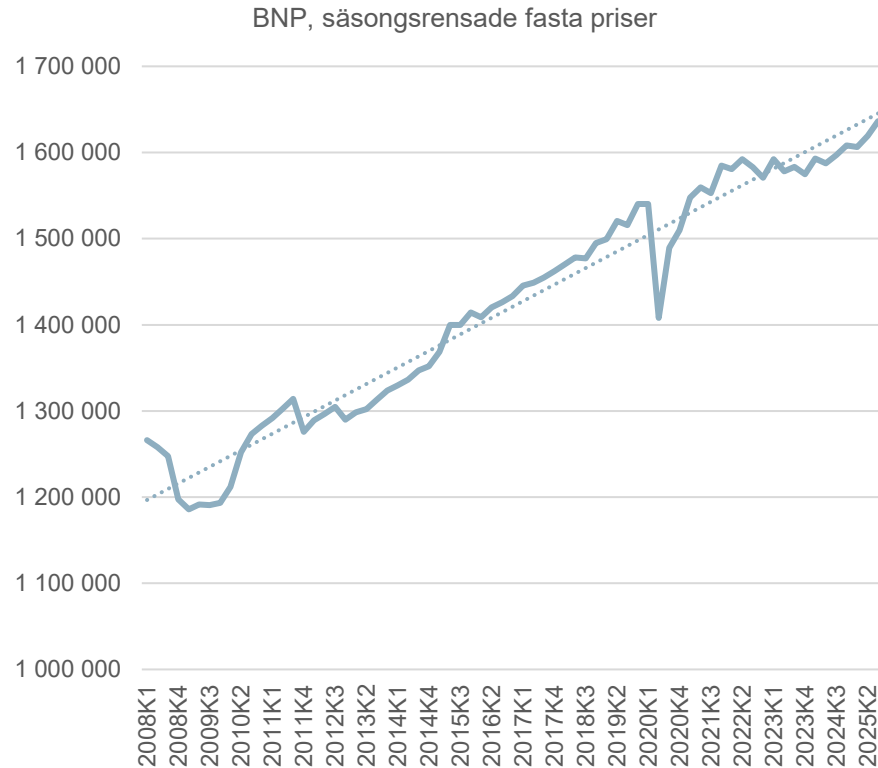
*Barometerindikatorn mäter det aktuella stämningläget i den svenska ekonomin (hushåll och företag)

Källa: Konjunkturinstitutet



*Makroindex sammanfattar hushållens syn på svensk ekonomi och mikroindex sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi

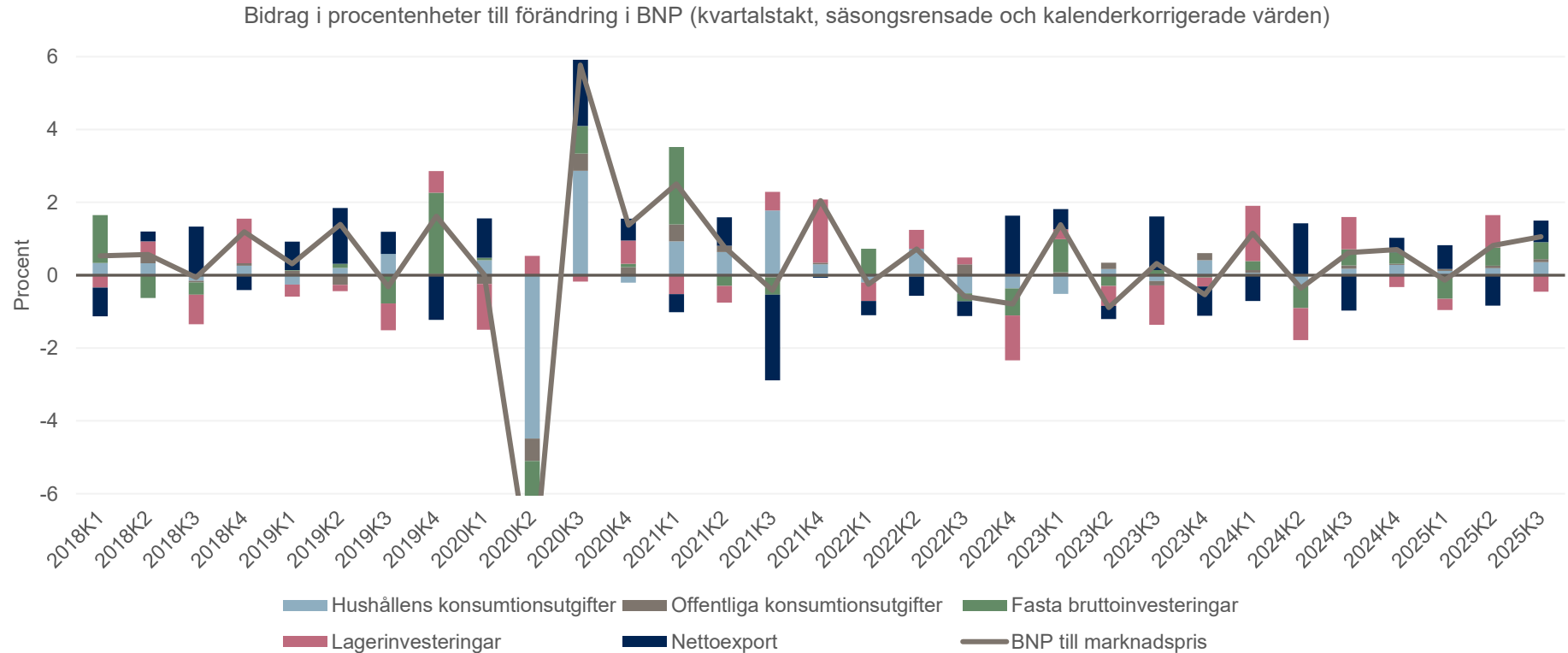
BNP ökar med 1,1 procent i kvartalstakt under senaste kvartalet. Tillväxt över trend 2026 och 2027



BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	1,0	1,5	2,6	2,7
Swedbank	45	0,8	1,2	2,4	2,2
Konjunkturinstitutet	39	0,8	1,1	2,4	2,1
Riksbanken	39	0,8	1,1	2,5	2,1
Regeringen	38	1,0	1,1	2,8	2,3
Handelsbanken	37	0,8	1,1	2,4	2,4
Nordea	36	0,8	1,2	2,5	2,2

Källa: SCB och Evidens

Uppgångar i bruttoinvesteringar, export och hushållskonsumtion förklarar tillväxten under kvartal tre



Källa: SCB och Evidens

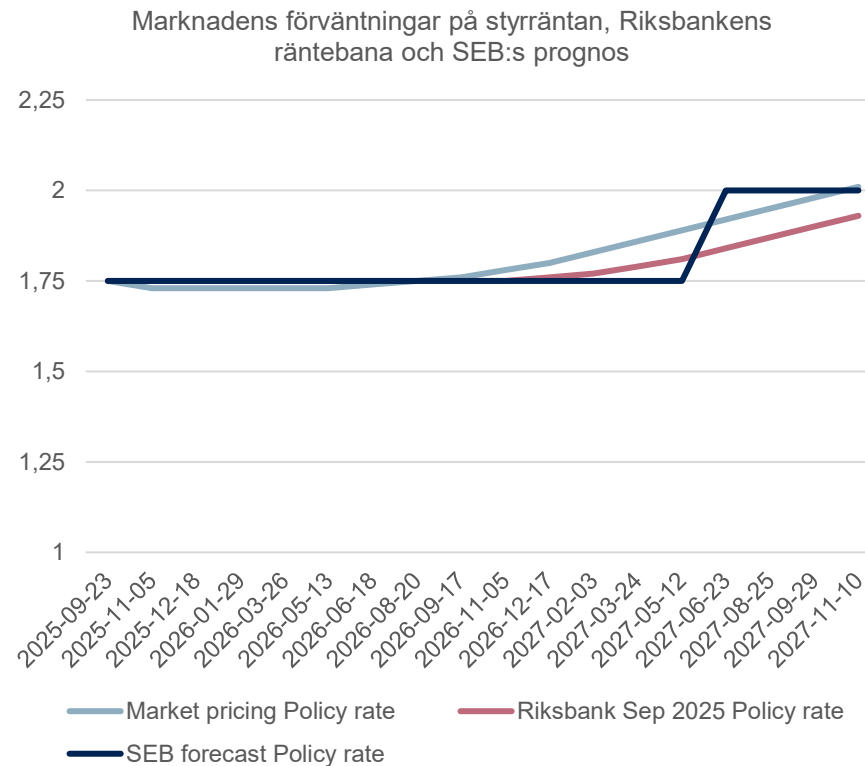
Låga inflationsförväntningar 2026 till stor del på grund av sänkt matmoms

Inflation (KPI), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	2,8	0,7	0,7	1,9
Swedbank	45	2,8	0,7	0,5	1,9
Konjunkturinstitutet	39	2,8	0,7	0,1	2,4
Riksbanken	39	2,8	0,8	0,9	2,1
Regeringen	38	2,8	0,7	0,6	2,0
Nordea	36	2,8	0,7	1,4	2,0

Inflation (KPIF), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	1,9	2,7	1,2	1,6
Swedbank	45	1,9	2,6	1,0	1,8
Konjunkturinstitutet	39	1,9	2,7	0,9	1,8
Riksbanken	39	1,9	2,6	1,0	1,7
Regeringen	38	1,9	2,7	1,3	1,9
Handelsbanken	37	1,9	2,6	1,2	2,0
Nordea	36	1,9	2,6	1,7	1,8

Samstämmiga prognoser vad gäller att räntan har bottnat

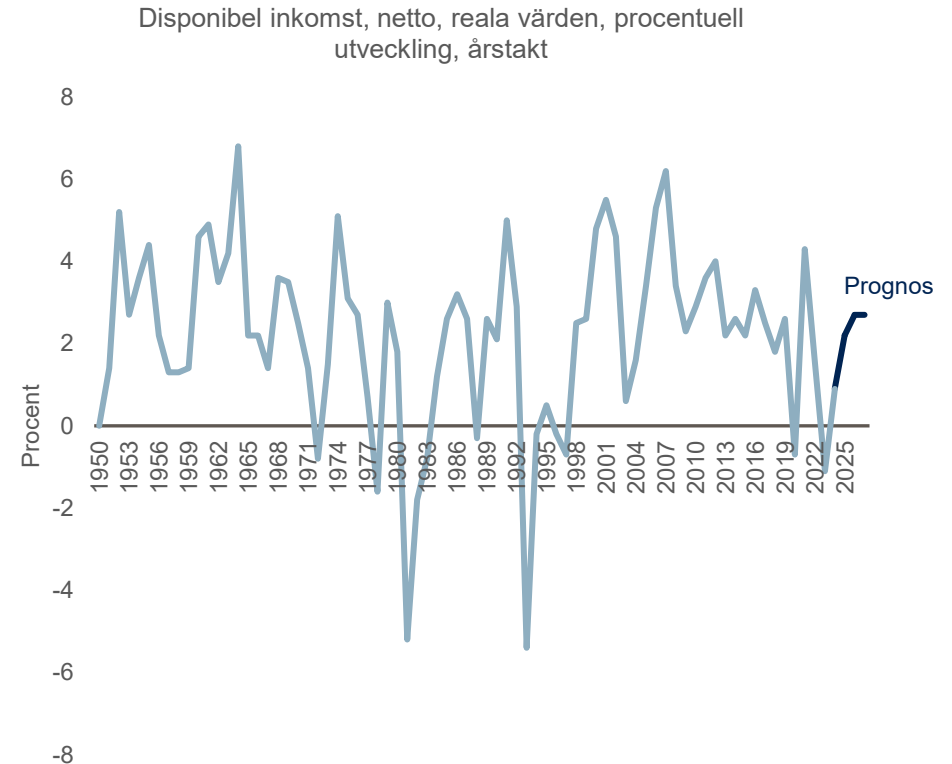
Styrränta, nivå i slutet av året					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	2,50	1,75	1,75	2,00
Swedbank	45	2,50	1,75	1,75	2,00
Konjunkturinstitutet	39	2,50	1,75	1,75	2,75
Riksbanken	39	2,50	1,75	1,75	2,00
Regeringen	38	2,50	1,75	1,75	1,75
Handelsbanken	37	2,50	1,75	1,75	2,25
Nordea	36	2,50	2,00	2,00	2,50



Källa: SEB

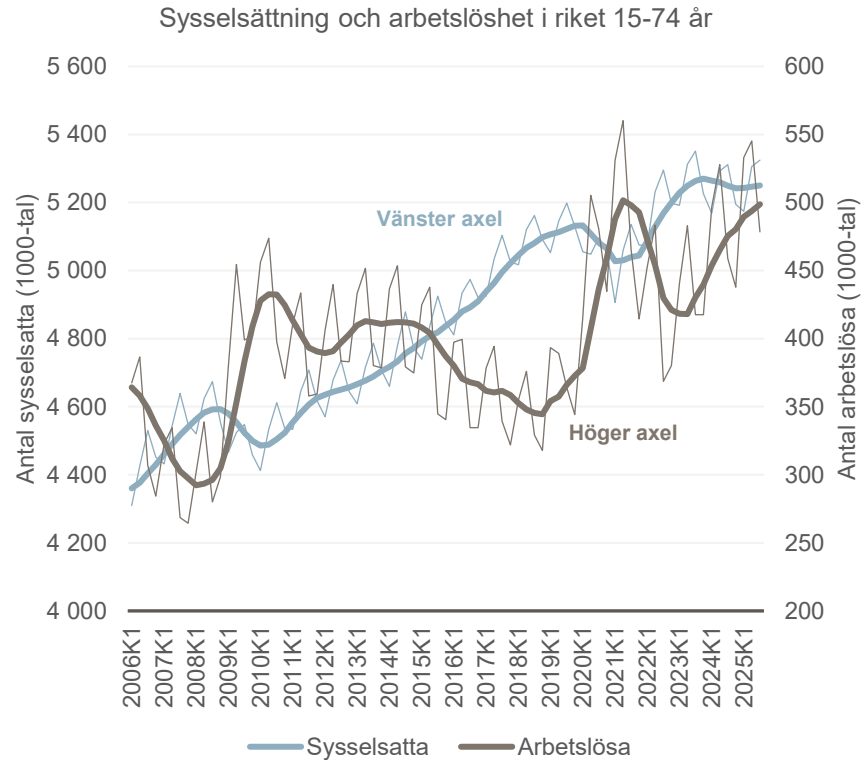
Hushållens disponibla inkomst har ökat under 2025 och förväntas öka ytterligare under 2026 och 2027

Real disponibel inkomst, procent					
Institut	Prognos -vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	0,8	2,2	2,7	2,7
Konjunkturinstitutet	39	0,8	2,3	2,7	2,2



Källa: SCB och Evidens

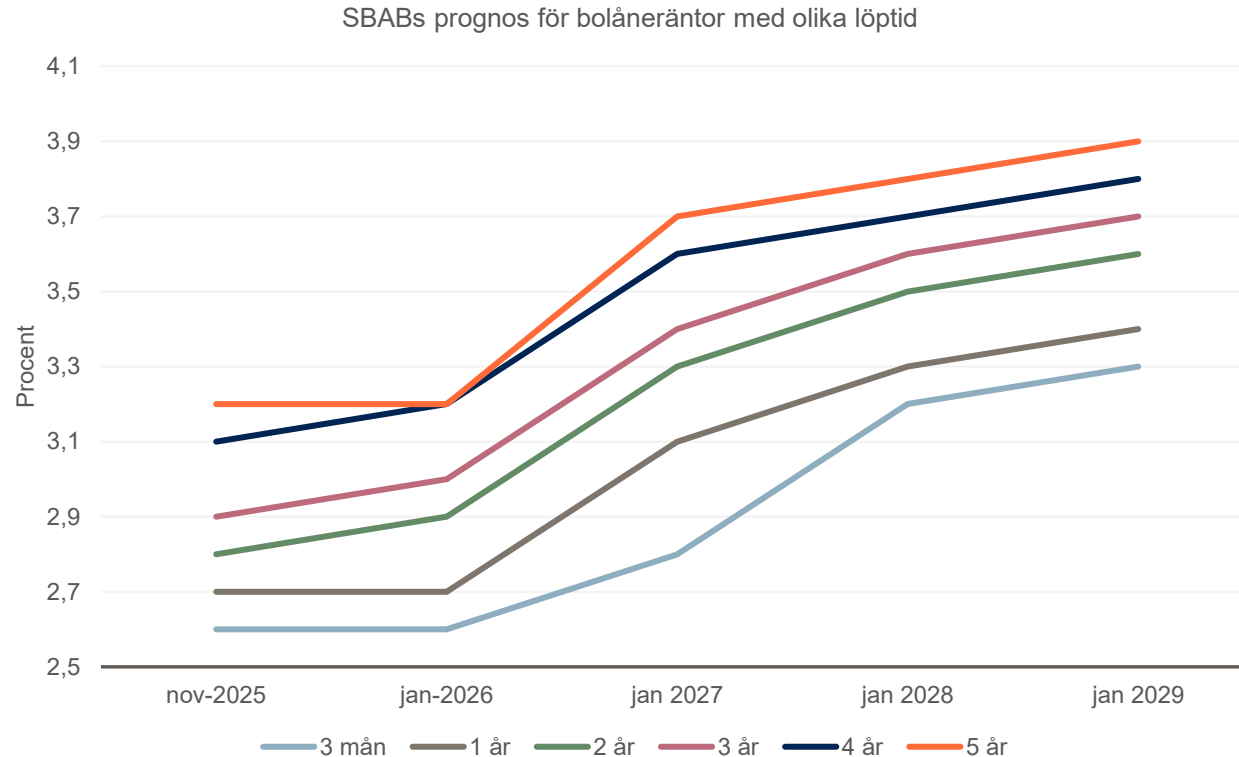
Fortsatt hög arbetslöshet. Arbetsmarknaden förväntas återhämta sig relativt långsamt under 2026



Antal sysselsatta, procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
SEB	46	-0,6	0,3	0,3	0,6
Swedbank	45	-0,6	0,3	0,7	1,0
Konjunkturinstitutet	39	-0,5	0,3	0,7	1,5
Riksbanken	39	-0,6	0,3	0,9	1,2
Regeringen	38	-0,5	0,4	0,8	1,0
Handelsbanken	37	-0,5	0,4	0,6	1,0
Nordea	36	-0,5	0,3	0,7	1,0

Källa: SCB och Evidens

Svagt stigande bolåneräntor framöver, i stort sett samma nivå på räntan som vid förra prognosen



- Långsiktigt (jan 2029) ser SBAB en 3-månadersränta på 3,3 procent, vilket är samma nivå som vid förra prognosomgången. Skillnaden mellan senaste prognosen och denna prognos är mycket liten, endast nedrevideringar på max 0,1 procentenheter har gjorts.

