

evidens:



# Omvärlds- och marknadsrapport – konjunkturläget och bostadsmarknaden i Östergötland

Juni 2026

# Innehåll

## Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Effekterna på världsekonomin av kriget i Mellanöstern är fortfarande oklara

Tumregel från IMF: **10 % högre oljepris** minskar global BNP-tillväxt med ca 0,15 procentenheter och höjer inflationen med 0,4 procentenheter.

100 dollar / fat = global BNP - 0,4 procentenheter och inflation + 1,4 procentenheter



# Scenarioträd för global geopolitisk och ekonomisk utveckling kommande 3-5 år

Fem osäkerheter som förväntas styra mycket:

- 1) **USA:s politiska kurs efter midterms 3 november 2026** – dämpning, fortsatt radikaliserings eller institutionell konflikt.
- 2) **Rysslands uthållighet i Ukraina** – militärt, ekonomiskt och politiskt.
- 3) **Kinas Taiwanbeslut** – invasion, blockad/karantän, gråzonseskalering eller fortsatt väntan.
- 4) **Iran-/Hormuz-/energikrisens längd** – kort chock eller lång stagflationsimpuls.
- 5) **Europas förmåga att agera strategiskt** – verklig upprustning och industripolitik, eller fragmentering under skuld-, energi- och populismtryck.

**Vad vi vet**, fasta hållpunkter i urval:

- USA:s midterms hålls i huvudsak den **3 november 2026**, med hela representanthuset och 35 senatsplatser på spel.
- Nato uppger att alla allierade 2025 nådde minst 2 procent av BNP i försvar och att Europa plus Kanada ökade försvarsutgifterna med 20 procent jämfört med 2024.
- IMF:s aprilprognos beskriver världsekonomin som pressad av Mellanösternkriget, råvarupriser, inflation och stramare finansiella villkor, med global tillväxt runt 3,1 procent 2026 och 3,2 procent 2027 i deras referensscenario.
- Samtidigt bedömer amerikansk underrättelserapportering att Kina inte har en fast 2027-plan för invasion av Taiwan, även om 2027 länge setts som en viktig militär moderniserings- och beredskapspunkt.
- Ryssland går inte längre framåt, ens långsamt, och antalet drönare från Ukraina överstiger stundtals antalet från Ryssland – data indikerar möjlig vändpunkt till Ukrainas fördel.

# Inte ett enda stort systemskifte, utan **en serie regionala chocker** som gradvis tvingar fram en ny ekonomisk och säkerhetspolitisk ordning

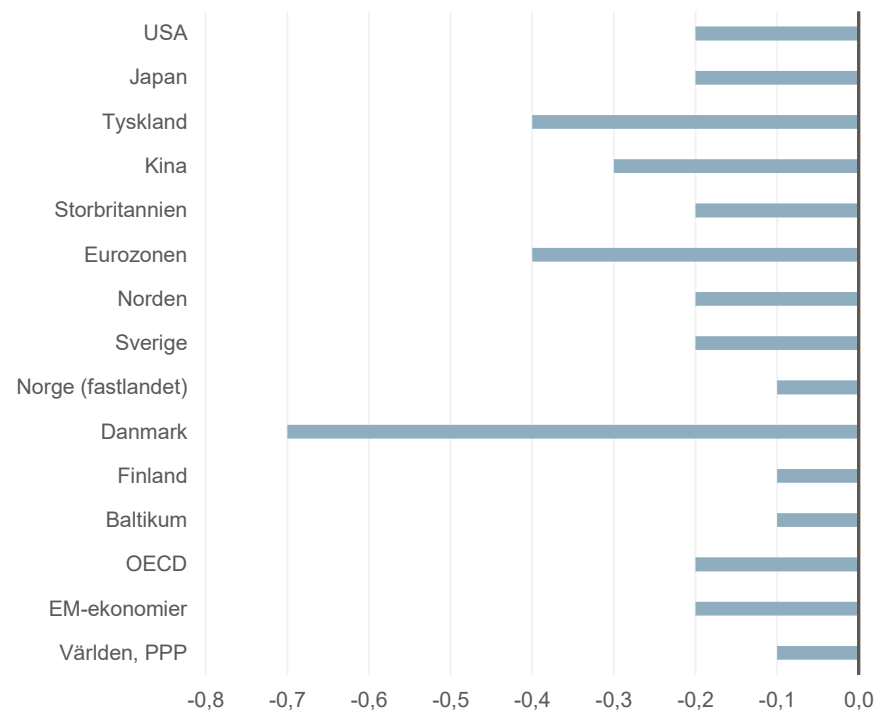
Baselinje ca 2 % real BNP tillväxt / år 2026-2030 ↘

Scenario		Sannolikhet	Riskenivå	Svensk tillväxtbild	~ Svensk BNP
<b>(A) Oordnad kontinuitet</b>	USA oberäkneligt men kvar i Nato; Europa rustar; Ryssland pressas men står kvar; Kina väntar men trycker.	Hög	Medelhög	Ryckig omvärld, men Sverige hanterar läget relativt väl	1,3–2,2 %
<b>(B) Transatlantisk rekyl</b>	Midterms och institutioner dämpar USA; Nato stabiliseras; Ukraina hålls uppe.	Medel	Lägre	Stabilare Nato, lägre riskpremier, återhämtad konsumtion / investering	2,0–2,7 %
<b>(C) Fortress America / Fortress Europe</b>	USA drar ned ansvar; Europa tvingas till snabb strategisk autonomi.	Medelhög	Hög	Högre försvarsinvesteringar, men högre risk och större börda	1,0–2,0 %
<b>(D) Rysk brytpunkt</b>	Ryssland försvagas tydligt; kan leda till förhandling eller farlig eskalation.	Medel	Hög	Kortsiktig riskchock, möjlig långsiktig lättnad – stor spread i riskbilden	0,5–2,5 %
<b>(E) Taiwan-chock utan invasion</b>	Kina testar blockad/karantän; global teknik- och handelskris.	Medel	Mycket hög	Halvledar-, handel-, börs- och industrichock	-1,5–1,0 %
<b>(F) Energi- och skuldskris</b>	Långvarig energichock möter hög statsskuld och låg tillväxt.	Medel	Mycket hög	Europeisk stagflation, högre räntor, svag export	-0,5–1,2 %

# Breda nedrevideringar globalt sedan i januari

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

Prognos BNP 2026 (maj 2026 jämfört med januari 2026)



Källa: OECD, IMF och SEB.

# Innehåll

Internationell utblick

## Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

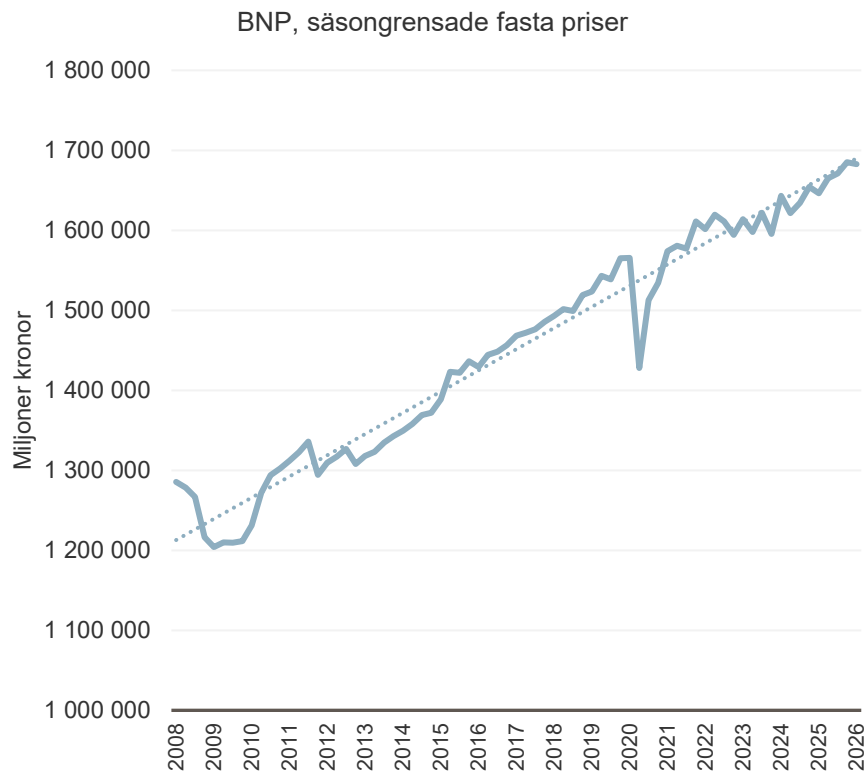
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – ”utredningsinflationen”