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

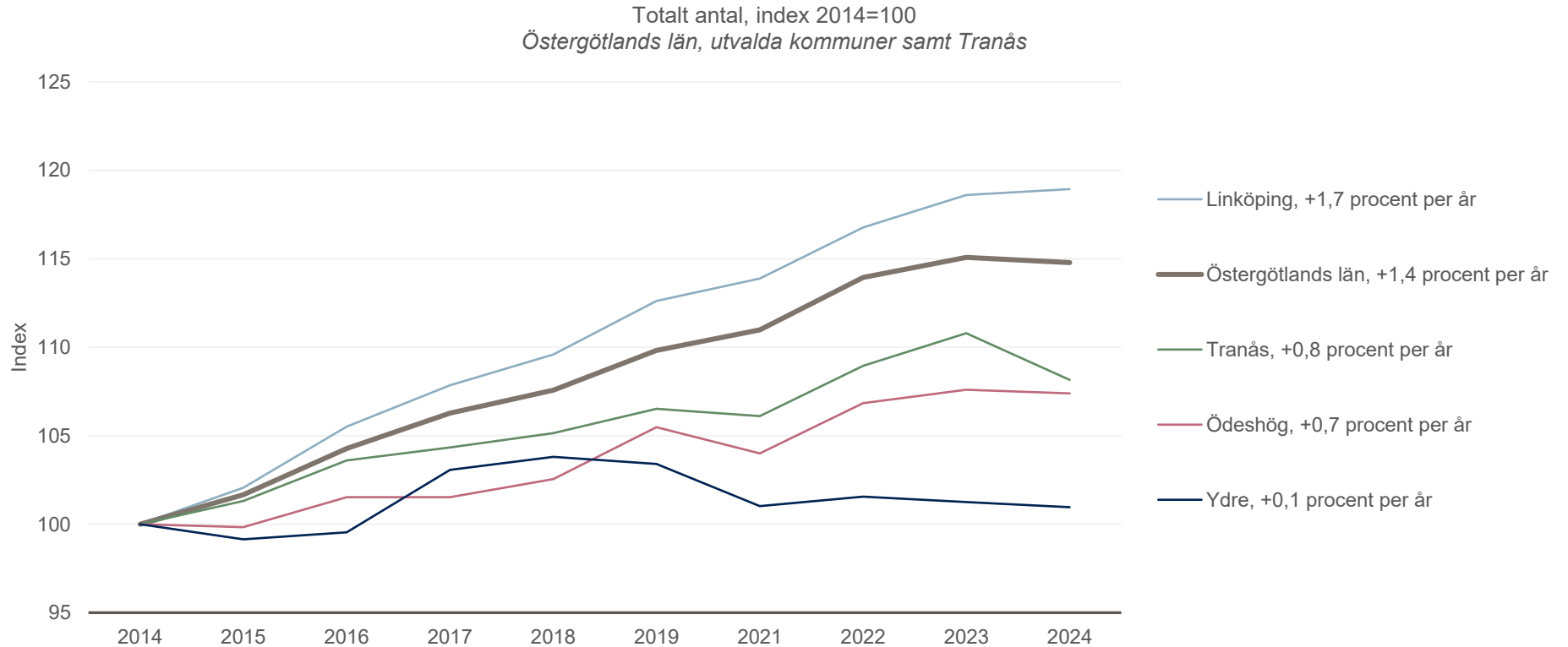
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

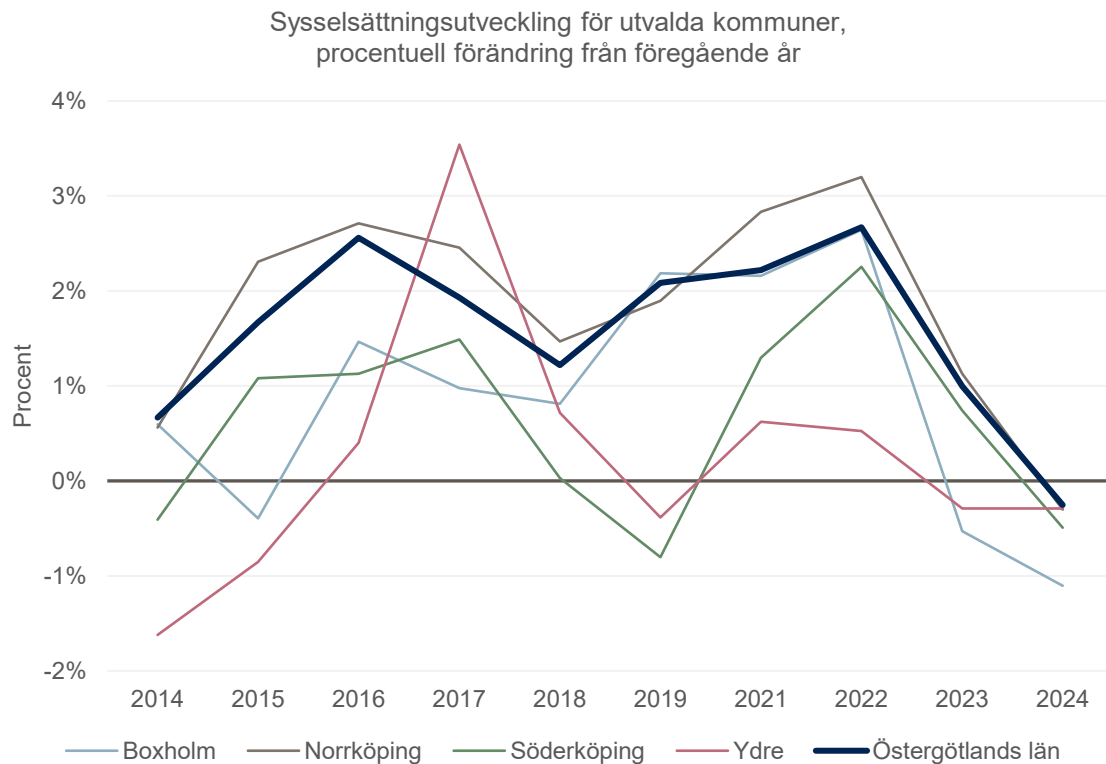
Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Långsiktig god sysselsättningstillväxt i länet, men stora variationer mellan kommunerna. Ingen ökning under 2024.



Källa: SCB och Evidens

Arbetsmarknaden har utvecklats svagt under 2023 och 2024. Endast Vadstena och Linköping har positiv sysselsättningstillväxt 2024



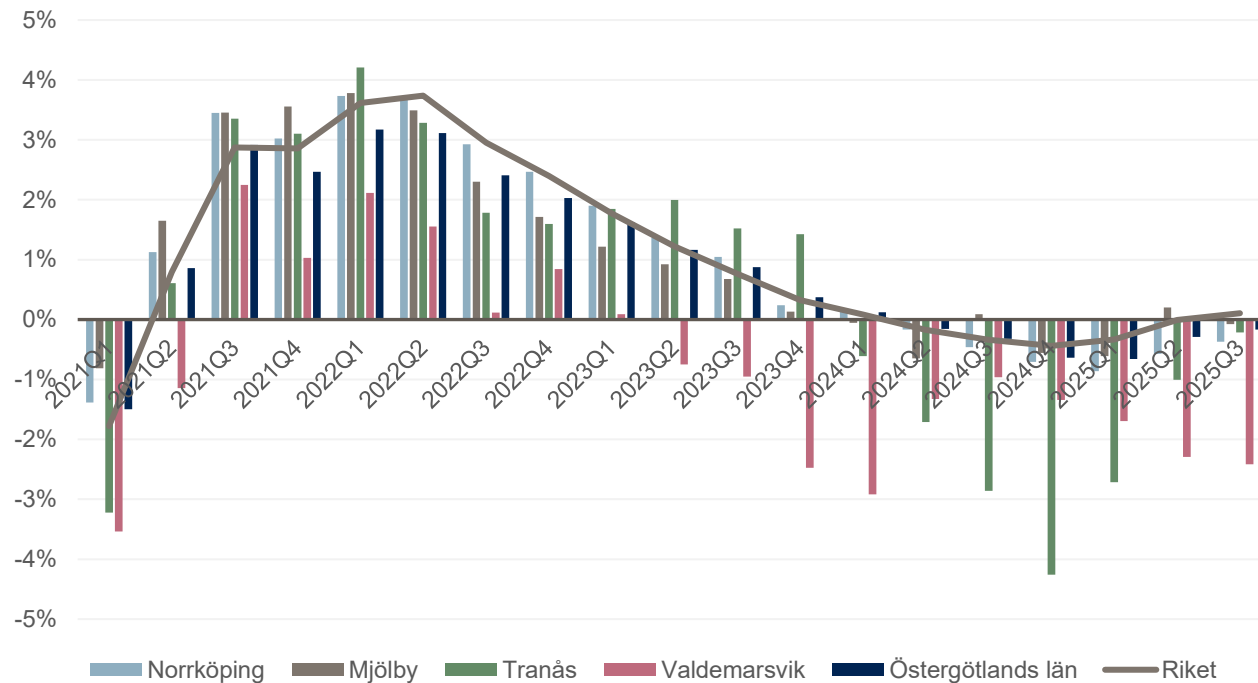
Källa: SCB och Evidens

Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	2019-2024	2021-2024	2023-2024
Vadstena	0,6%	0,6%	0,3%
Linköping	1,1%	1,5%	0,3%
Kinda	0,1%	0,3%	-0,1%
Ödeshög	0,4%	1,1%	-0,2%
Ydre	-0,5%	0,0%	-0,3%
Mjölby	1,2%	1,1%	-0,3%
Norrköping	1,1%	1,3%	-0,3%
Söderköping	0,5%	0,8%	-0,5%
Motala	0,5%	0,7%	-0,9%
Boxholm	0,1%	0,3%	-1,1%
Åtvidaberg	-0,2%	-0,1%	-1,6%
Valdemarsvik	-0,7%	-0,5%	-1,6%
Finspång	0,4%	0,4%	-1,7%
Tranås	0,3%	0,6%	-2,4%
Östergötlands län	0,9%	1,1%	-0,3%

Fortsatt svag arbetsmarknad i Östergötland under 2025

Förändring av total sysselsättning. Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år



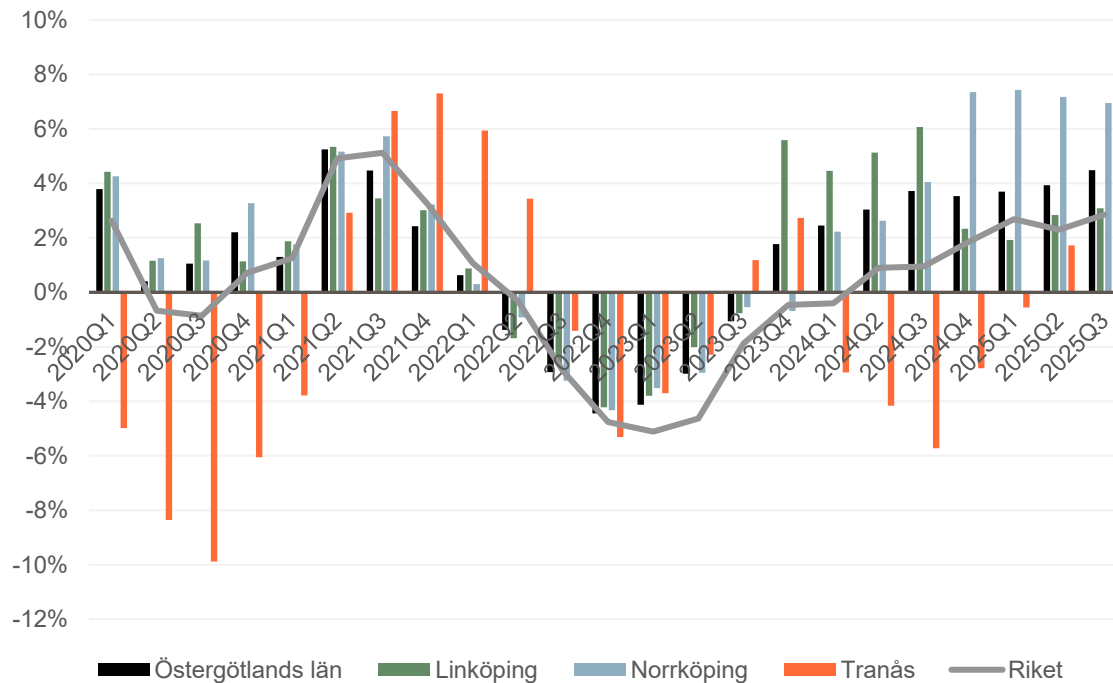
Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	Senaste två åren	Senaste året
Åtvidaberg	-0,1%	1,1%
Linköping	0,4%	0,6%
Vadstena	0,3%	0,3%
Kinda	0,0%	-0,1%
Mjölby	0,0%	-0,1%
Tranås	-1,5%	-0,2%
Boxholm	-1,2%	-0,3%
Norrköping	-0,4%	-0,4%
Ödeshög	-0,6%	-1,1%
Finspång	-1,5%	-1,3%
Motala	-1,3%	-1,6%
Söderköping	-1,3%	-1,7%
Valdemarsvik	-1,7%	-2,4%
Ydre	-1,4%	-2,5%

Källa: SCB och Evidens

Realinkomsterna fortsätter att återhämta sig i hela länet, nu fler kommuner som har stigande realinkomster det senaste året

Förändring av total lönesumma. Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Fasta priser

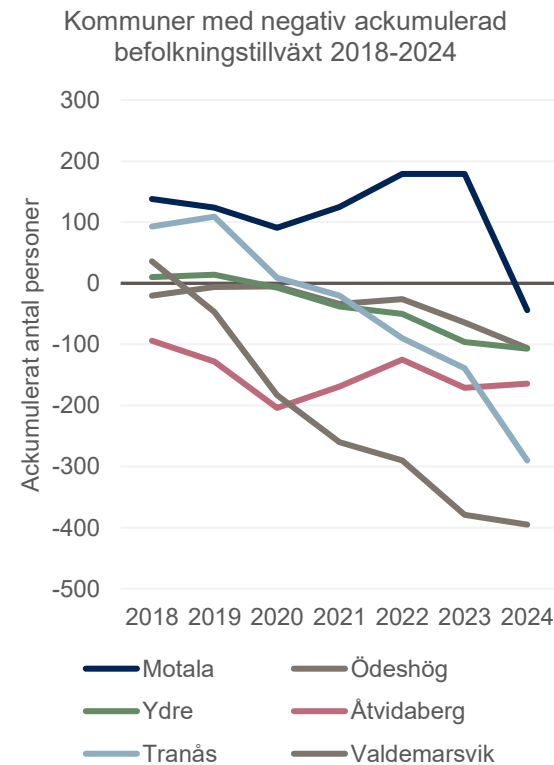
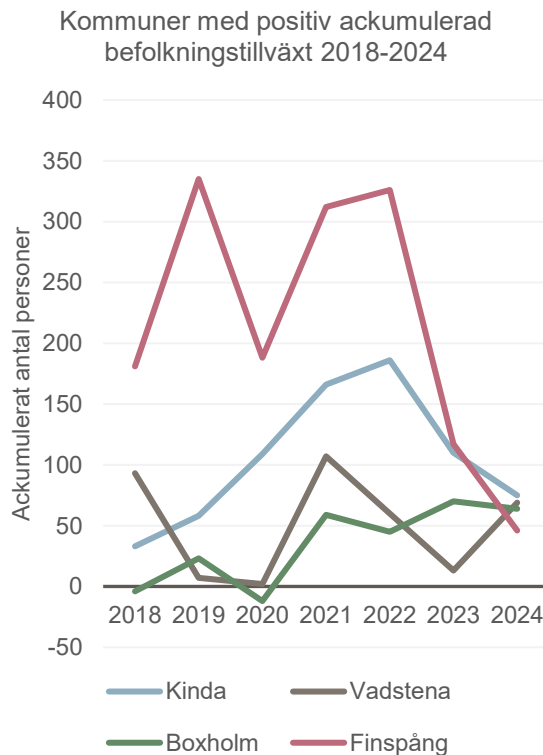
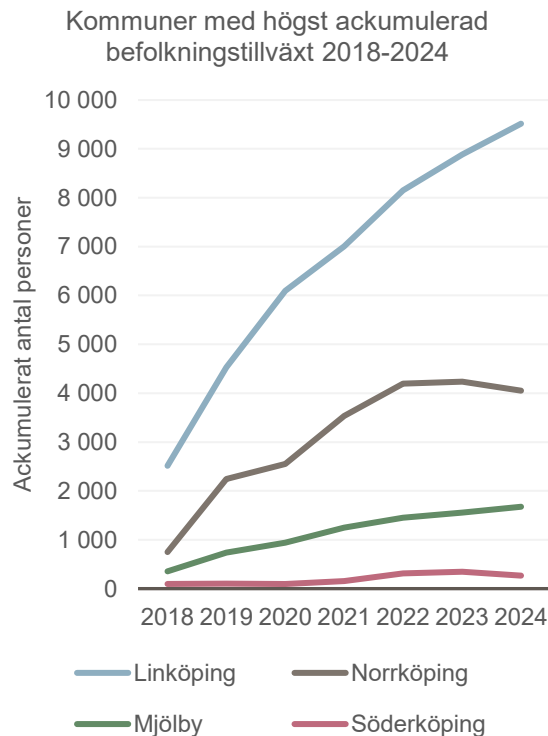


Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total lönesumma

	Senaste fem	Senaste tre	Senaste året
Finspång	2,0%	4,4%	7,4%
Norrköping	2,5%	4,9%	7,0%
Söderköping	-0,1%	-1,9%	5,7%
Kinda	0,7%	3,5%	4,0%
Linköping	1,8%	4,3%	3,1%
Tranås	0,6%	0,8%	2,7%
Åtvidaberg	0,2%	0,9%	2,2%
Mjölby	0,8%	2,1%	1,9%
Ödeshög	-0,1%	0,7%	1,9%
Motala	-1,3%	0,5%	1,0%
Valdemarsvik	-3,4%	-1,9%	0,7%
Vadstena	-1,1%	1,7%	0,6%
Boxholm	0,2%	1,6%	-1,0%
Ydre	-0,7%	-0,3%	-1,4%

Källa: SCB och Evidens

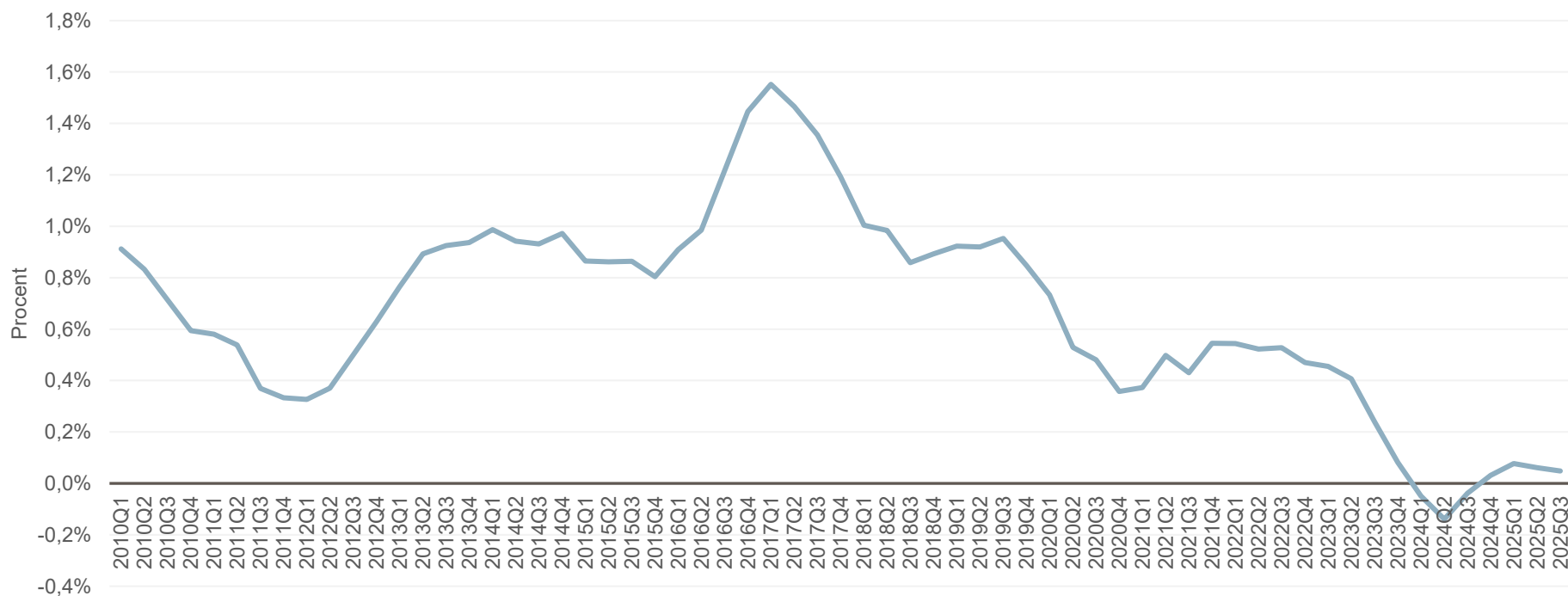
Ökad befolkning 2024 jämfört med 2018 i 8 av de 14 kommunerna