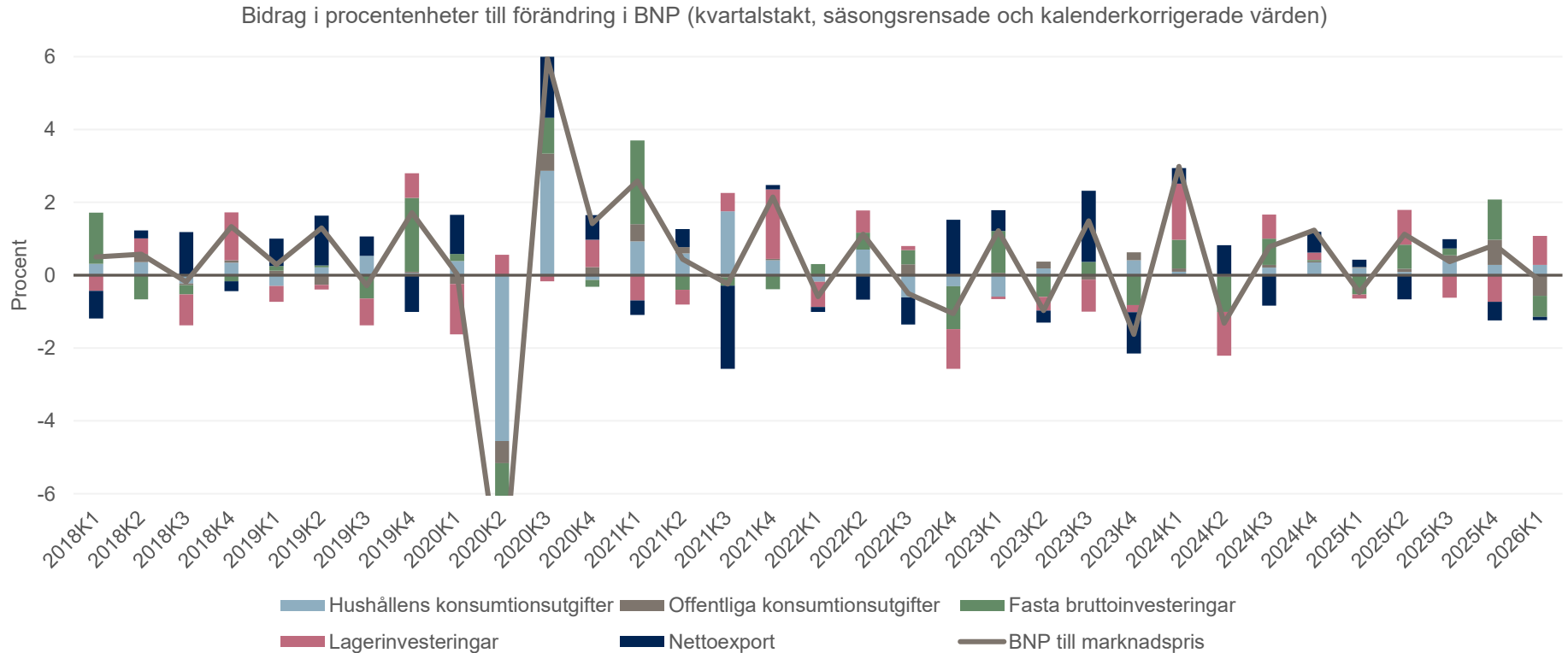
# Nedreviderad tillväxt 2026



Källa: SCB

BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	1,8	2,3	2,1	-
Swedbank	19	1,8	1,8	2,4	-
SEB	19	1,8	2,3	2,7	-
Handelsbanken	18	1,8	2,3	2,7	1,6
Regeringen	16	1,8	2,5	2,2	1,7
Konjunkturinstitutet	13	1,8	2,2	2,6	1,7
Riksbanken	12	1,8	2,2	2,3	1,6

# Konsumtionen ger ett litet men positivt bidrag till BNP senaste kvartalet



Källa: SCB

# Låg inflation förväntas även 2027

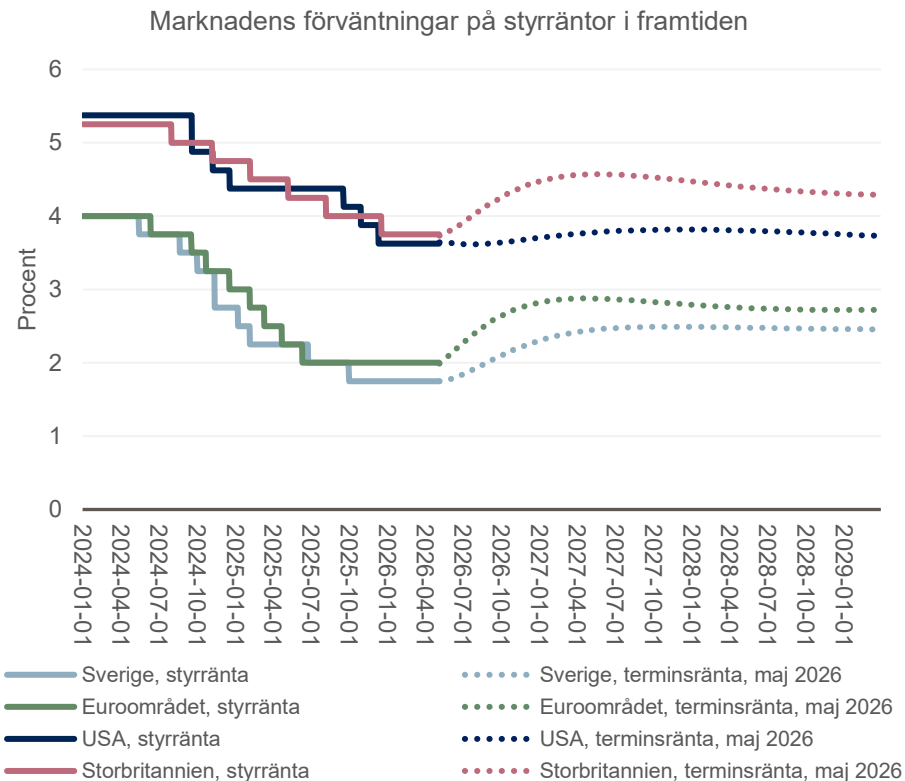
Inflation (KPI), procentuell förändring					
Institut	Prognos- vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	0,7	0,5	1,9	-
Swedbank	19	0,7	0,8	1,5	-
SEB	19	0,7	0,7	1,5	-
Regeringen	16	0,7	0,5	1,7	3,4
Konjunkturinstitutet	13	0,7	0,9	2,2	3,3
Riksbanken	12	0,7	0,8	2,0	3,5

Inflation (KPIF), procentuell förändring					
Institut	Prognos- vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	2,6	1,2	1,6	-
Swedbank	19	2,6	1,5	1,3	-
SEB	19	2,6	1,4	1,4	-
Handelsbanken	18	2,6	1,1	1,7	2,1
Regeringen	16	2,6	1,2	1,6	2,7
Konjunkturinstitutet	13	2,6	0,9	2,2	3,3
Riksbanken	12	2,6	1,5	1,3	2,7

# Riksbanken ligger still – trolig höjning under 2027

Styrränta, nivå i slutet av året					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	1,75	1,75	2,25	-
Swedbank	19	1,75	1,75	1,75	-
SEB	19	1,75	1,75	2,00	-
Handelsbanken	18	1,75	1,75	2,25	2,25
Regeringen*	16	1,75	1,75	1,82	2,19
Konjunkturinstitutet	13	1,75	2,00	2,25	2,75
Riksbanken*	12	1,75	1,81	1,99	2,17

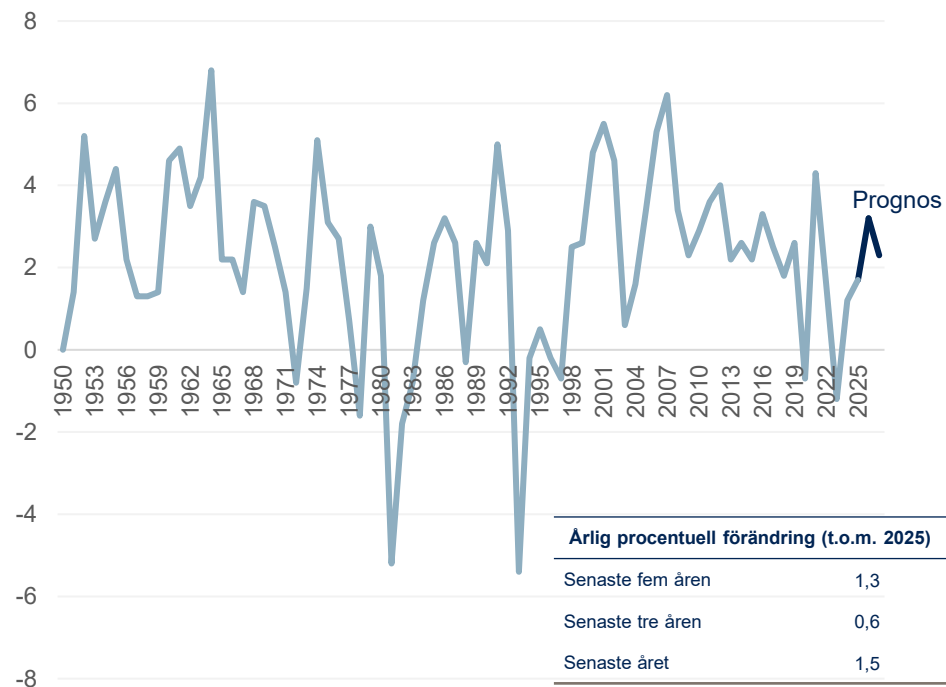
\*Kvartalsmedelvärden



Källa: Nationella centralbanker och Riksbanken

# Fortsatt stigande real disponibel inkomst under prognosperioden

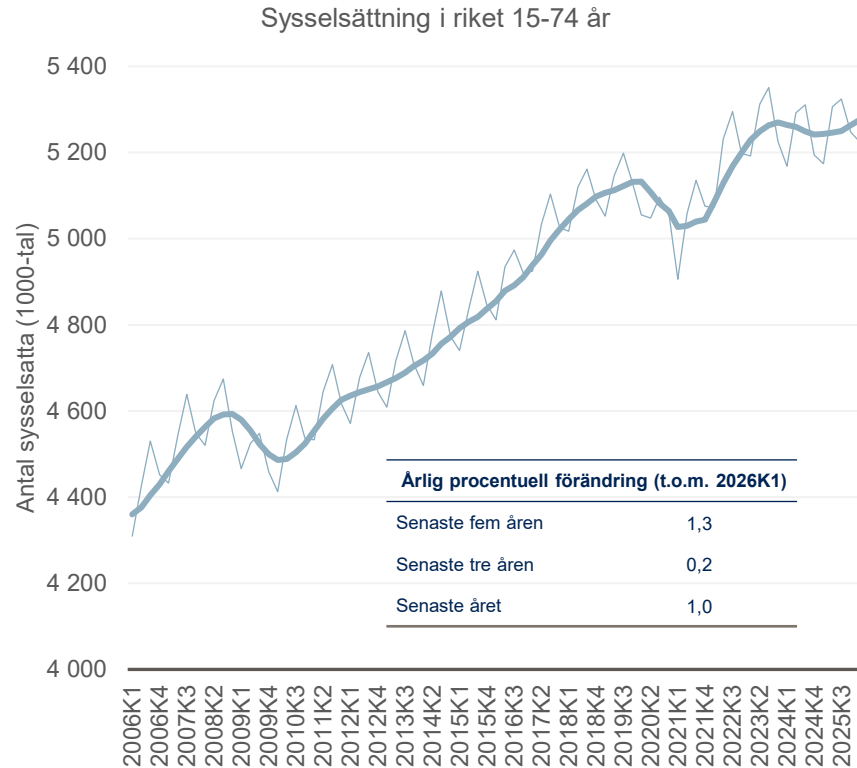
Disponibel inkomst, netto, reala värden, procentuell utveckling, årstakt



Källa: SCB.

Real disponibel inkomst, procent					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Swedbank	19	1,7	2,8	2,4	-
SEB	19	1,7	3,2	2,3	-
Konjunkturinstitutet	13	1,7	2,8	2,5	1,4