Källa: SCB och Evidens

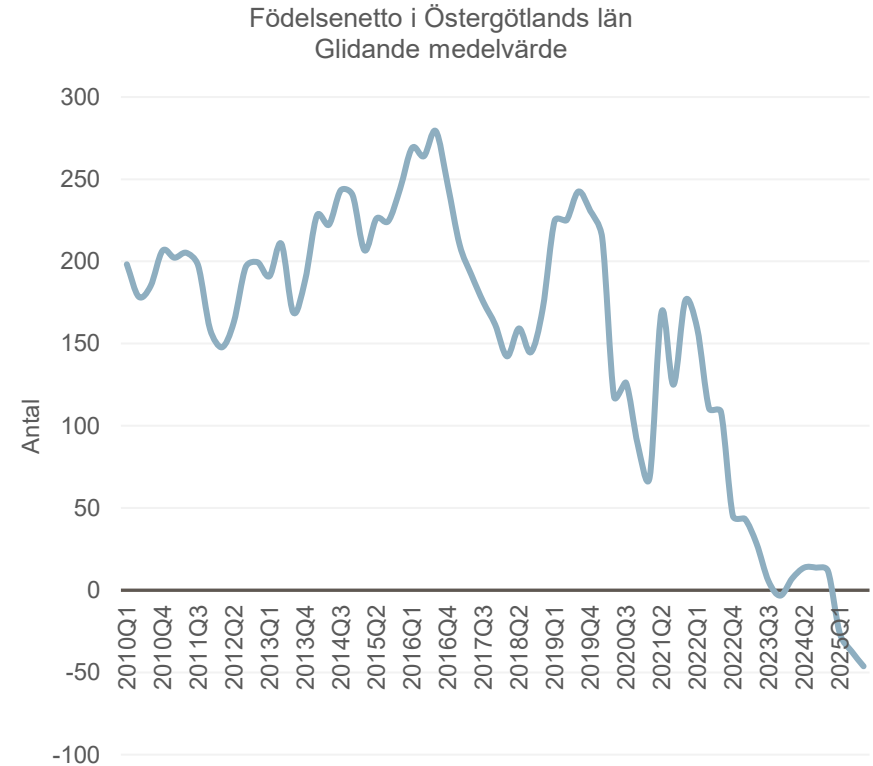
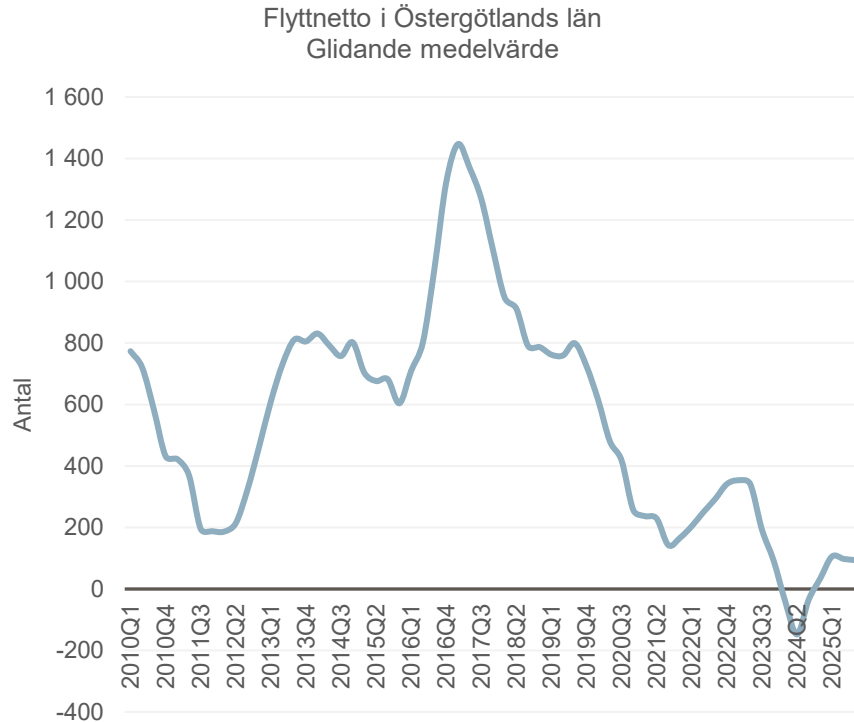
Befolkningstillväxten i länet minskade successivt efter toppen 2017 och var negativ i början av 2022, nu har tillväxten vänt uppåt men är fortfarande svag

Befolkningstillväxt i Östergötlands län
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



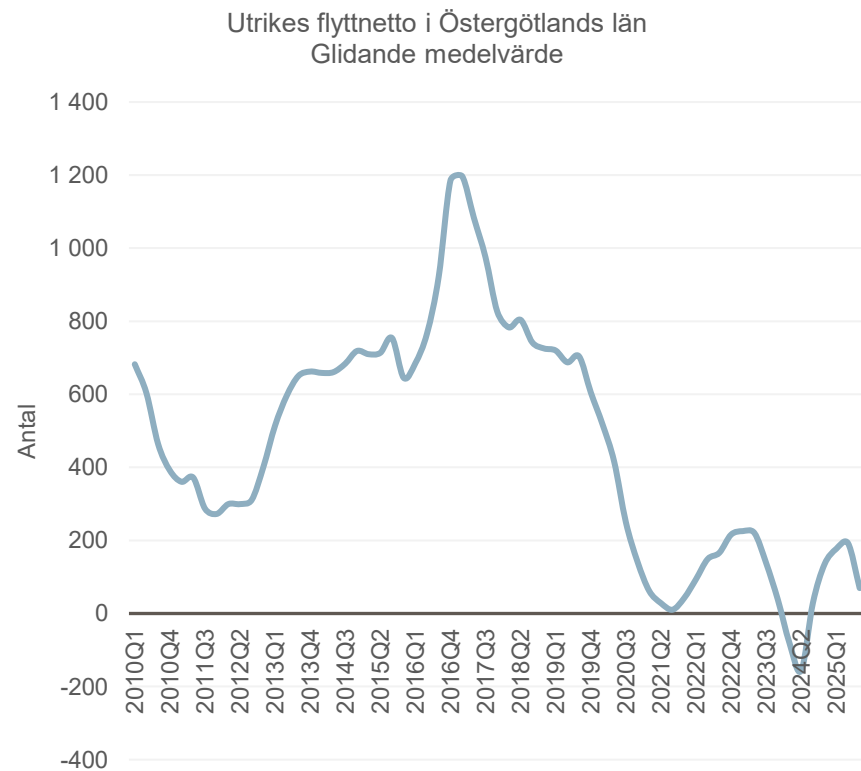
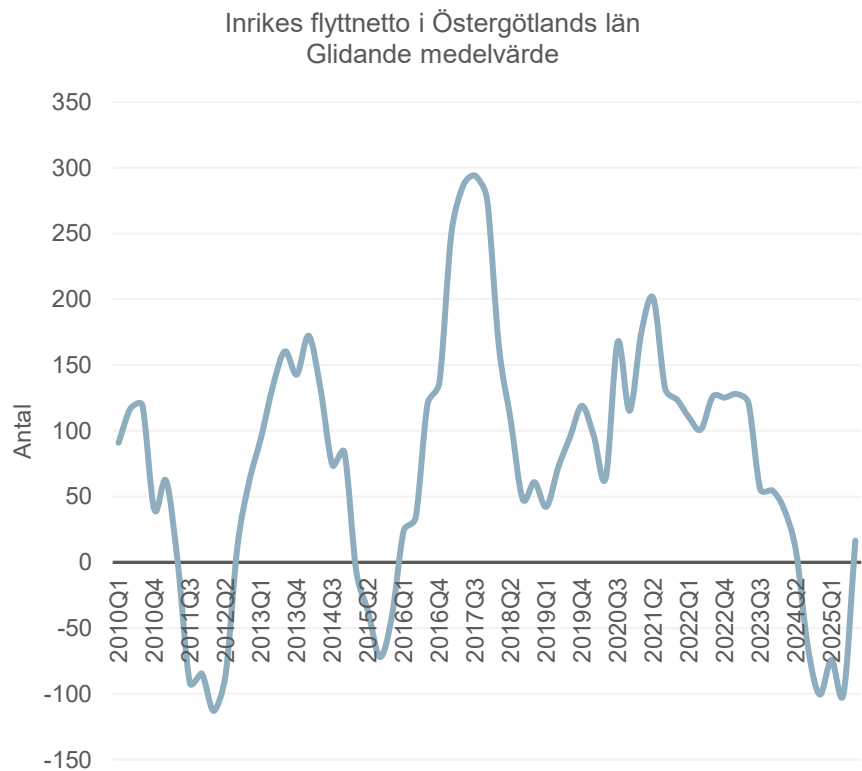
Källa: SCB och Evidens

Befolkningsutvecklingen beror främst på flyttnettot, svag utveckling för både flyttnetto och födelsenetto senaste åren



Källa: SCB och Evidens

Utrikes flyttnetto är det som driver totalt flyttnetto och det är tydligt att den totala befolkningstillväxten korrelerar väl med utrikes flyttnetto



Källa: SCB och Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– **Bostadsbyggande**

– Omsättning och försäljning

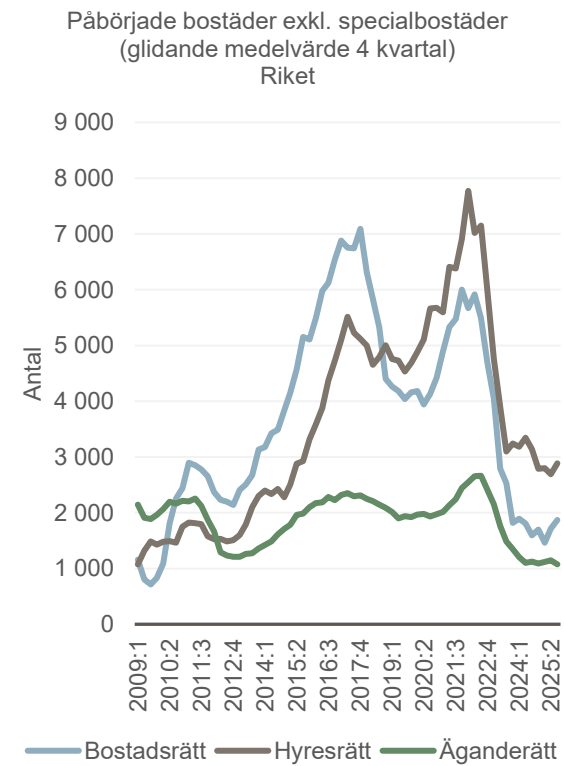
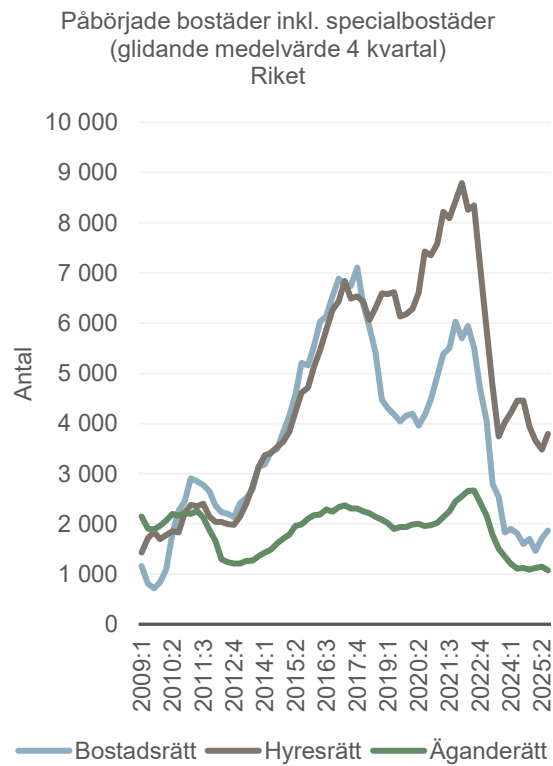
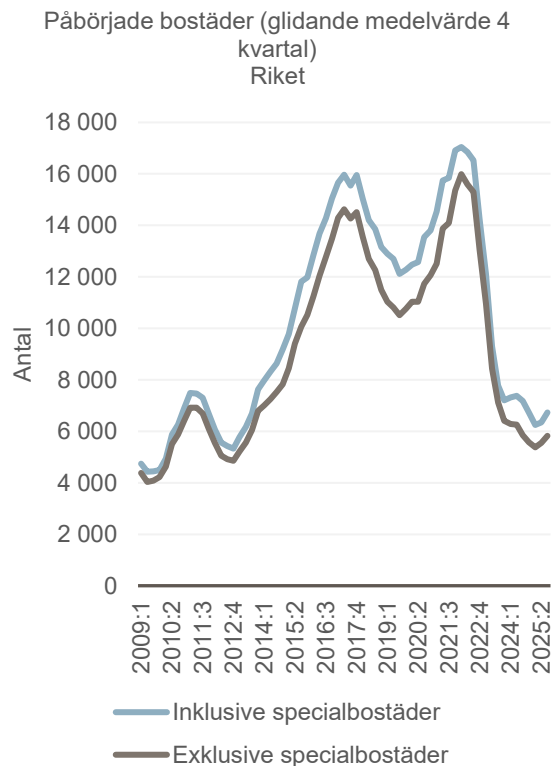
– Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

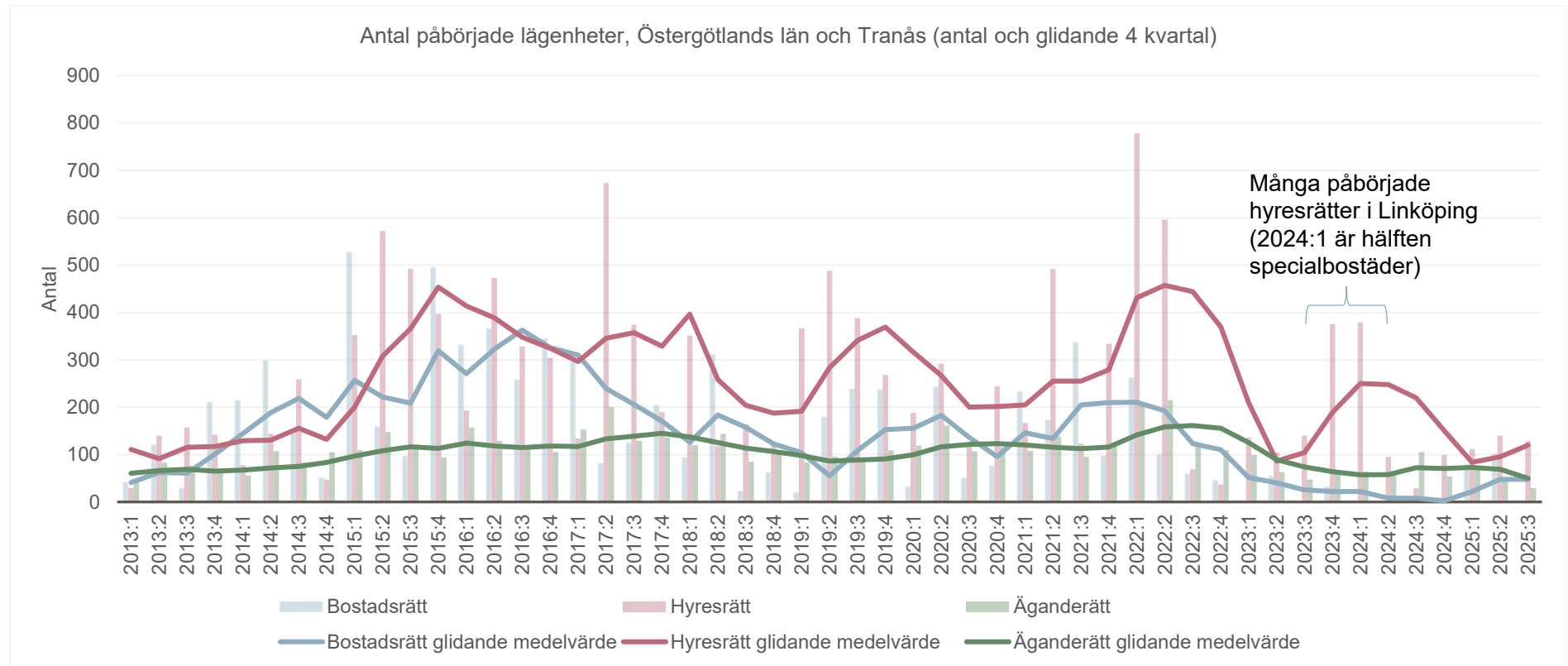
Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Svag tendens till ökning av påbörjade bostäder i riket



Källa: SCB och Evidens

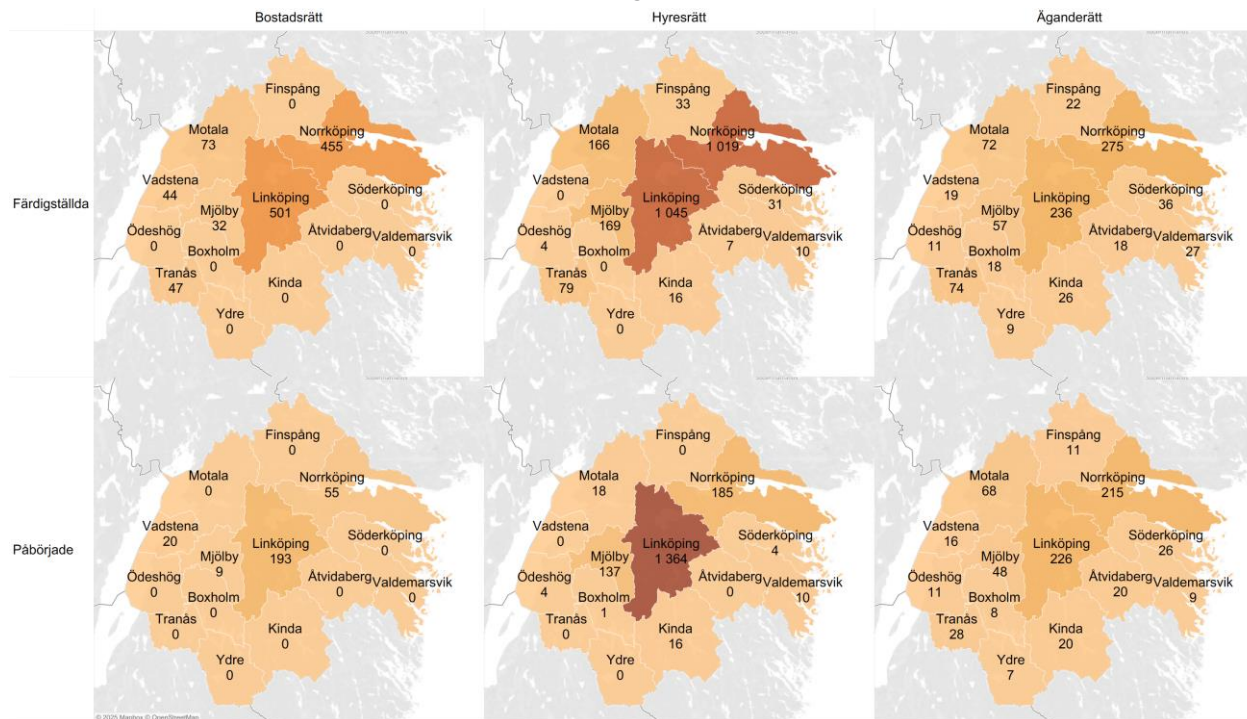
Något fler påbörjade hyresrätter under de tre första kvartalen 2025 jämfört med de tre sista kvartalen 2024. Mycket låga nivåer för bostadsrätter



Källa: SCB och Evidens

Stark koncentration till Linköping vad gäller påbörjade bostäder, med tyngdpunkten på hyresrätter

Totalt antal påbörjade och färdigställda bostäder (inkl. specialbostäder) 2023-2025Q3
Kommuner i Östergötlands län samt Tranås



Antal påbörjade lägenheter
(inkl. specialbostäder)

	2023	2024	2025Q1-Q3	Totalt
Linköping	717	530	536	1 783
Norrköping	204	186	65	455
Mjölby	35	114	45	194
Motala	57	18	11	86
Kinda	24	5	7	36
Vadstena	10	2	24	36
Söderköping	19	7	4	30
Tranås	19	6	3	28
Atvidaberg	6	6	8	20
Valdemarsvik	6	9	4	19
Ödeshög	11	2	2	15
Finspång	4	5	2	11
Boxholm	2	5	2	9
Ydre	3	4	0	7
Totalt	1 117	899	713	2 729

Källa: SCB och Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– Bostadsbyggande

– **Omsättning och försäljning**

– Prisutveckling

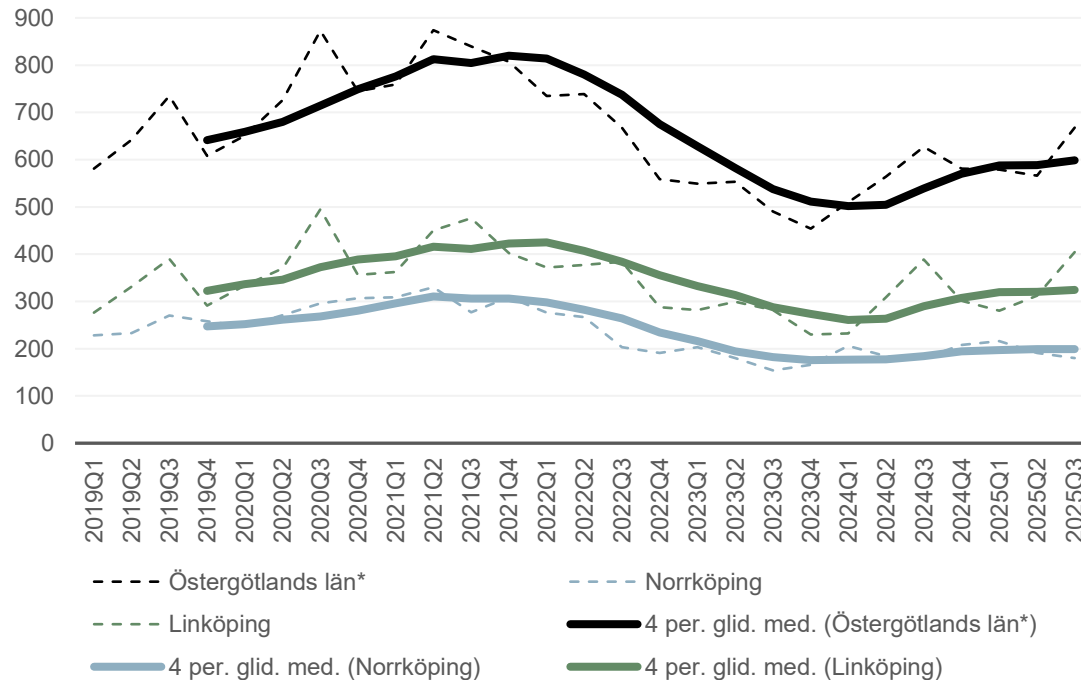
Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Små förändringar i antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden under det senaste året

Antal försäljningar bostadsrätter på successionsmarknaden
Östergötlands län samt Linköping och Norrköping



	Antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden			Procentuell förändring
	2023	2024	2025Q1-Q3	Senaste året**
Linköping	1093	1231	996	4%
Norrköping	703	778	587	0%
Mjölby	103	141	101	3%
Motala	89	86	83	113%
Vadstena	36	29	37	86%
Tranås	33	46	24	-60%
Åtvidaberg	22	17	9	50%

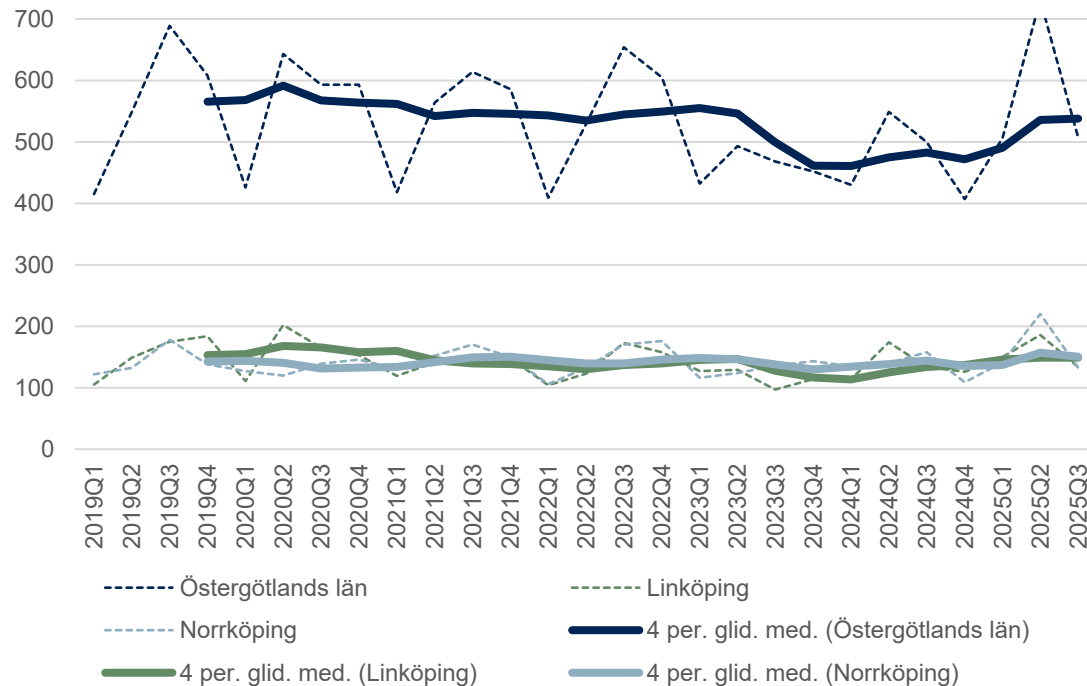
*Omsättning för Östergötlands län bygger på omsättning av kommunerna som redovisas i tabellen ovanför (förutom Tranås)

**Senaste året avser Q3 2025 jämfört med Q3 2024

Källa: Evidens

Inga stora förändringar i omsättning av successionsbostäder på småhusmarknaden heller

Antal sålda småhus (äganderätter) på successionsmarknaden Östergötlands län samt Linköping och Norrköping kommun

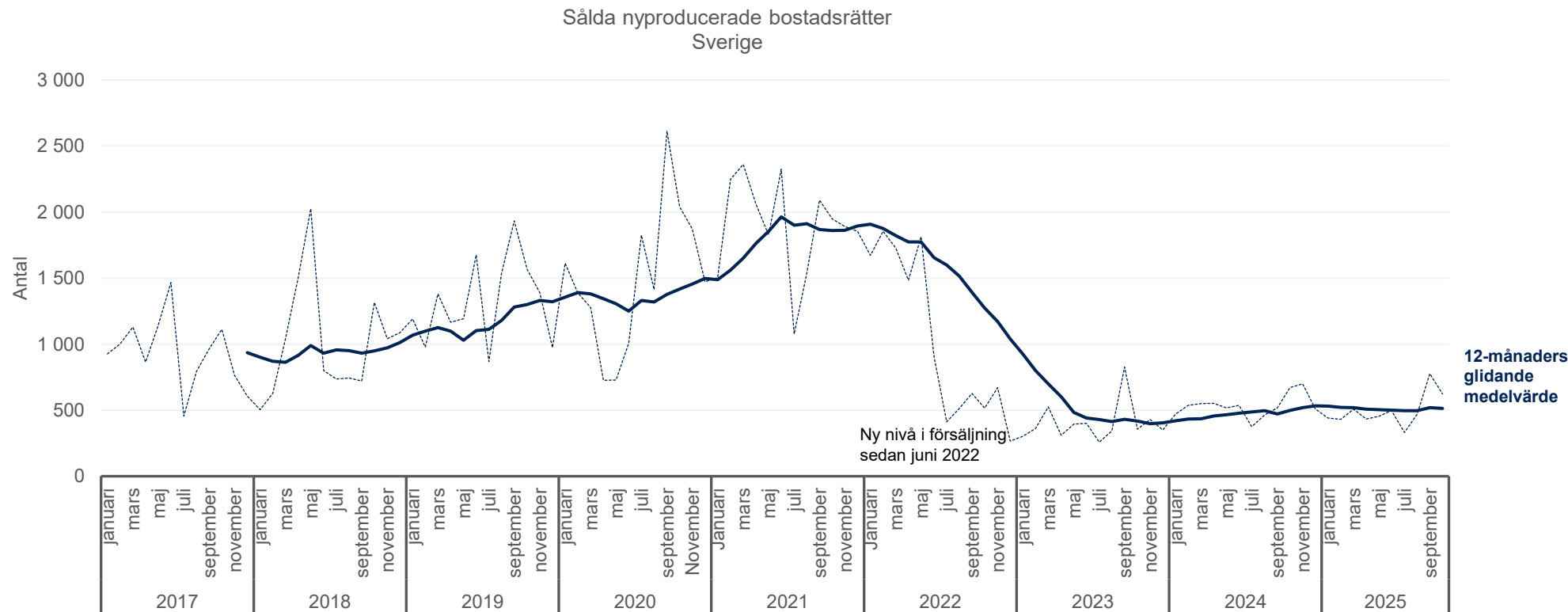


Källa: Evidens

	Antal sålda småhus (äganderätter) på successionsmarknaden			Procentuell förändring
	2023	2024	2025Q1-Q3	Senaste året*
Linköping	467	548	150	0%
Norrköping	519	542	141	-16%
Motala	220	214	70	9%
Mjölby	148	148	37	78%
Åtvidaberg	83	63	25	-6%
Söderköping	78	75	21	4%
Finspång	80	83	19	4%
Kinda	60	57	16	25%
Tranås	62	70	16	6%
Boxholm	37	23	8	183%
Valdemarsvik	51	44	7	-17%
Vadstena	51	44	5	-38%
Ödeshög	28	25	5	0%
Ydre	23	20	2	-17%

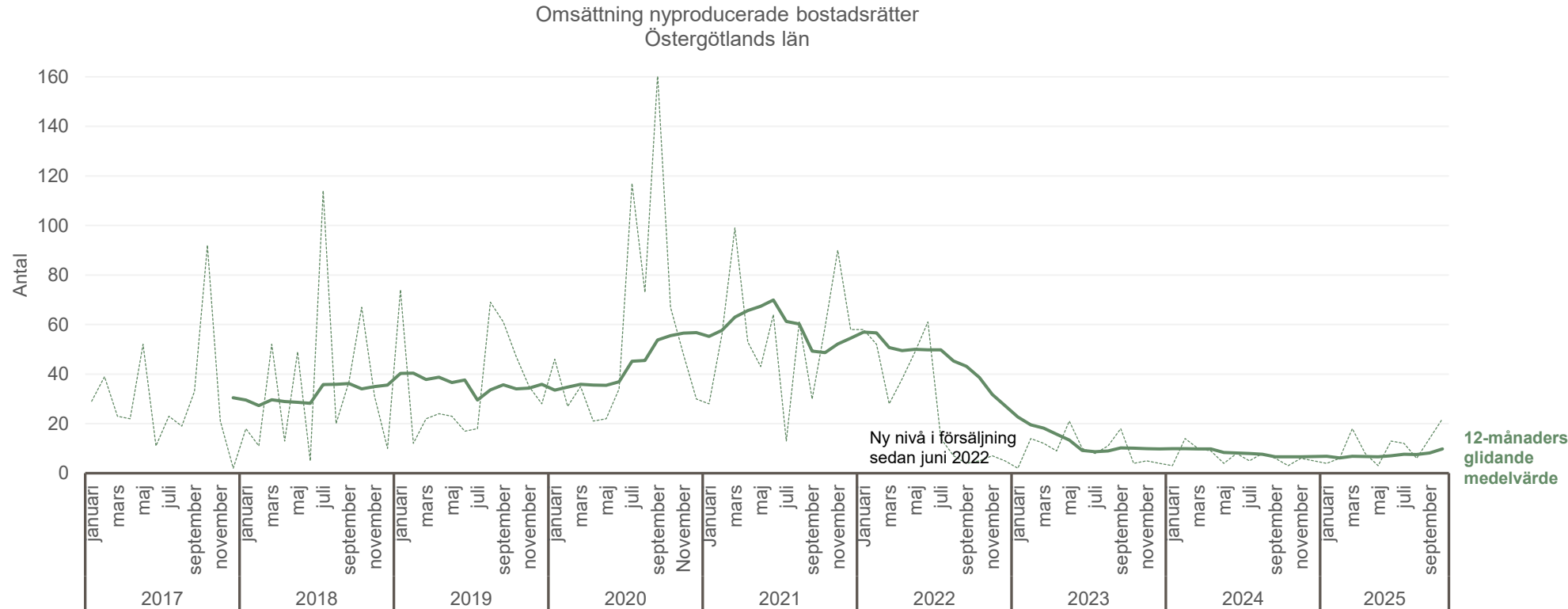
*Senaste året avser procentuell förändring mellan Q3 2025 och Q132024

Såld nyproduktion i riket på i stort sett samma nivå sedan juni 2022



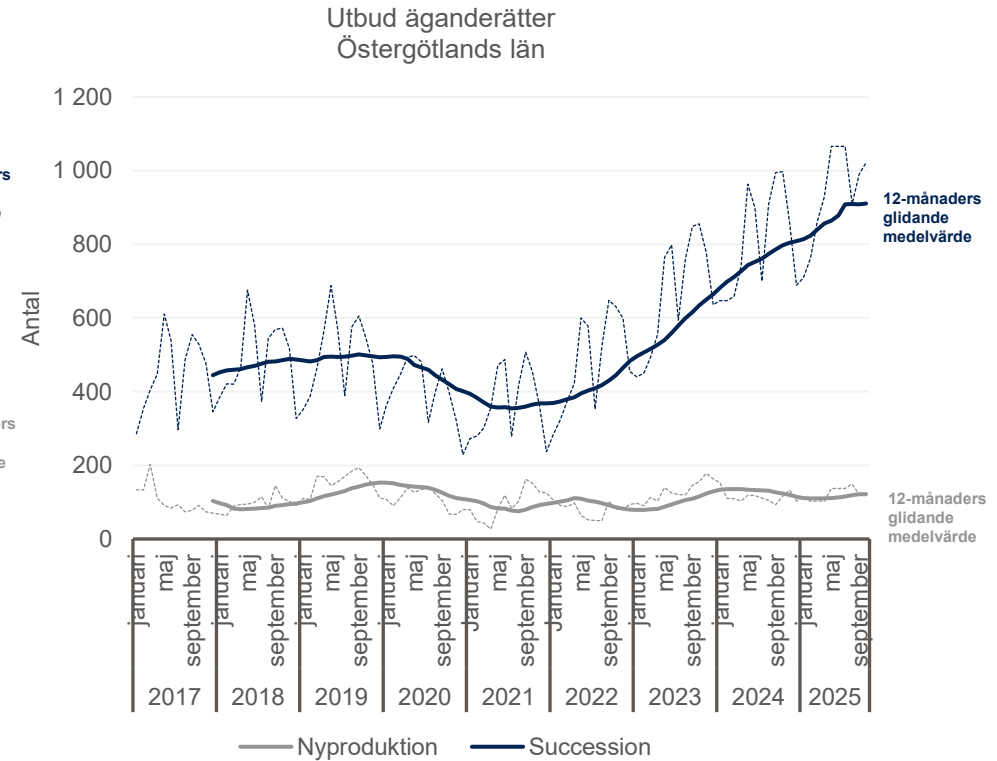
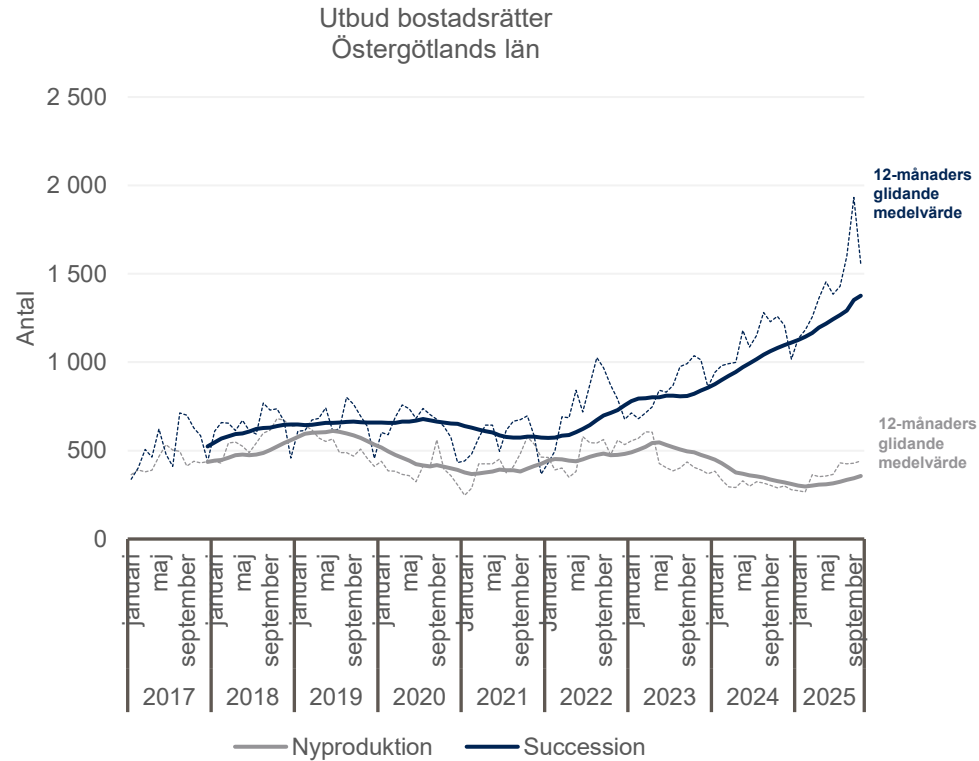
Källa: Booli

Östergötlands län följer liknande mönster, fortsatt mycket låga nivåer



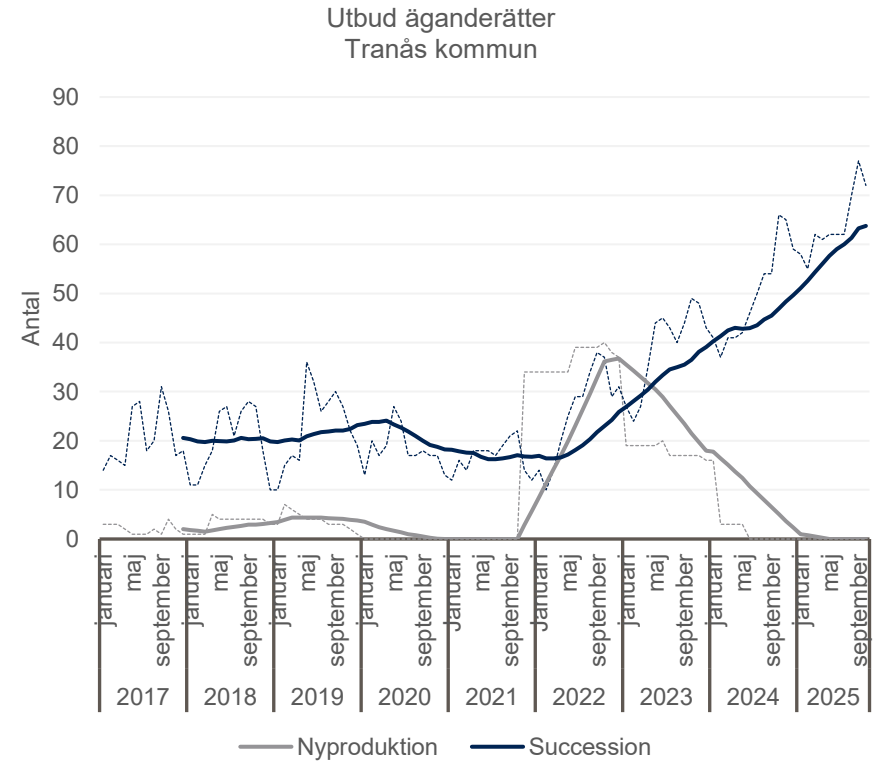
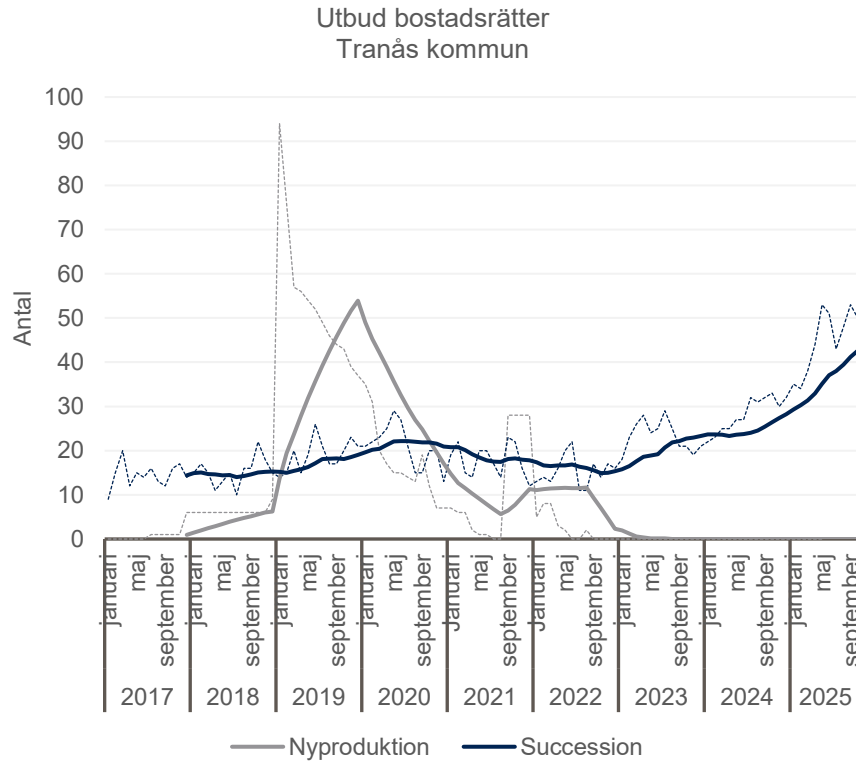
Källa: Booli