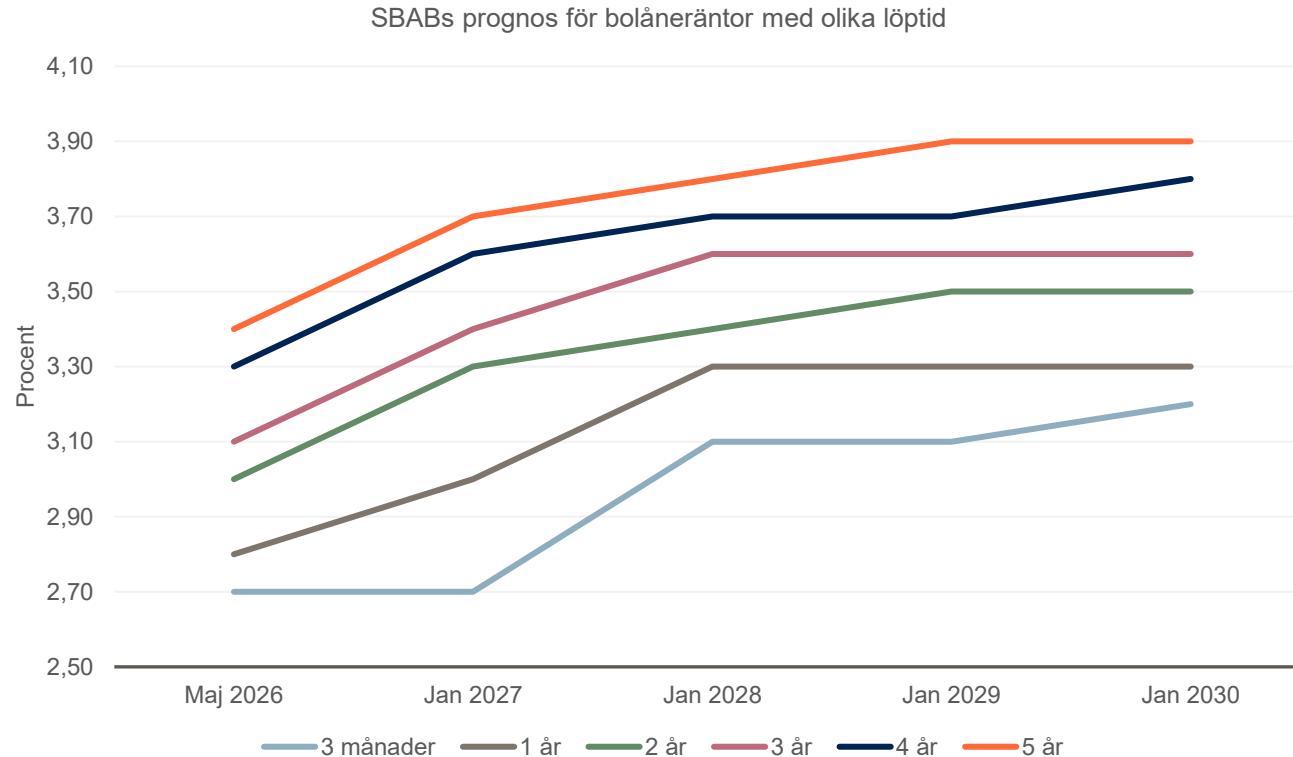
# Avvaktande arbetsmarknad men växande sysselsättning de senaste kvartalen



Antal sysselsatta, procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	0,4	0,9	0,9	-
Swedbank	19	0,3	1,0	0,9	-
SEB	19	0,4	0,9	0,9	-
Handelsbanken	18	0,4	0,8	0,9	0,7
Regeringen	16	0,4	1,2	0,9	0,8
Konjunkturinstitutet	13	0,4	1,0	1,1	1,0
Riksbanken	12	0,4	1,1	0,9	0,6

Källa: SCB och Evidens

# Svagt stigande bolåneräntor framöver, prognosen nedreviderad på kort sikt



- Långsiktigt (jan 2028-jan 2029) ser SBAB en 3-månadersränta på 3,2 procent, vilket är samma nivå som vid förra prognosomgången.
- I övrigt är det liknande uppgångar om cirka 0,5 procentenheter

# Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

## Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

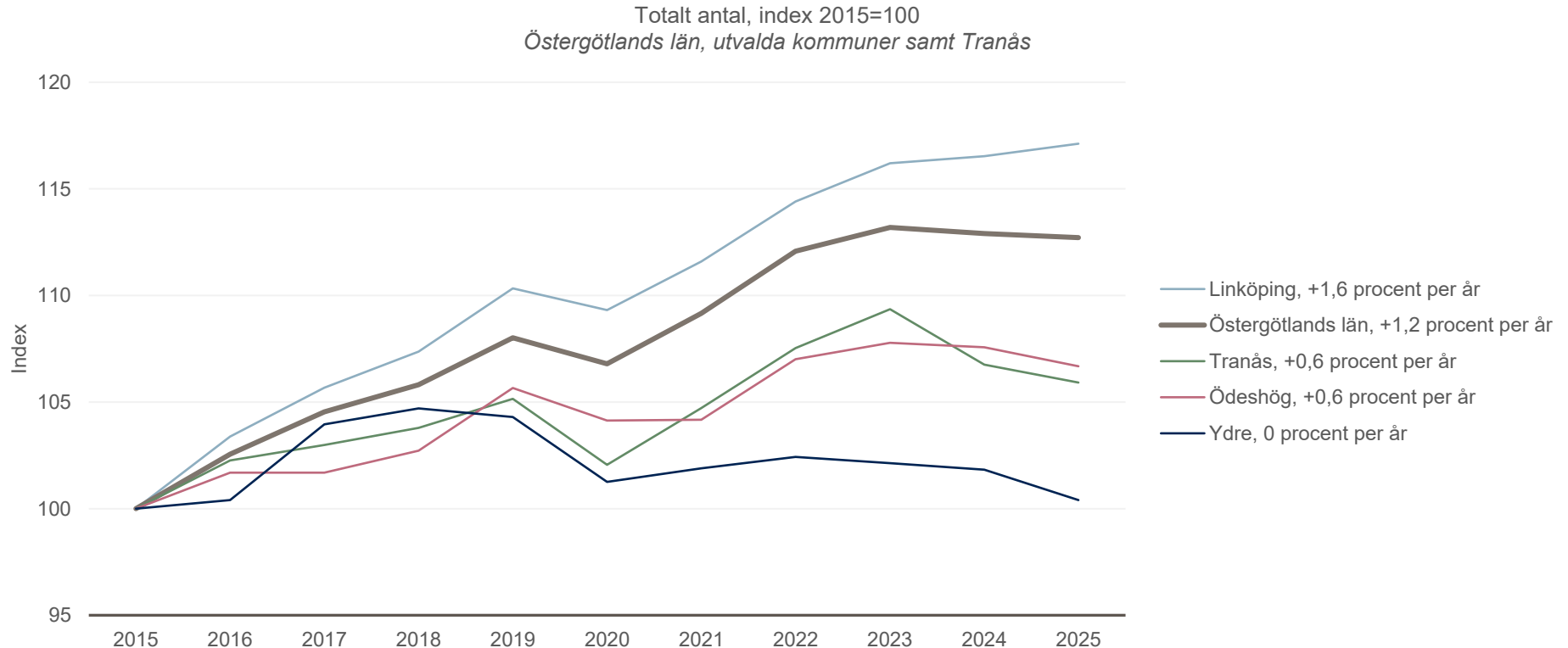
- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