Utbudet av succession i Östergötlands län fortsätter att öka



Källa: Booli

Utbudet av succession fortsätter att öka även i Tranås, ingen nyproduktion till salu



Källa: Booli

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

– Bostadsbyggande

– Omsättning och försäljning

– Prisutveckling

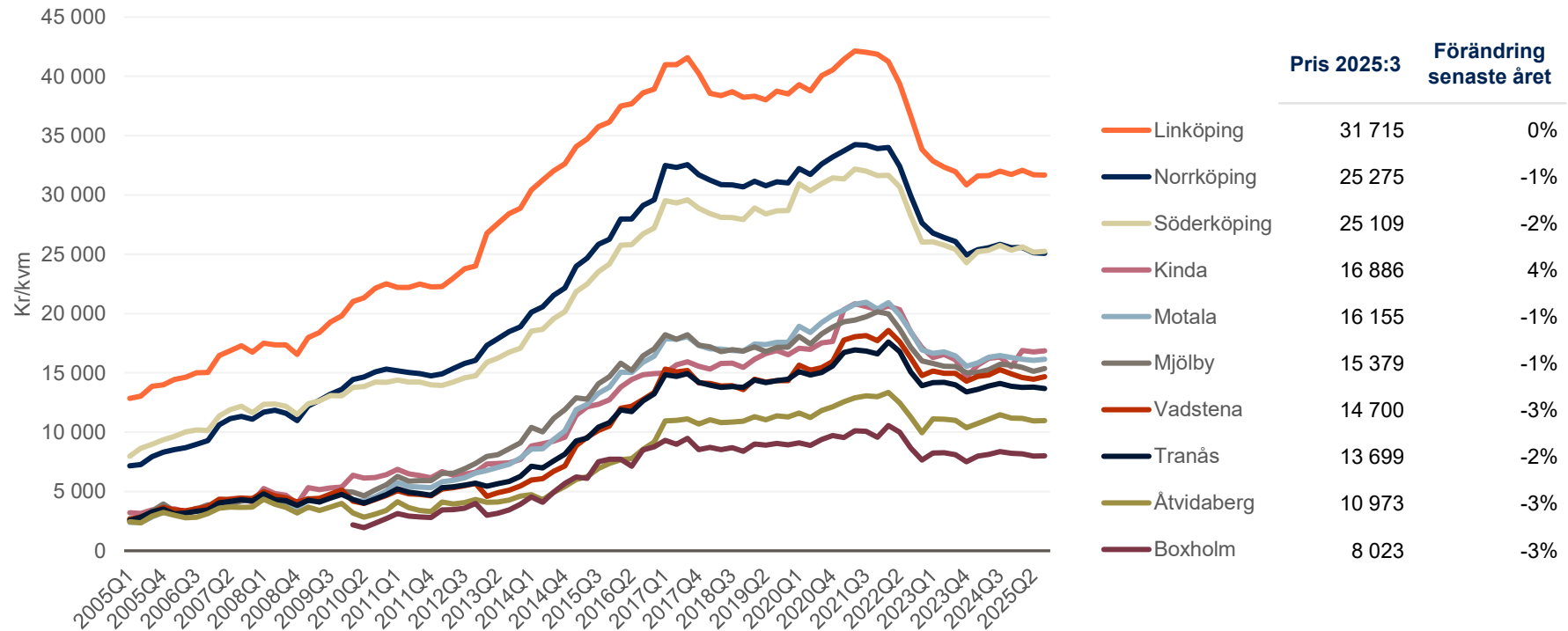
Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

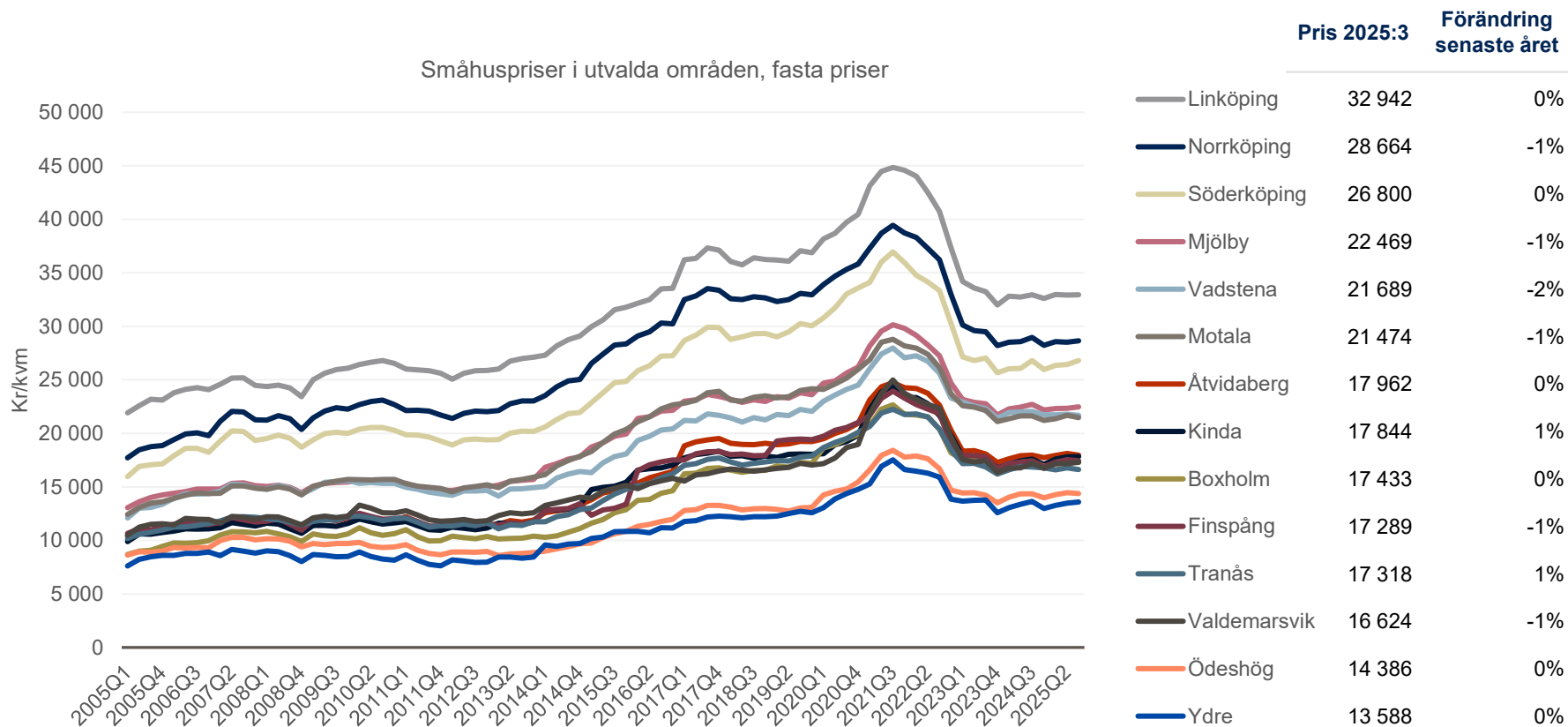
Svag utveckling av bostadsrättspriserna senaste året. Återhämtningen har dröjt, negativ prisutveckling i alla kommuner utom Linköping och Kinda

Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser



Källa: Evidens

Småhuspriserna fortsätter att röra sig i sidled



Källa: Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

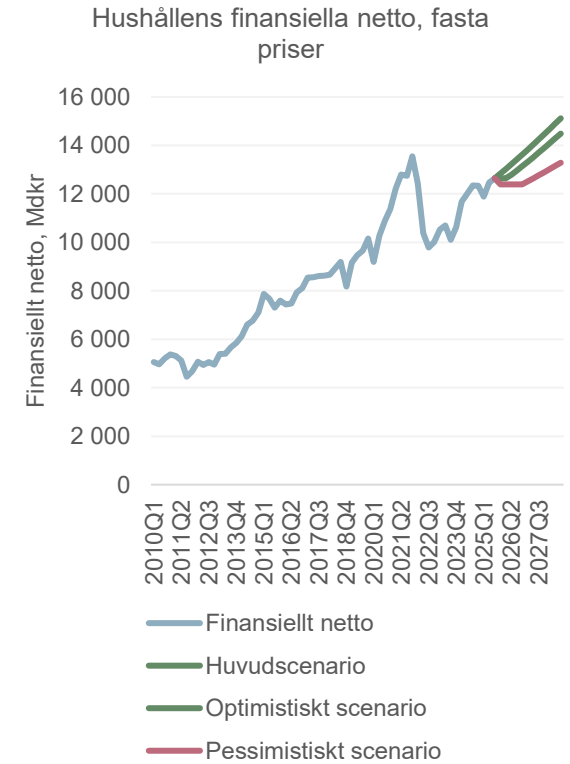
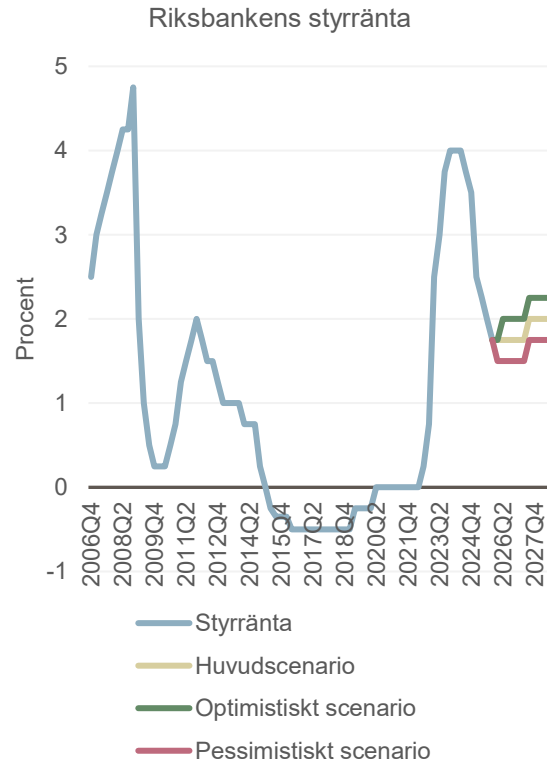
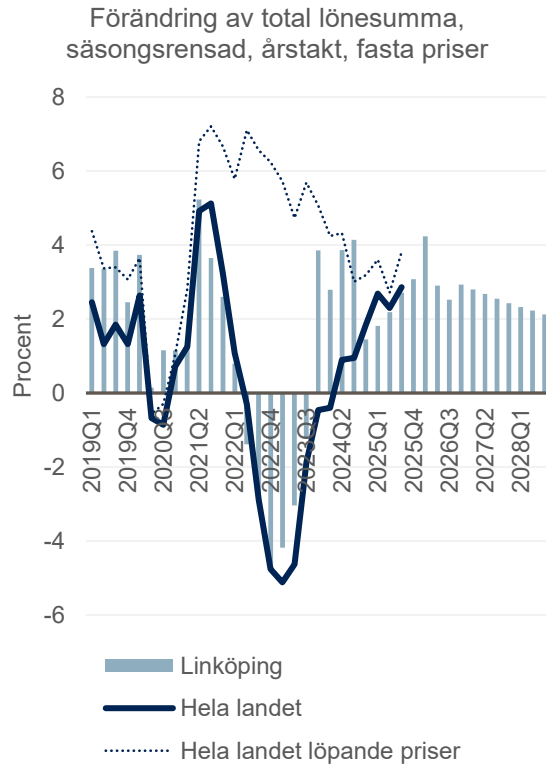
Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Prognosantaganden för Linköping

Lönesumma Linköpingsregionen	Huvudscenario	Lönesumman förväntas att öka med 3,1 procent under 2025. Under 2026 ökar lönesumman med 2,9 procent, och 2027 med 2,4 procent.
	Optimistiskt	2025: 4,6 procent. 2026: 4,4 procent. 2027: 3,9 procent.
	Pessimistiskt	2025: 1,6 procent. 2026: 1,4 procent. 2027: 0,9 procent
Styrränta	Huvudscenario	I vårt huvudscenario ligger Riksbanken kvar med räntan på 1,75 procent fram till mitten av 2027 då den höjs till 2,0 procent.
	Optimistiskt	I vårt optimistiska scenario är konjunkturen starkare än i huvudscenariot. Räntan höjs redan i början av 2026 till 2,0 procent och i mitten av 2027 sker ytterligare en höjning till 2,25 procent.
	Pessimistiskt	I vårt pessimistiska scenario är konjunkturen svagare än i huvudscenariot. Styrräntan sänks därför ytterligare en gång ner till 1,5 procent i början av 2026. I mitten av 2027 höjs den till 1,75 procent.
Hushållens finansiella netto	Huvudscenario	Enligt huvudscenariot rör sig finansiellt netto i sidled under resten av 2025 och första kvartalet 2026. Därefter är ökningstakten positiv men något svagare än långsiktig trend.
	Optimistiskt	I det optimistiska scenariot ökar finansiellt netto enligt trend under hela prognosperioden.
	Pessimistiskt	I det pessimistiska scenariot minskar finansiellt netto under kvartal 4 i år med totalt cirka 2 procent vilket motsvarar ett börsfall på cirka 5 procent. Tillväxten är noll under hela 2026 och därefter ökar finansiellt netto svagt.

Antaganden för prisprognoser i Linköping

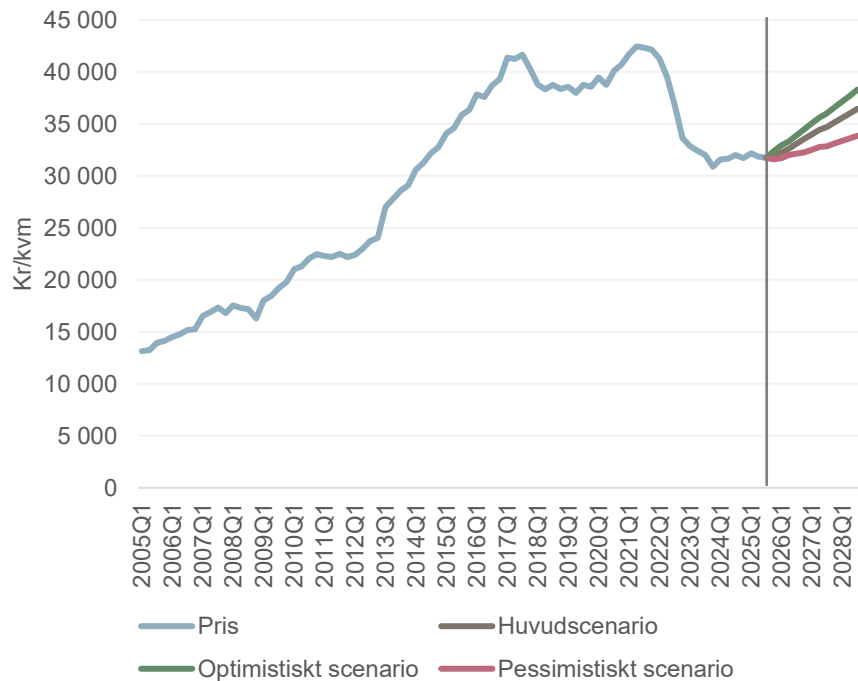
Positiv ekonomisk tillväxt, räntebotten är nådd och inledningsvis svag utveckling av finansiellt netto



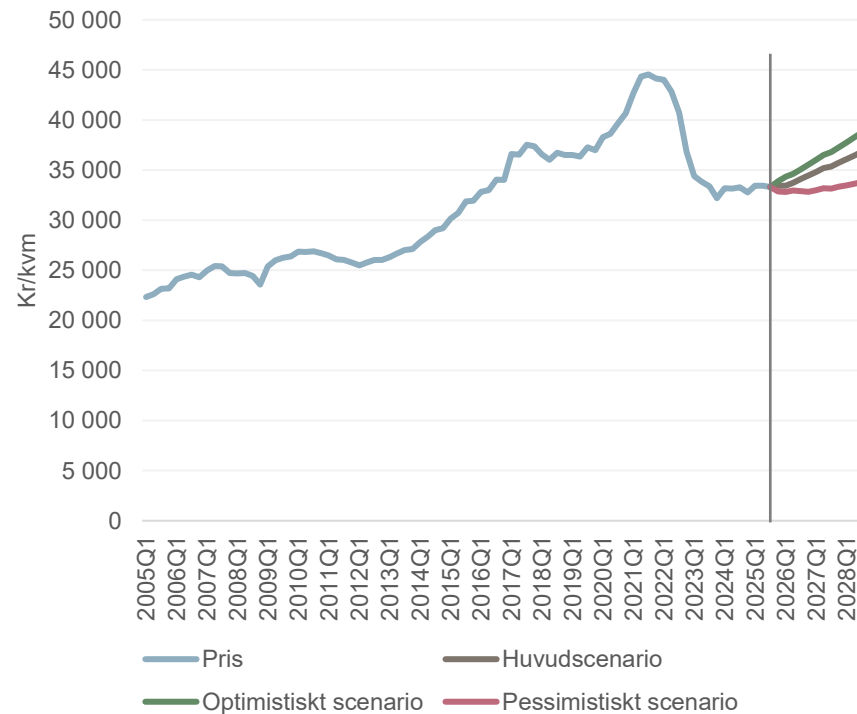
Källa: SCB, Riksbanken, SEB

Svag prisökning under slutet av 2025 och inledningen av 2026 både vad gäller bostadsrätter och småhus, långt kvar till tidigare toppnivåer

Bostadsrättspris i Linköping kommun, fasta priser
2025Q3

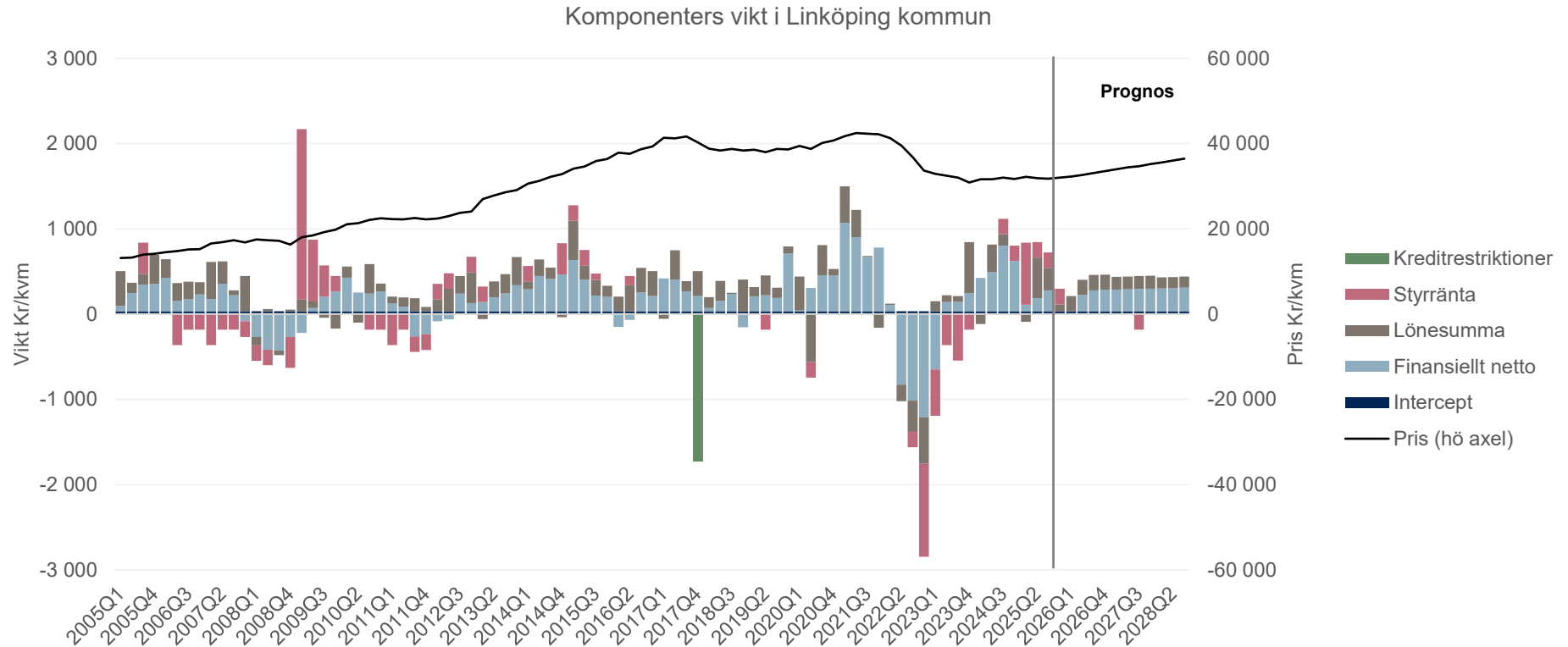


Småhuspris i Linköping kommun, fasta priser 2025Q3



Källa: Evidens

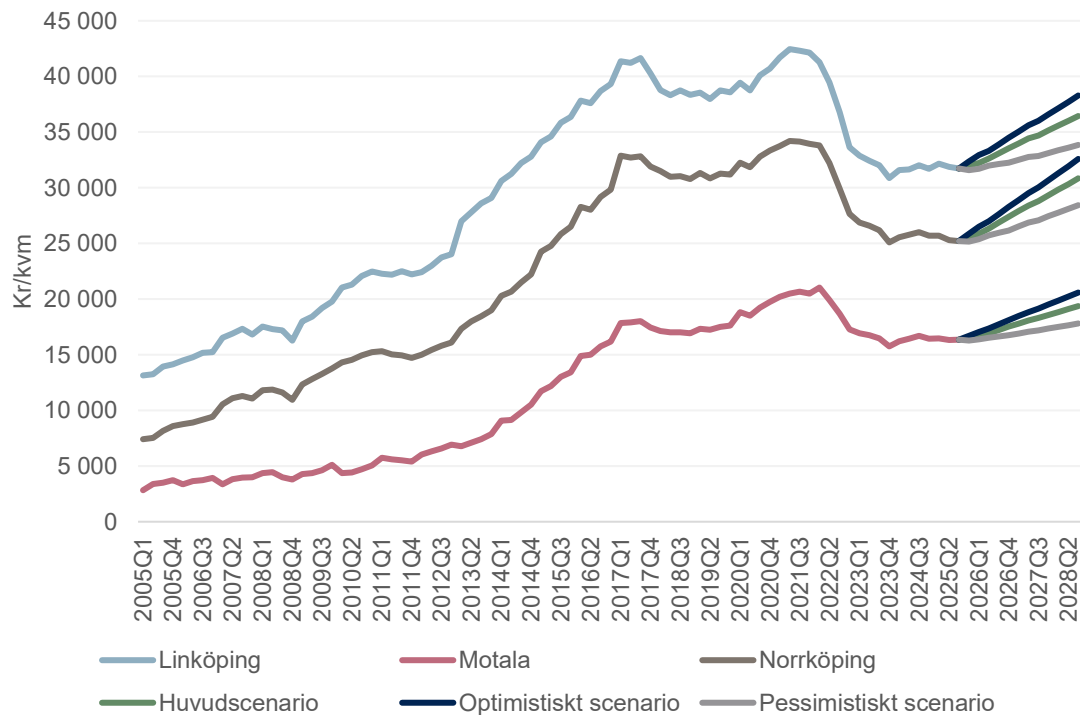
Svag förväntad prisutveckling under resten av 2025 samt inledningen av 2026, framförallt finansiellt netto som bidrar till prisökningen under 2026-2028