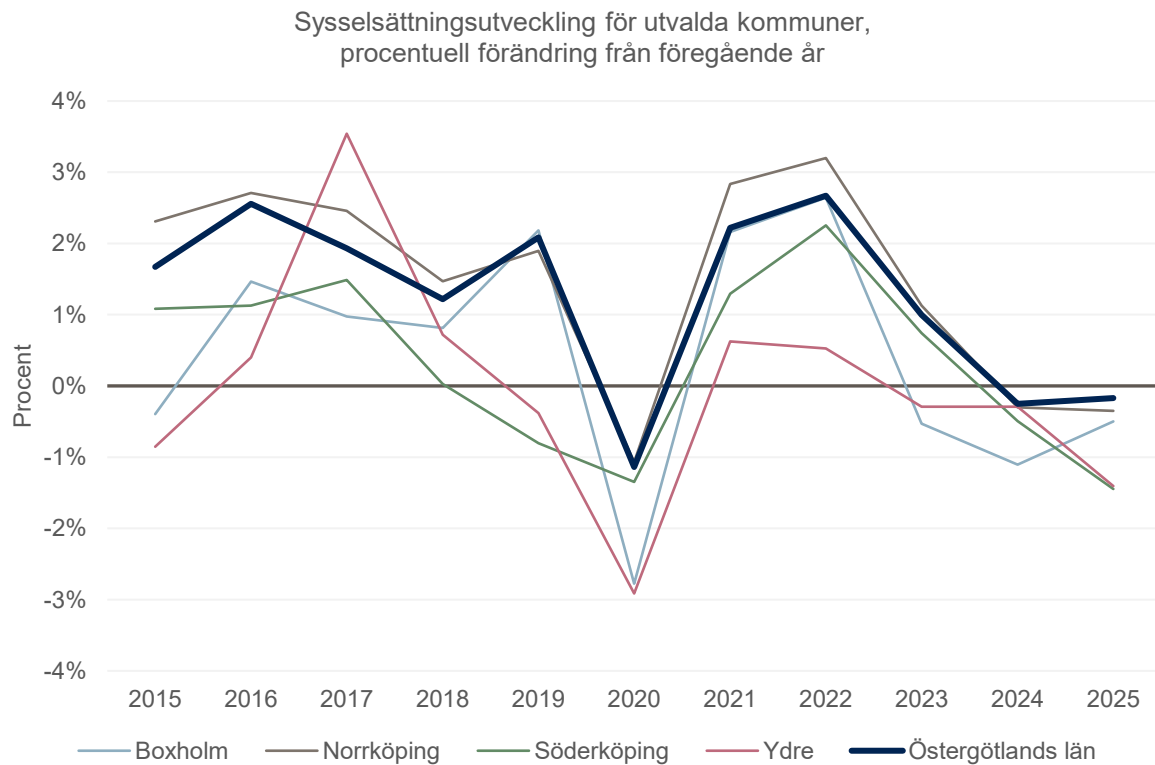
Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Långsiktig god sysselsättningstillväxt i länet, men svag utveckling senaste två åren. Stora variationer mellan kommunerna.