Källa: Evidens

Bostadsrättspriserna förväntas öka med 5-7 procent per år

Bostadsrättspriser, fasta priser 2025Q3



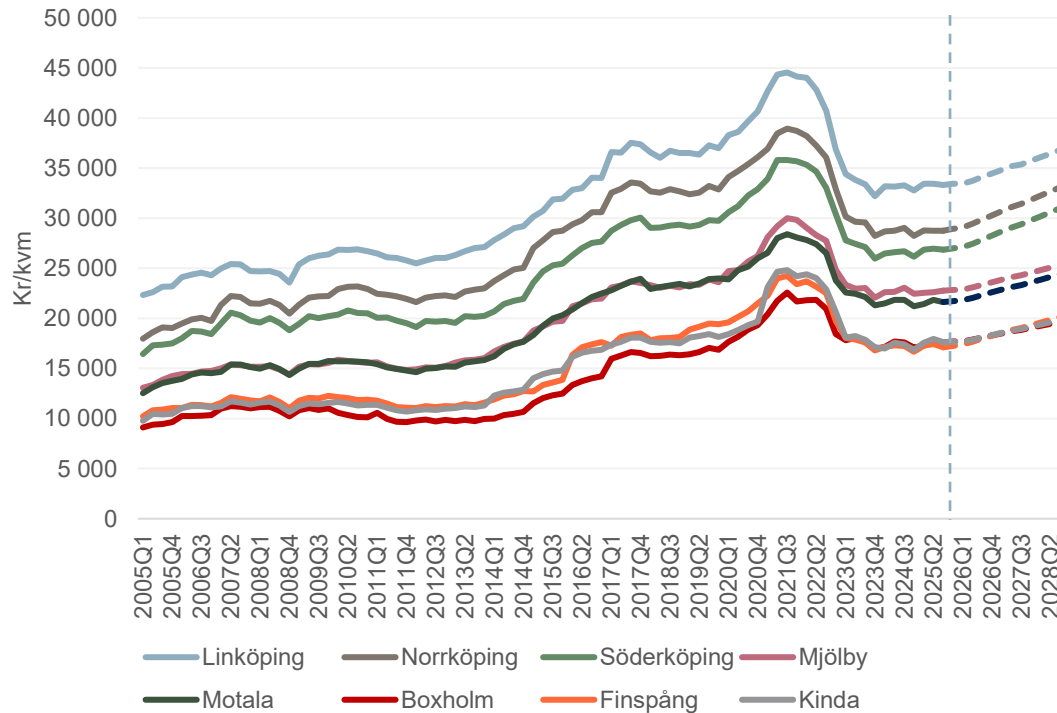
Bostadsrättspriser, fasta priser

	2025:3- 2026:3	2026:3- 2027:3	2027:3- 2028:3	Procent per år 2025:3-2028:3
Linköping	4%	5%	5%	5%
Motala	5%	6%	6%	6%
Norrköping	7%	7%	7%	7%

Källa: Evidens

Småhuspriserna förväntas öka i något långsammare takt än bostadsrättspriserna

Småhuspriser, huvudscenariot, fasta priser 2025Q3



Småhuspriser, fasta priser

	2025:3- 2026:3	2026:3- 2027:3	2027:3- 2028:3	Procent per år 2025:3-2028:3
Linköping	2%	4%	4%	3%
Norrköping	4%	5%	5%	5%
Söderköping	4%	5%	6%	5%
Mjölby	3%	4%	4%	4%
Motala	3%	5%	5%	4%
Boxholm	3%	4%	4%	4%
Finspång	5%	6%	6%	6%
Kinda	3%	5%	5%	4%

Källa: Evidens

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

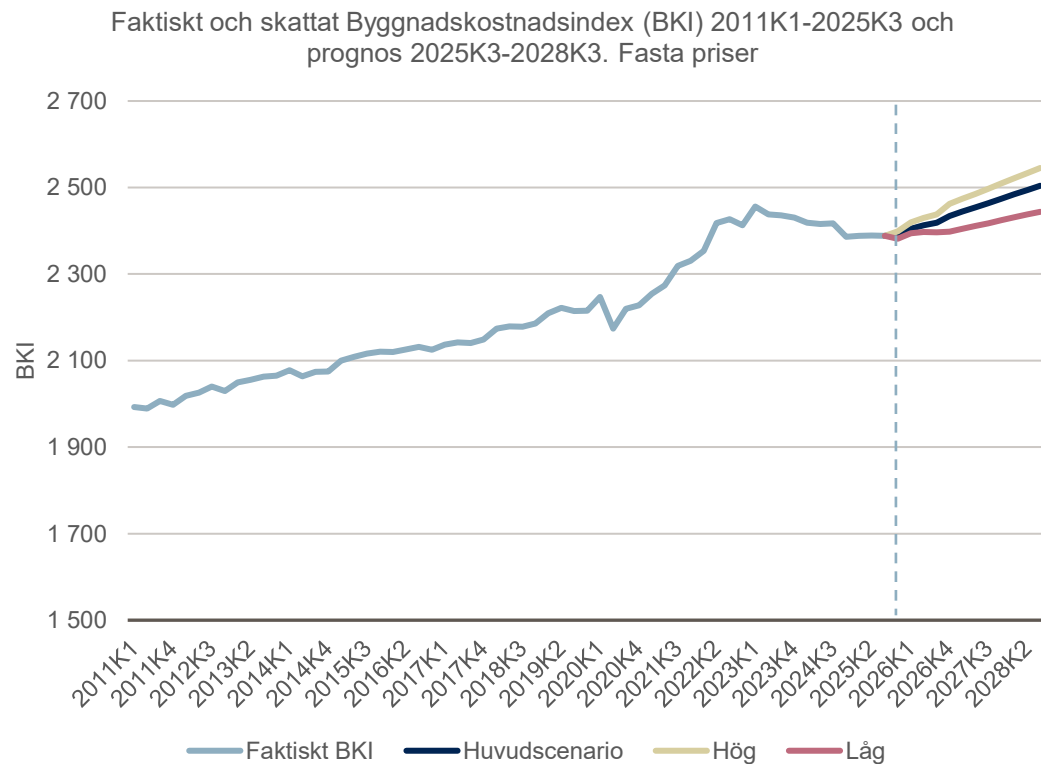
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner

Svagt stigande byggkostnader under prognosperioden



Evidens modellskattning av utfallet av framtida byggkostnader (mätt som BKI) bygger på antaganden kring;

- insatsvaror (och särskilt energiintensiva sådana)
- utvecklingen på bostadsmarknaden framöver
- Konjunkturutvecklingen (mätt som börsutvecklingen)

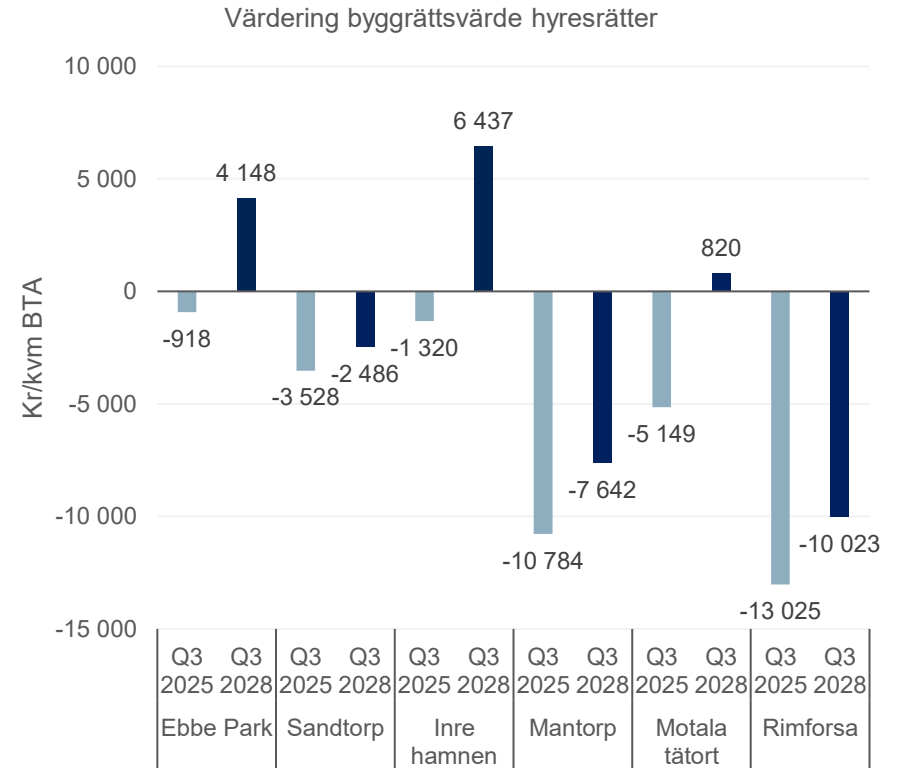
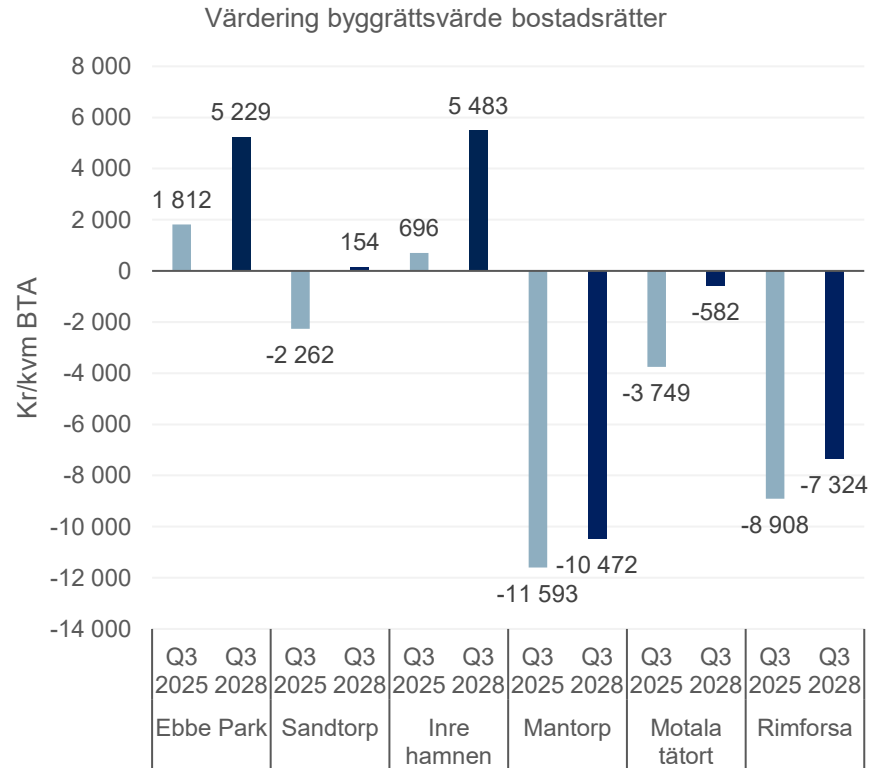
Modellen förklarar utvecklingen i byggkostnaderna väl. Prognosen för detta kvartal ligger något högre än föregående kvartals prognos.

Att BKI inte faller ligger också i linje med utvecklingen sedan 1950. Sedan 1950 har utvecklingen i BKI varit negativ (på årsbasis) endast vid ett tillfälle, vid inledningen av 1950-talet.

Scenario	Procent per år 2025K3-2028K3
Huvudscenariot	1,6
Högscenariot	2,2
Lågscenariot	0,8

Källa: Evidens

Bedömt byggrättsvärde av nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter



Endast positivt byggrättsvärde för bostadsrätter i dag – både BR och HR lönsamt år 2028

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	36 830	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 420
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	46 830	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm BTA	36 527	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 008
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 566
		Avkastningskrav	4,85%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	32 288
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	1 812	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-918

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	40 970	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 653
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	50 970	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	39 756	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 240
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 747
		Avkastningskrav	4,70%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	37 174
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	5 229	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	4 148

Varken bostadsrätter eller hyresrätter är lönsamma att nyproducera idag - i slutet av prognosperioden är bostadsrätter marginellt lönsamma

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 73 kvm		Flerbostadshus - HR - 73 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	31 607	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 268
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	41 607	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	32 454	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 845
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 439
		Avkastningskrav	4,85%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	29 678
Kostnader		Kostnader	
Byggekostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggekostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-2 262	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-3 528

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 74 kvm		Flerbostadshus - HR - 74 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	34 464	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 263
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	44 464	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 682	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 840
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 435
		Avkastningskrav	4,70%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	30 540
Kostnader		Kostnader	
Byggekostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggekostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	154	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-2 486

Bostadsrätter är lönsamma att nyproducera idag – i slutet av prognosperioden är BR och HR lönsamt

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	35 400	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 365
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	45 400	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	35 412	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 942
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 515
		Avkastningskrav	4,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	31 886
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	696	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-1 320

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	41 295	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 704
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	51 295	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	40 010	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 277
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 776
		Avkastningskrav	4,50%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	39 463
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	5 483	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	6 437

I Mantorp går kalkylen varken ihop för bostads- eller hyresrätter – förbättrad kalkyl i slutet av prognosperioden men tyvärr fortfarande negativ

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	19 645	Hyra Kr/kvm/år LOA	1 991
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	29 645	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm BTA	23 123	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 581
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 233
		Avkastningskrav	5,50%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	22 422
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-11 593	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-10 784

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	20 840	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 119
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	30 840	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	24 055	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 709
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 333
		Avkastningskrav	5,25%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	25 384
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-10 472	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-7 642

Varken lönsamt att nyproducera bostads- eller hyresrätter idag – lönsamt med HR år 2028

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 77 kvm		Flerbostadshus - HR - 77 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	29 701	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 221
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	39 701	Vakans (%)	1,00%
Totalt Kr/kvm BTA	30 967	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 799
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 403
		Avkastningskrav	5,00%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	28 057
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-3 749	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-5 149

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 77 kvm		Flerbostadshus - HR - 77 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	33 519	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 474
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	43 519	Vakans (%)	0,50%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 945	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 061
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 608
		Avkastningskrav	4,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	33 846
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-582	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	820

Nyproduktion i Rimforsa bär sig varken idag eller i slutet av prognosperioden

Kalkyl byggrätter Q3 2025

Flerbostadshus - BR - 72 kvm		Flerbostadshus - HR - 72 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	23 087	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 013
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	33 087	Vakans (%)	3,00%
Totalt Kr/kvm BTA	25 808	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 552
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 211
		Avkastningskrav	6,00%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	20 182
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 500
Finansiering	5% 1 438	Finansiering	5% 1 375
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 528	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 331
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 716	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 206
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-8 908	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-13 025

Kalkyl byggrätter Q3 2028

Flerbostadshus - BR - 72 kvm		Flerbostadshus - HR - 72 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
Intäkt		Intäkt	
Kr/kvm BOA	24 876	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 161
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	34 876	Vakans (%)	3,00%
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	27 204	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 696
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 323
		Avkastningskrav	5,75%
		Värde Kr/kvm Ljus BTA	23 003
Kostnader		Kostnader	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 145	Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 095
Moms	25% 6 036	Moms	25% 5 774
Finansiering	4% 1 207	Finansiering	4% 1 155
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 139	Risk/ byggherrekostnad	10% 3 002
Totalt Kr/kvm Ljus BTA	34 527	Totalt Kr/kvm Ljus BTA	33 026
Totalt Kr/kvm BOA	44 266	Totalt Kr/kvm BOA	42 341
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-7 324	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	-10 023

Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – effekter av mildare kreditrestriktioner



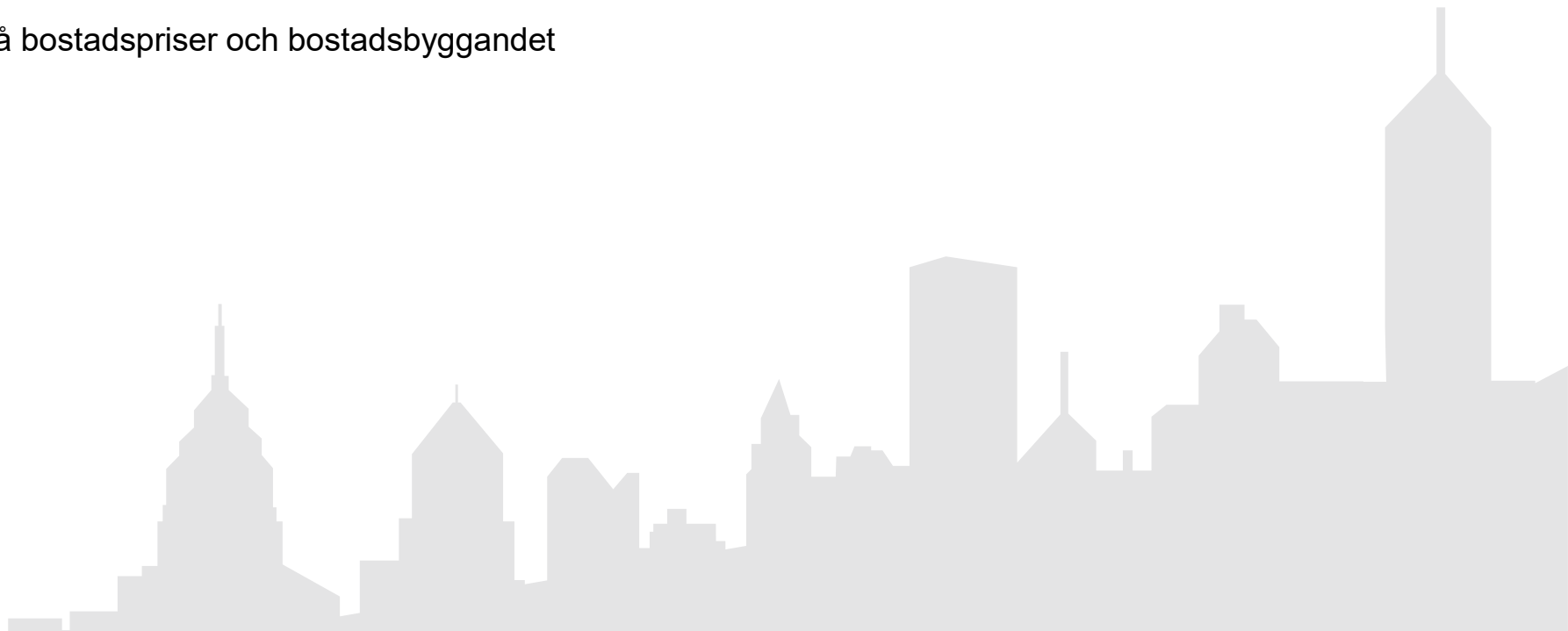
Effekter av mildare kreditrestriksjoner på bostadsbyggandet

Innehåll

Utredningen

Risker med hushållens skuldsättning

Effekter på bostadspriser och bostadsbyggandet



Kommittén om Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder lämnade betänkande november 2024

Utredningen förslår att:

- Bolånetaket höjs från 85 till 90 procent,
- I ett första steg avvecklas det skärpta amorteringskravet (en extra procentenhet om lån större än 4,5 gånger inkomst),
- I ett andra steg mildras det första amorteringskravet genom att amorteringstakten för lån över 50 procent av bostadens marknadsvärde sänks till 1 procent per år från nuvarande 2 procent.