Källa: SCB och Evidens

# Minskad sysselsättning 2024 och 2025 i länet. Endast fyra kommuner som har positiv sysselsättningsstillväxt 2025



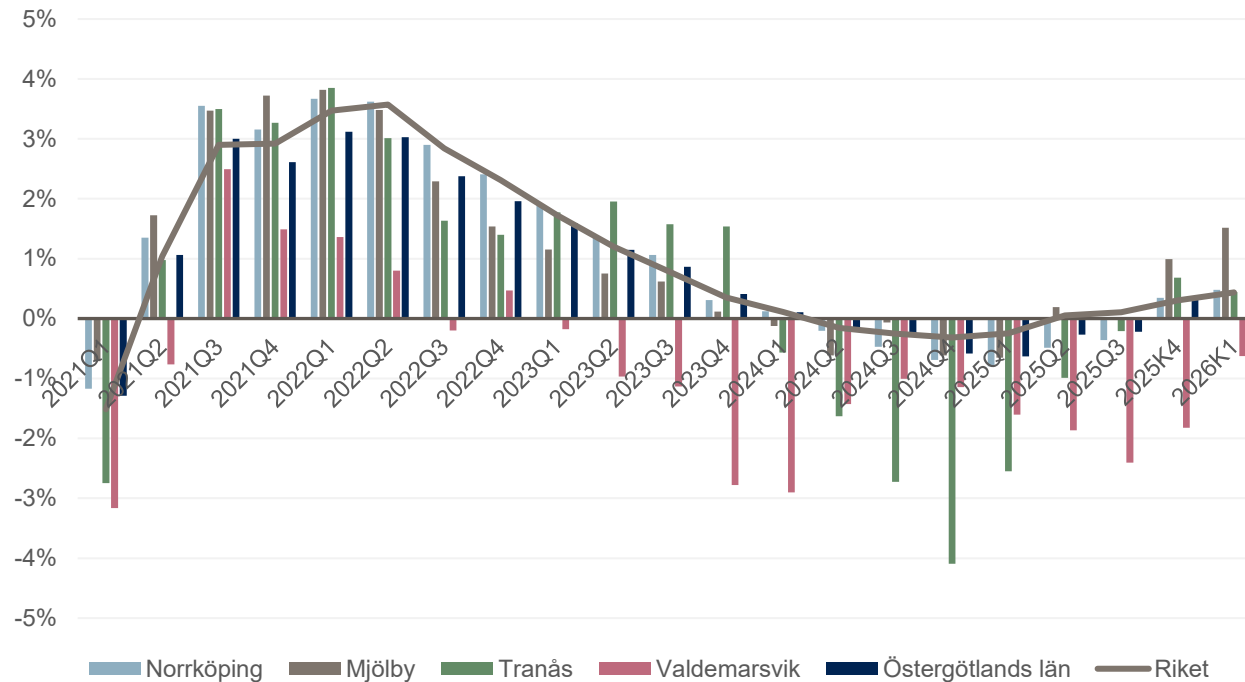
## Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	2020-2025	2022-2025	2024-2025
Vadstena	1,1%	0,1%	0,8%
Åtvidaberg	0,3%	-0,6%	0,6%
Linköping	1,4%	0,8%	0,5%
Mjölby	1,3%	0,2%	0,1%
Kinda	0,3%	-0,2%	-0,3%
Norrköping	1,3%	0,2%	-0,4%
Boxholm	0,5%	-0,7%	-0,5%
Tranås	0,7%	-0,5%	-0,8%
Ödeshög	0,5%	-0,1%	-0,8%
Finspång	0,4%	-0,8%	-1,1%
Motala	0,5%	-0,5%	-1,4%
Ydre	-0,2%	-0,7%	-1,4%
Söderköping	0,5%	-0,4%	-1,4%
Valdemarsvik	-0,6%	-1,6%	-2,0%
<b>Östergötlands län</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,2%</b>

Källa: SCB och Evidens

# Arbetsmarknaden i Östergötland vänder upp och antalet sysselsatta ökar nu i årstakt

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



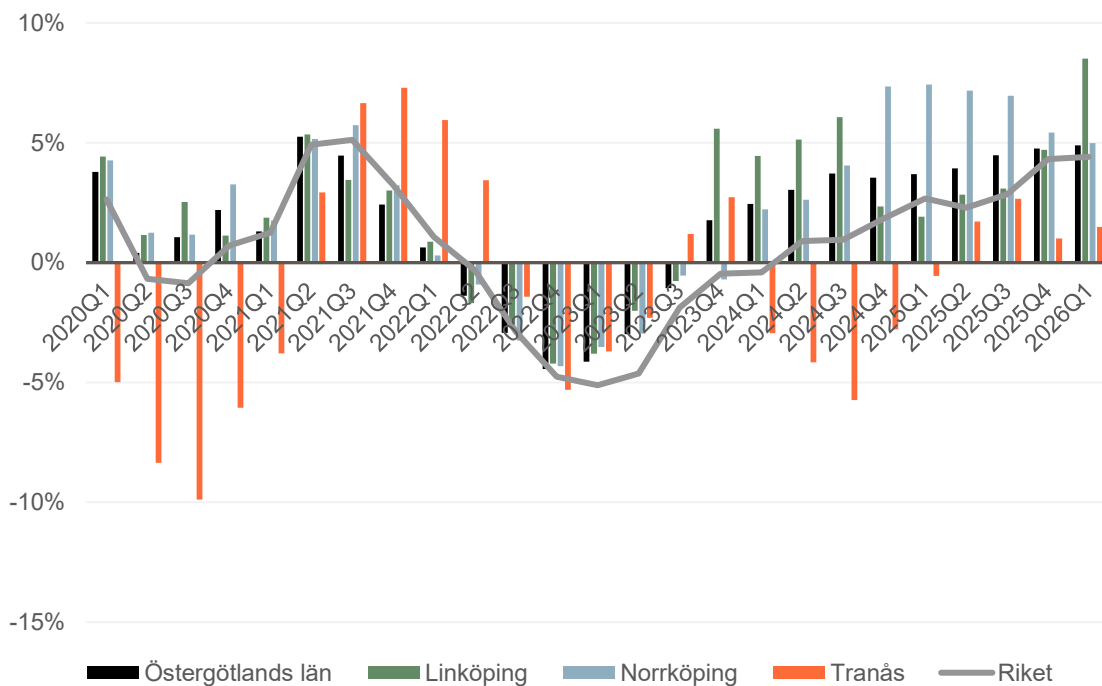
Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total sysselsättning