Regeringens förslag, med införande 1 april 2026:

- Höjt bolånetak till 90 %
- Det ”skärpta amorteringskravet från 2018” slopas

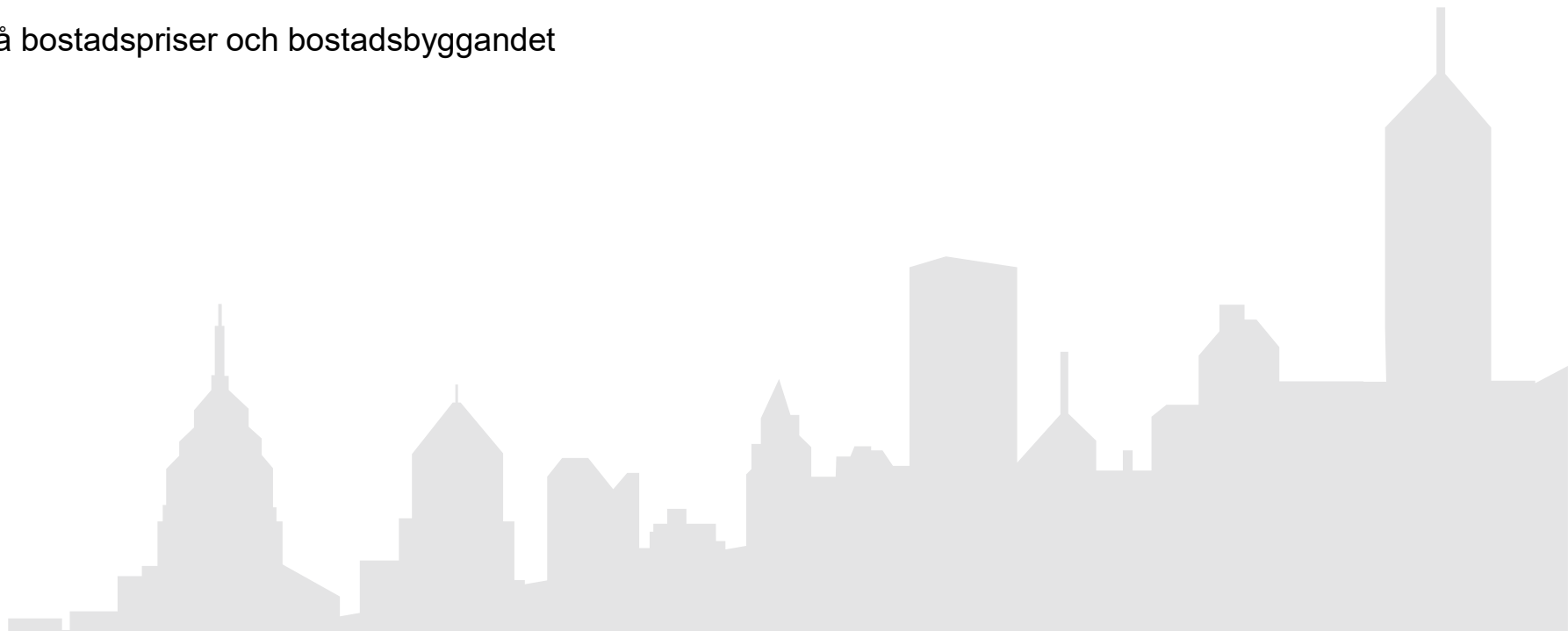


Innehåll

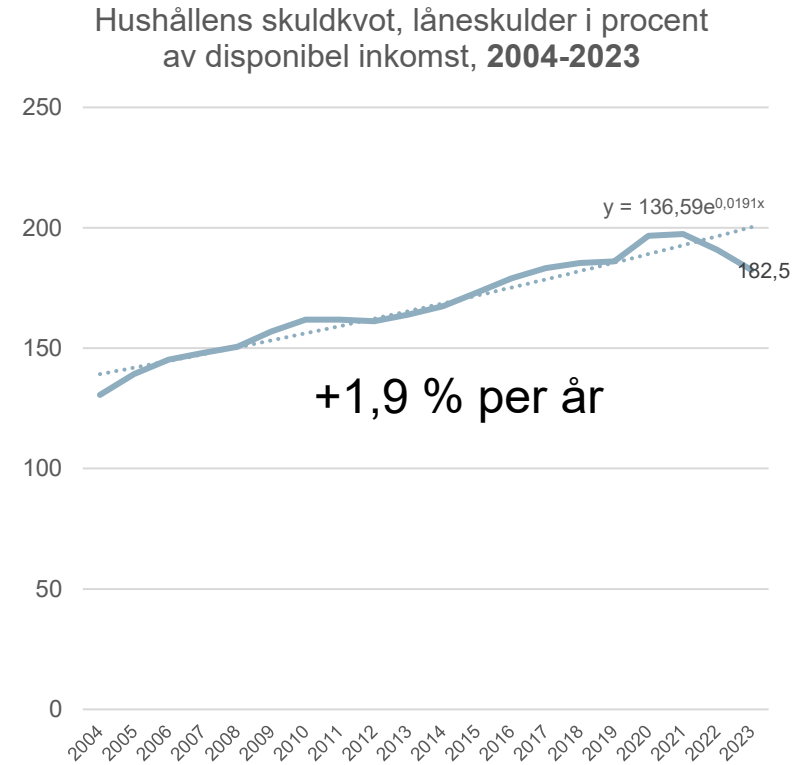
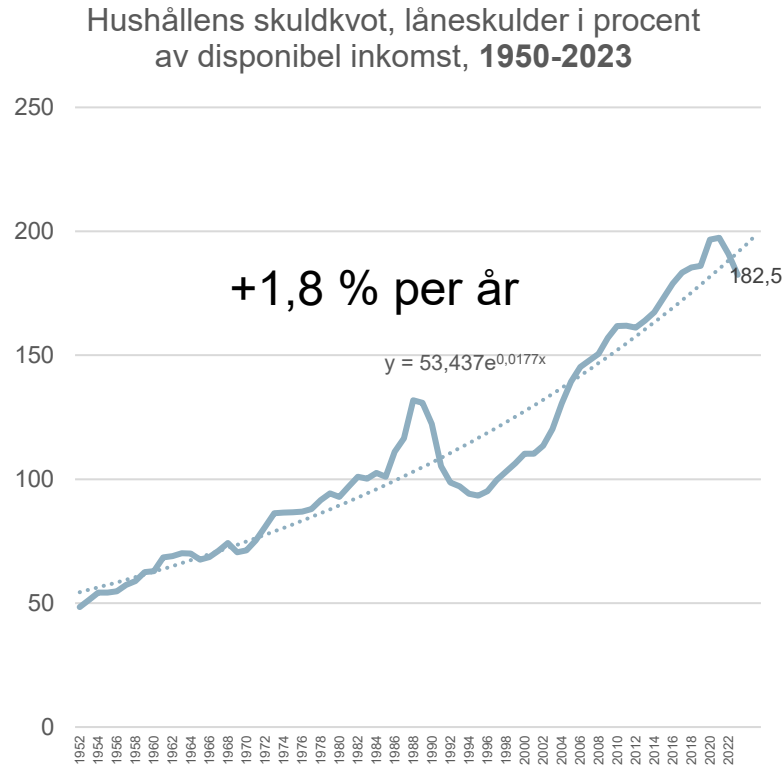
Utredningen

Risker med hushållens skuldsättning

Effekter på bostadspriser och bostadsbyggandet



Myndigheterna har motiverat nuvarande regler med att hushållens skulder är "för höga"



En mer relevant riskanalys – tre grundläggande frågor

1. Är skulderna för höga i förhållande till tillgångarna – är hushållens soliditet för låg?
 - Klarar de ett prisfall?
2. Blir skuldbetalningarna i form av räntekostnader (och amorteringar) för stora i relation till hushållens inkomster och betalningsförmåga om räntan stiger – blir hushållens likviditet alltför ansträngd?
 - Klarar de högre räntor utan att orsaka fördjupade makroekonomiska problem?
3. Ägnar sig hushållen åt en bolånefinansierad överkonsumtion av makroekonomisk betydelse?



Medianskulden bland hushåll med bolån är ca 1,3 MSEK

Bostadstyp	Villa		Bostadsrätt	
Region	Medelvärde	Median	Medelvärde	Median
Sverige, totalt	1 773 000	1 380 000	1 586 000	1 292 000
Storstockholm	2 727 000	2 300 000	2 123 000	1 746 000
Storgöteborg	2 385 000	2 159 000	1 649 000	1 488 000
Öresundsregionen	2 217 000	1 972 000	1 306 000	1 097 000

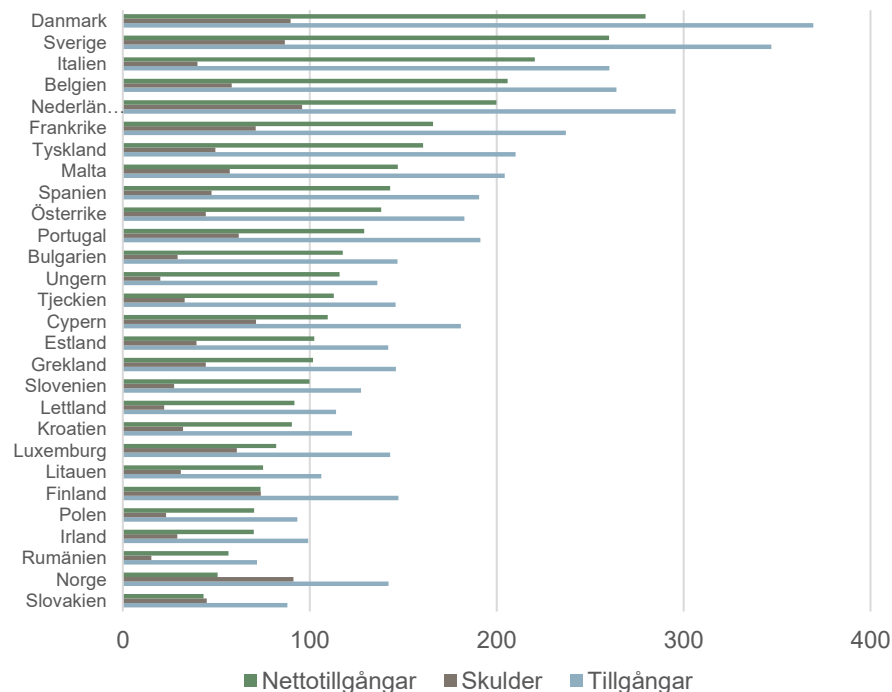
Medianhushållets räntekostnad efter skatt blir ca 3 000 kronor per månad vid en räntenivå om fyra procent. Vid en räntenivå på tre procent blir motsvarande kostnad 2 300 kronor.

Ränteökningen 2022 till 2024 gav hushållen igenomsnitt en ränteutgift om 2 700 kr/månad (småhus) och 1 400 kr/månad (bostadsrätt)

Hushållens ränteutgifter 2021 och 2024

	2021 kr/år	2021 kr/mån	2024 kr/år	2024 kr/mån	Förändring kr/månad
Äganderätt	13 587	1 132	32 354	2 696	1 564
Bostadsrätt	9 654	805	26 295	2 191	1 387

Hushållens skulder och tillgångar 2024, andel av BNP, procent

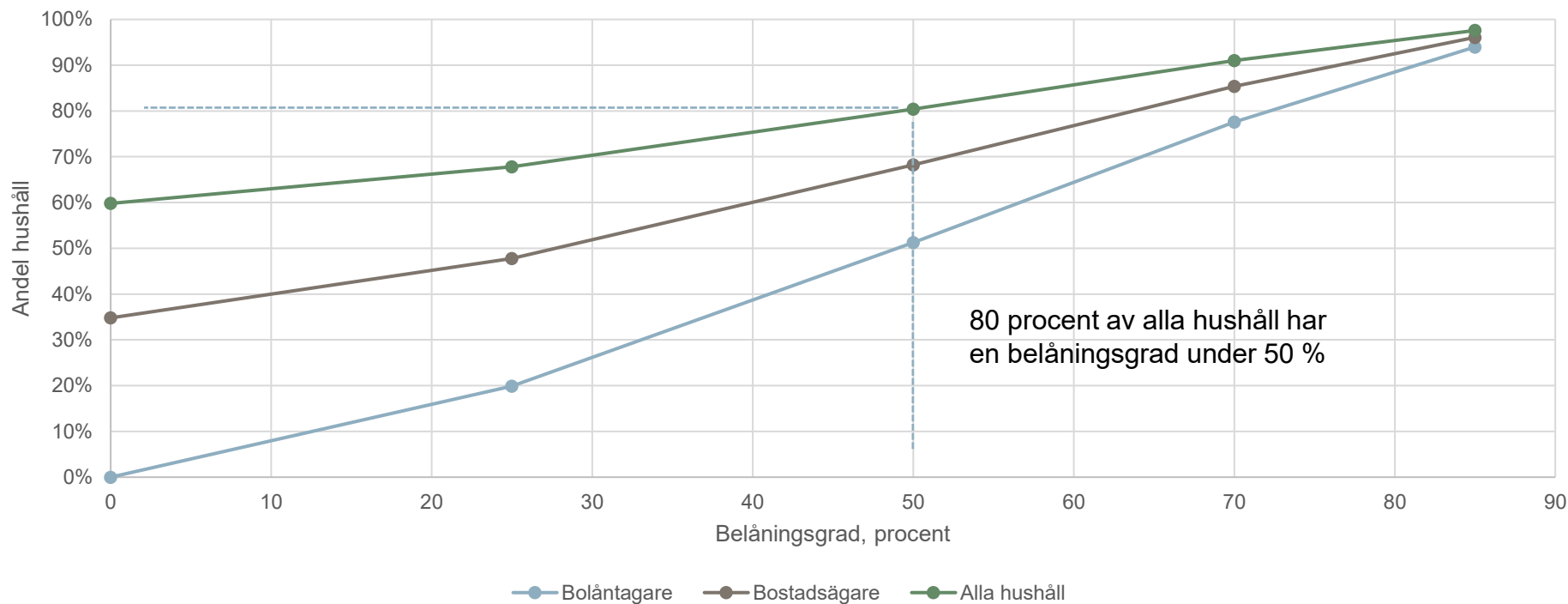


Källa: SCB och Evidens.

Källa: Ekonomifakta, Eurostat via Makrobond

Är skulderna för höga i förhållande till tillgångarna?

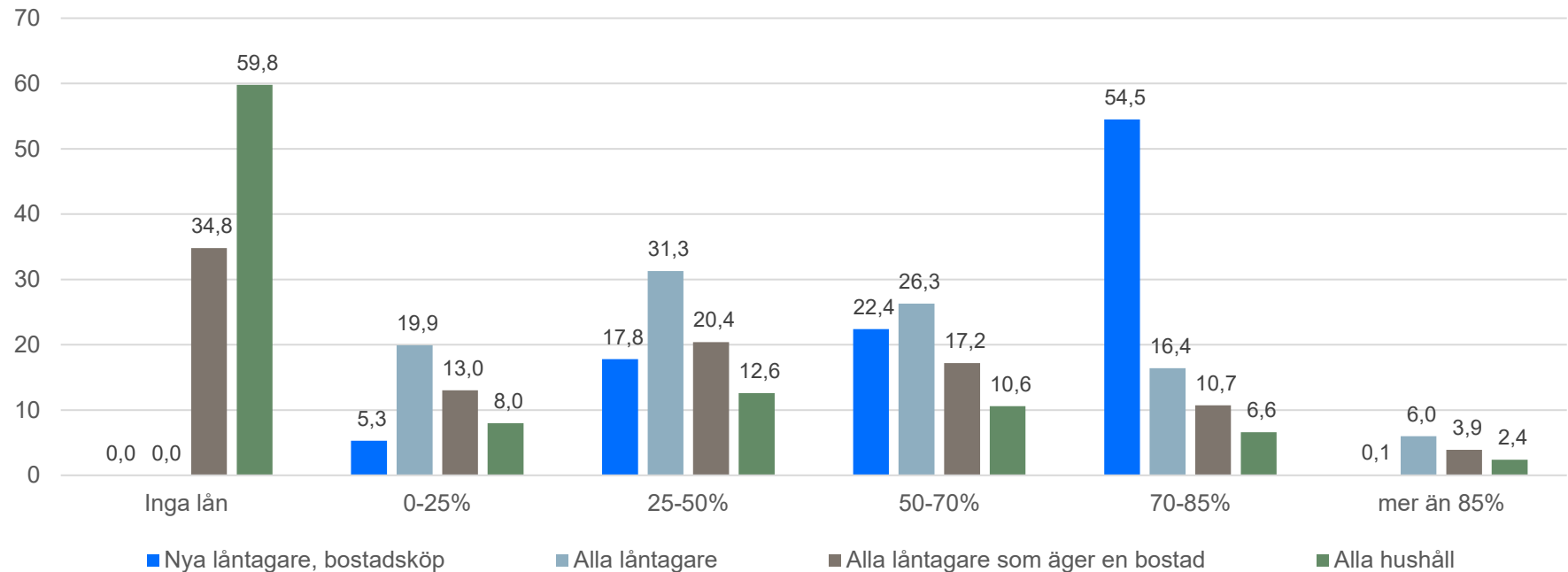
Kumulativ fördelning av belåningsgrad för olika hushållsgrupper



80 procent av alla hushåll har en belåningsgrad under 50 %

2,4 procent av alla hushåll har en belåningsgrad över 85 procent, 9 procent av hushållen har en belåningsgrad över 70 procent

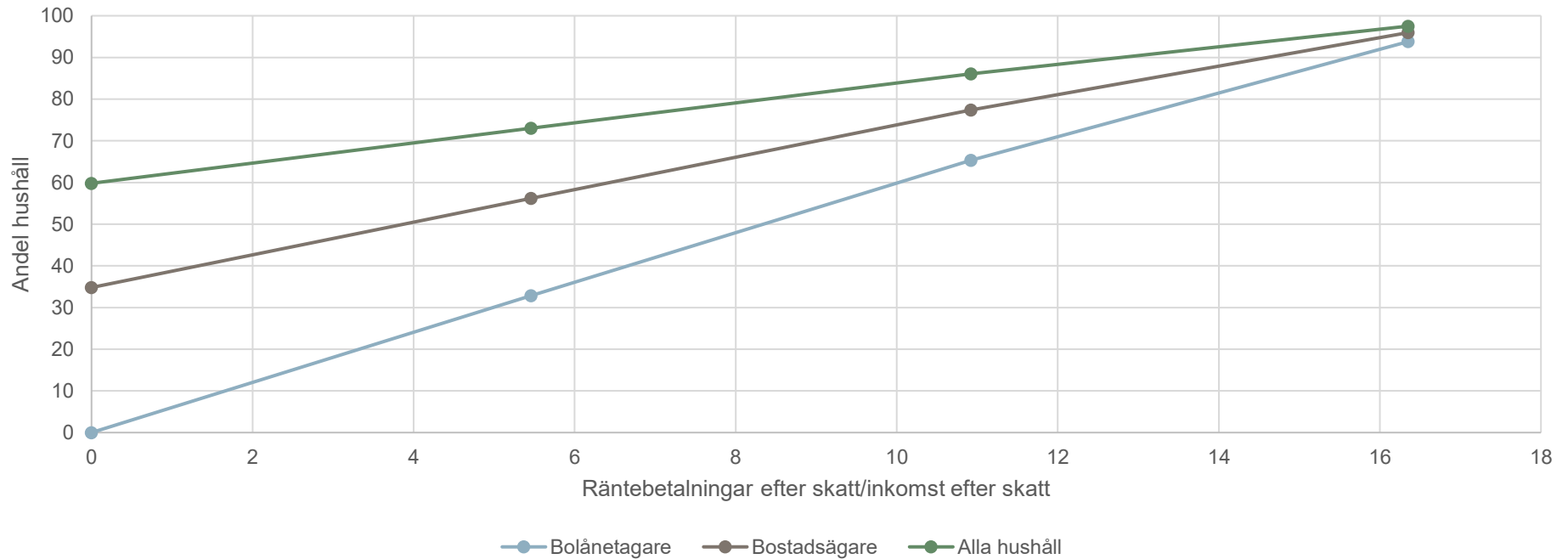
Fördelning av belåningsgrader för olika hushållskategorier samt alla hushåll, 2023, procent



Källa: SBAB bearbetad av Svensson (2025)

80 procent av alla hushåll har en räntekostnadsandel om högst 8 procent av disponibel inkomst vid 4 procents ränta

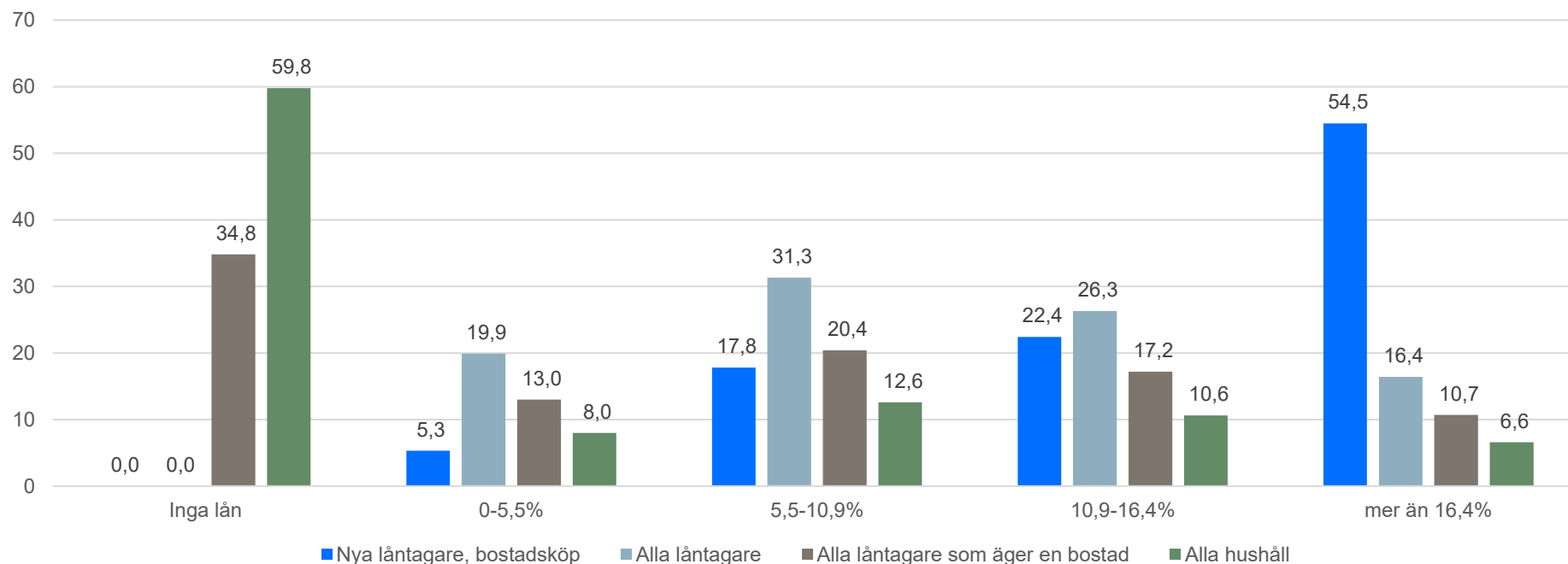
Kumulativ fördelning av andel hushåll med olika räntekostnadsandel vid 4 procents räntenivå, procent



Källa: SBAB bearbetad av Svensson (2025)

Knappt sju procent av alla hushåll har en ränteutgiftsandel över 16 procent (4% ränta). Genomsnittlig andel i hyresrätt är ca 30 procent.

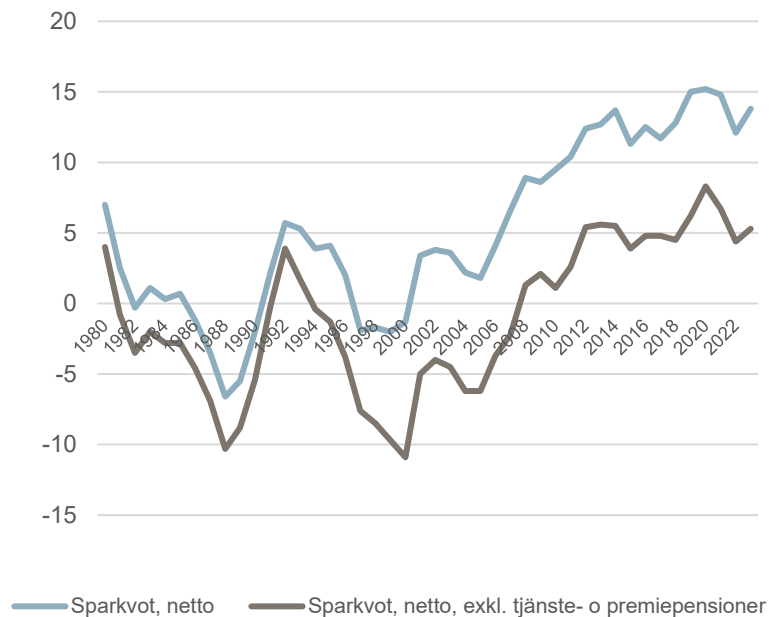
Fördelning av räntebetalningar efter skatt i relation till inkomst efter skatt bland grupper av hushåll och alla hushåll, 2023, procent.



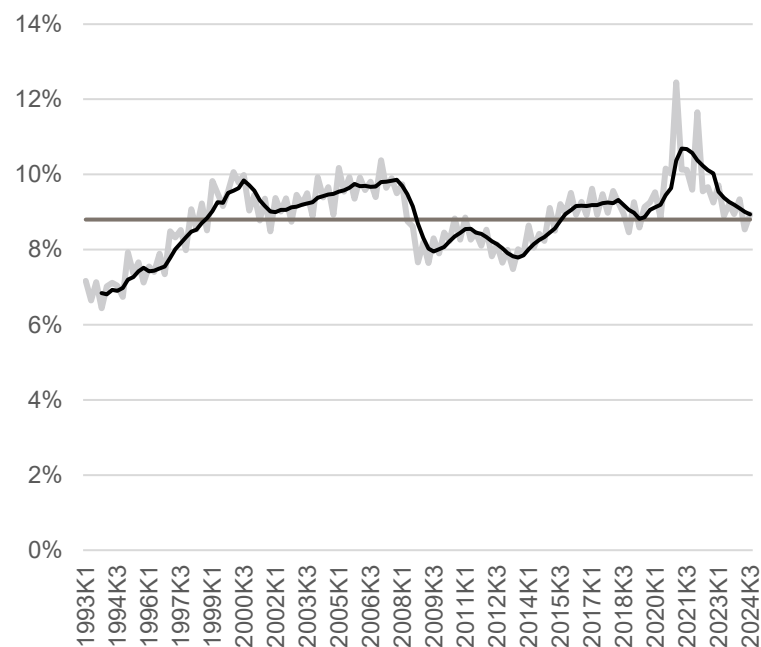
Källa: SBAB bearbetad av Svensson (2025)

Låg risk för bolånefinansierad överkonsumtion

Hushållens sparkvot 1980-2023, procent av disponibel inkomst

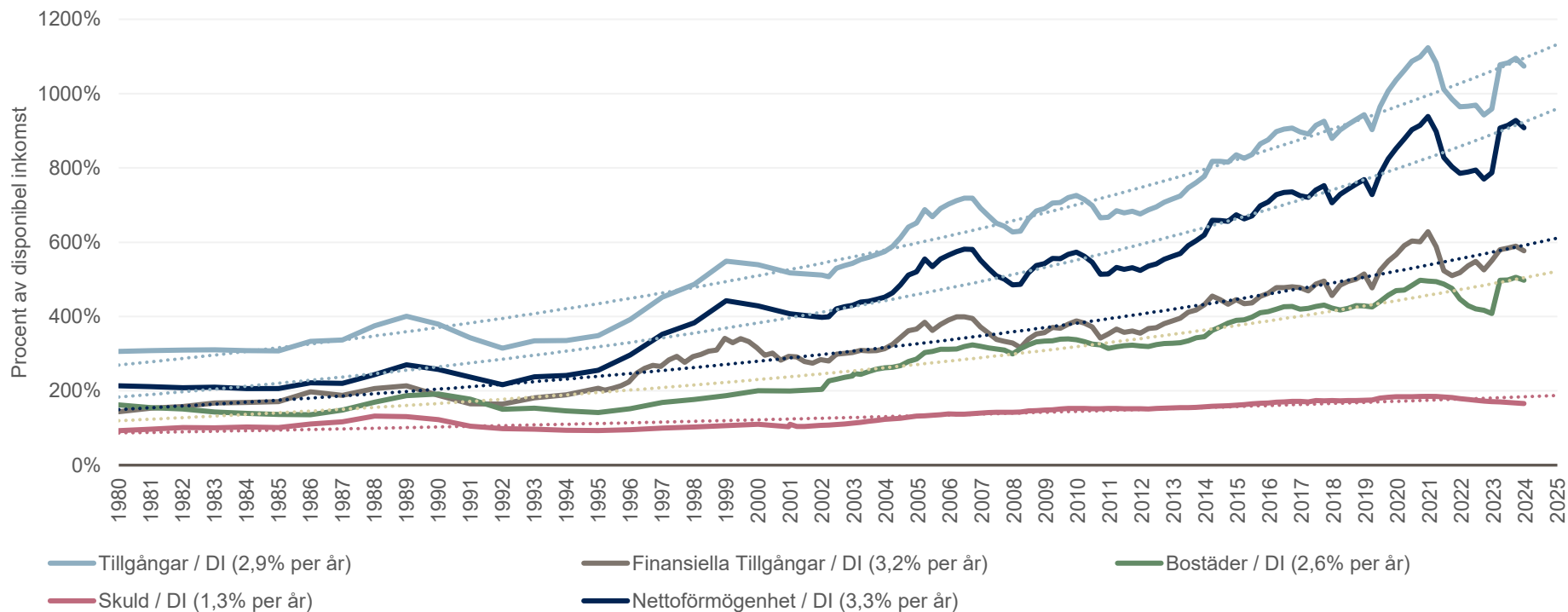


Hushållens konsumtion. Andel varaktiga varor av total konsumtion



Tillgångarna växer snabbare än skulderna

Hushållens tillgångar och skulder i relation till disponibel inkomst (DI) 1981-2024



Källa: SBAB bearbetad av Svensson (2025)

Innehåll

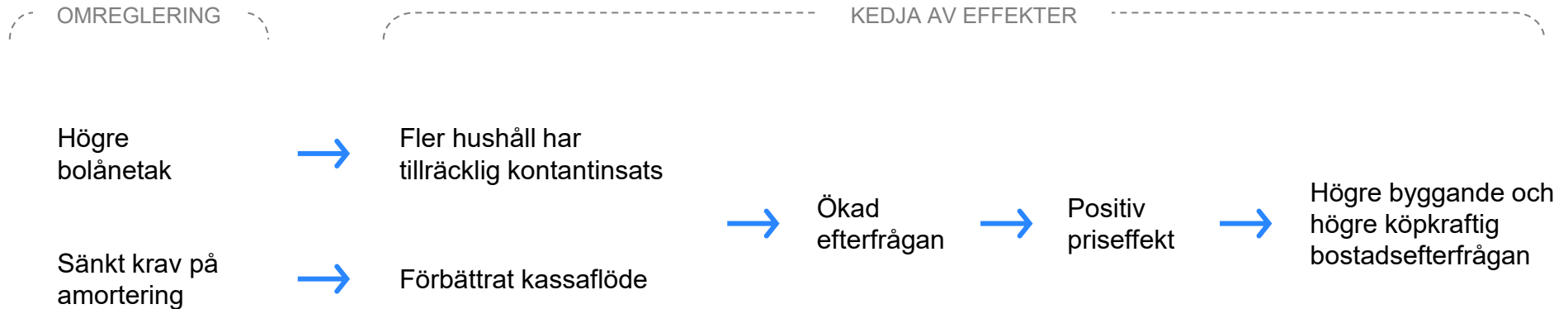
Utredningen

Risker med hushållens skuldsättning

Effekter på bostadspriser och bostadsbyggandet



Högre bolånetak och lägre krav på amortering ger högre byggande och större köpkraftig bostadsefterfrågan



Beräkningsmodellen återskapar tidigare forskningsresultat om prisseffekter vid införande av krav 2016

$$\begin{array}{rccccccccc}
 \text{eget kapital} & + & \text{lånat kapital} & + & \text{löpande} & + & \text{amortering} & - & \text{prisförväntningar} & = & \text{User Cost} \\
 \theta\rho & & (1-\theta)(1-t)r & & m+\Omega & & a(1-\theta) & & g & &
 \end{array}$$

	θ	ρ	t	r	m	Ω	a	g	User Cost	förändring	
2016 före	0,330	0,005	0,30	0,017	0,033	0	0,013	0,03			
		0,00165	+	0,007973	+	0,033	+	0,00871	-	0,03	= 0,021333
		2%		10%		41%		11%		37%	
2016 efter	0,332	0,005	0,30	0,017	0,033	0	0,016	0,03			
		0,00166	+	0,0079492	+	0,033	+	0,010688	-	0,03	= 0,023297
		2%		10%		40%		13%		36%	

Resultat riket BR : Positiv prisförändring, blir drygt 3 procent efter steg ett och ca 13 procent efter båda stegen

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{eget kapital} & + & \text{lånat kapital} & + & \text{löpande} & + & \text{amortering} & - & \text{prisförväntningar} & = & \text{User Cost} \\ \theta\rho & & (1-\theta)(1-t)r & & m+\Omega & & a(1-\theta) & & g & & \end{array}$$

	θ	ρ	t	r	m	Ω	a	g	User Cost	förändring	
2025	0,32	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,019	0,03			
	0,01056	+	0,01428	+	0,033	+	0,01292	-	0,03	= 0,04076	○
	10%		14%		33%		13%		30%		
2025 steg I	0,30	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,017	0,03			
	0,0099	+	0,0147	+	0,033	+	0,0119	-	0,03	= 0,03950	○ → +3,2%
	10%		15%		33%		12%		30%		
2025 steg I+II	0,30	0,033	0,30	0,03	0,033	0	0,012	0,03			
	0,0099	+	0,0147	+	0,033	+	0,0084	-	0,03	= 0,03600	○ → +13,2%
	10%		15%		34%		9%		31%		

Priseffekt av steg 1

Priseffekt av steg 1 och steg 2

Resultat riket Småhus : Positiv prisförändring, blir knappt 2 procent efter steg ett och knappt 9 procent efter båda stegen

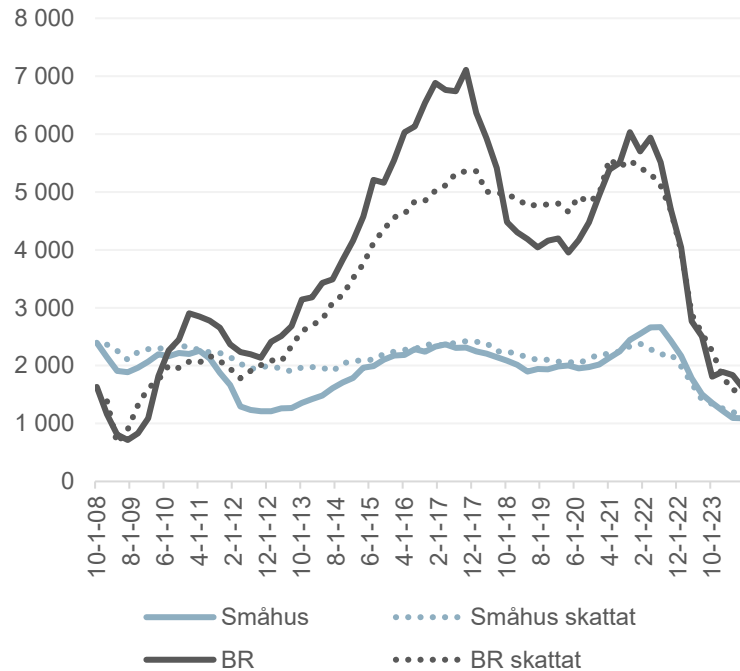
$$\begin{array}{ccccccccc} \text{eget kapital} & + & \text{lånat kapital} & + & \text{löpande} & + & \text{amortering} & - & \text{prisförväntningar} & = & \text{User Cost} \\ \theta\rho & & (1-\theta)(1-t)r & & m+\Omega & & a(1-\theta) & & g & & \end{array}$$

	θ	ρ	t	r	m	Ω	a	g	User Cost	förändring		
2025	0,38	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,022	0,03				
		0,01254	+	0,01302	+	0,06	+	0,01364	-	0,03	= 0,0692	○
		10%		10%		46%		11%		23%		
2025 steg I	0,37	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,020	0,03				
		0,01221	+	0,01323	+	0,06	+	0,0126	-	0,03	= 0,068040	○ → +1,7%
		10%		10%		47%		10%		23%		Priseffekt av steg 1
2025 steg I+II	0,36	0,033	0,30	0,03	0,06	0	0,013	0,03				
		0,01188	+	0,01344	+	0,06	+	0,00832	-	0,03	= 0,063640	○ → +8,7%
		10%		11%		49%		7%		24%		Priseffekt av steg 1 och steg 2

Priseffekten för småhus blir något lägre än för bostadsrätter till följd av lägre belåningsgrad i småhus

Om priset stiger med 10 procent ökar byggandet av småhus och bostadsrätter med ca 20 procent

Antal färdigställda bostäder i riket, faktiskt och skattat



Prisförändring ↘
 Förändring av byggkostnader ↗
 Förändring av antal färdigställda bostäder

	Förändring av pris		Förändring av antal färdigställda bostäder
Småhus	+ 10 %	→	+ 17 %
BR	+ 10 %	→	+ 22 %

Bostadsrätter: Steg ett och två ökar byggandet med 20 till 30 procent, motsvarande ca 1 800 till 2 600 nya bostäder per år

Beräknade effekter för bostadsrätter

Förändring av byggande av lägre amorteringstakt och högre belåningsgrad

	Amortering	LTV	Förändring pris	Förändring av byggande			
				Modell1 (log-log)	Modell 2 (lin-lin)	Modell 3 (lin-log)	
Steg I	1,9 → 1,7	68 → 70	3,2%	5%	8%	7%	5-8%
Steg I+II	1,9 → 1,2	68 → 70	13,2%	22%	32%	22%	22-32%

- 2024 uppgick byggandet av nya bostadsrätter till ca 8 000 nya bostadsrätter.
- Första steget ger ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 400 – 640 nya bostäder per år
- Båda stegen ger ett ökat årligt byggande av bostadsrätter om 1 800 till 2 600 nya bostäder per år.

Småhus: Steg ett och två ökar byggandet med 10 till 15 procent, motsvarande 500 till 700 nya småhus

Beräknade effekter för småhus

Förändring av byggande av lägre amorteringstakt och högre belåningsgrad

	Amortering	LTV	Förändring pris	Förändring av byggande			
				Modell1 (log-log)	Modell 2 (lin-lin)	Modell 3 (lin-log)	
Steg I	2,2 → 2,0	62 → 63	1,7%	2%	2%	3%	2-3%
Steg I+II	2,2 → 1,3	62 → 64	8,7%	10%	13%	15%	10-15%

- 2024 uppgick byggandet av nya småhus till ca 4 800 nya bostäder.
- Första steget ger ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 100-150 nya bostäder per år
- Båda stegen ger ett ökat årligt byggande av småhus om 500 till 700 nya bostäder per år.

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

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens. Medverkande från Evidens:

Anna Rogberg, 0733-81 80 94, anna.rogberg@evidensgruppen.se

Ted Lindqvist, 070-579 12 33, ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Eleonor Andersson, 070-558 98 33, eleonor.andersson@evidensgruppen.se

Henrik Österberg, 072-500 09 05, henrik.osterberg@evidensgruppen.se



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se