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

Källa: SCB och Evidens

# Realinkomsterna fortsätter att återhämta sig i hela länet, höga tillväxttal i flera kommuner

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



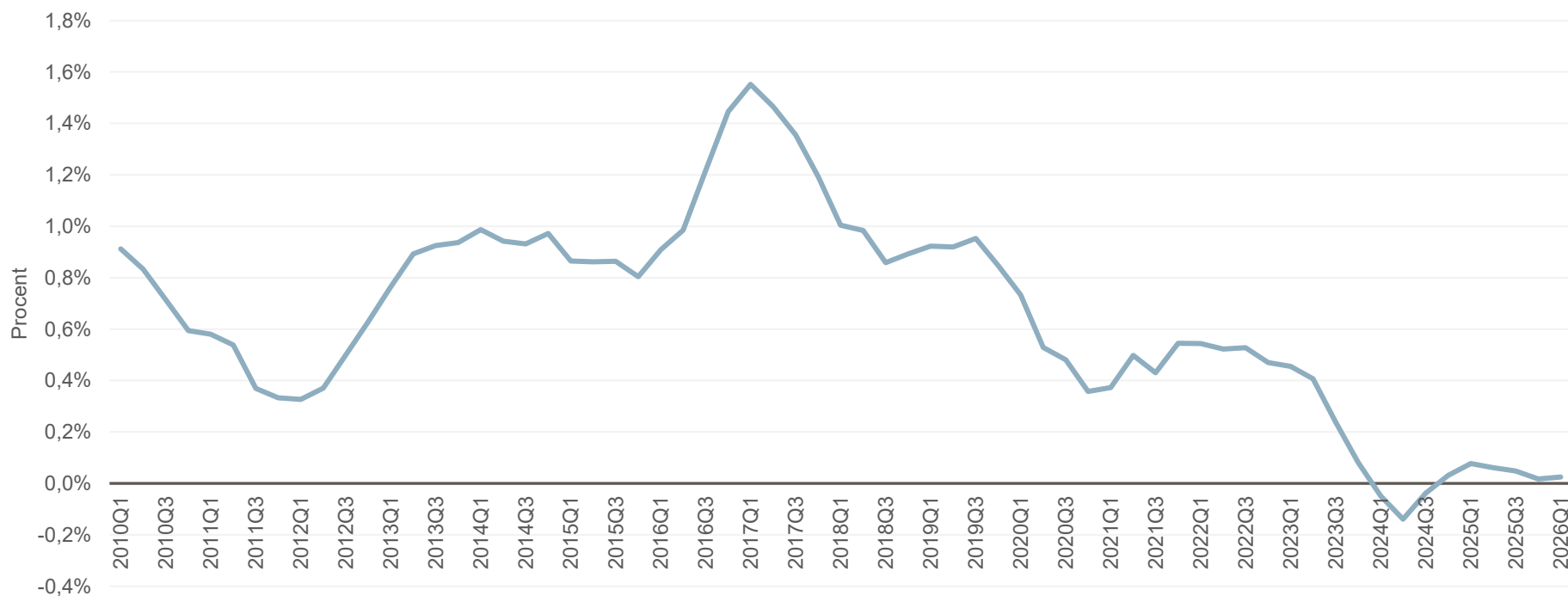
Genomsnittlig årlig procentuell förändring i total lönesumma

	Senaste fem	Senaste tre	Senaste året
Söderköping	-0,1%	0,3%	9,2%
Linköping	2,3%	3,3%	8,5%
Vadstena	-0,8%	-0,4%	6,1%
Norrköping	2,2%	3,6%	5,0%
Åtvidaberg	-0,6%	-0,6%	4,7%
Ydre	-1,9%	-1,3%	4,7%
Valdemarsvik	-3,7%	-2,0%	4,7%
Mjölby	0,5%	-3,6%	4,2%
Kinda	-0,4%	0,6%	4,0%
Motala	-1,6%	-2,3%	2,8%
Boxholm	-0,3%	-1,2%	2,1%
Tranås	0,0%	-3,0%	1,5%
Ödeshög	-3,2%	-6,6%	-8,2%
Finspång	-4,3%	-6,6%	-22,8%

Källa: SCB och Evidens

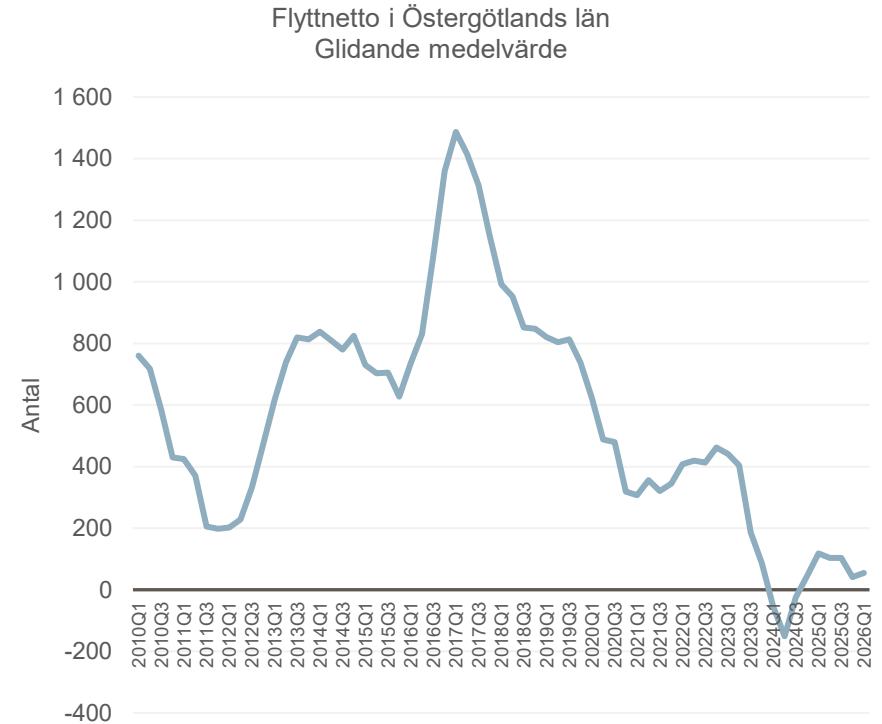
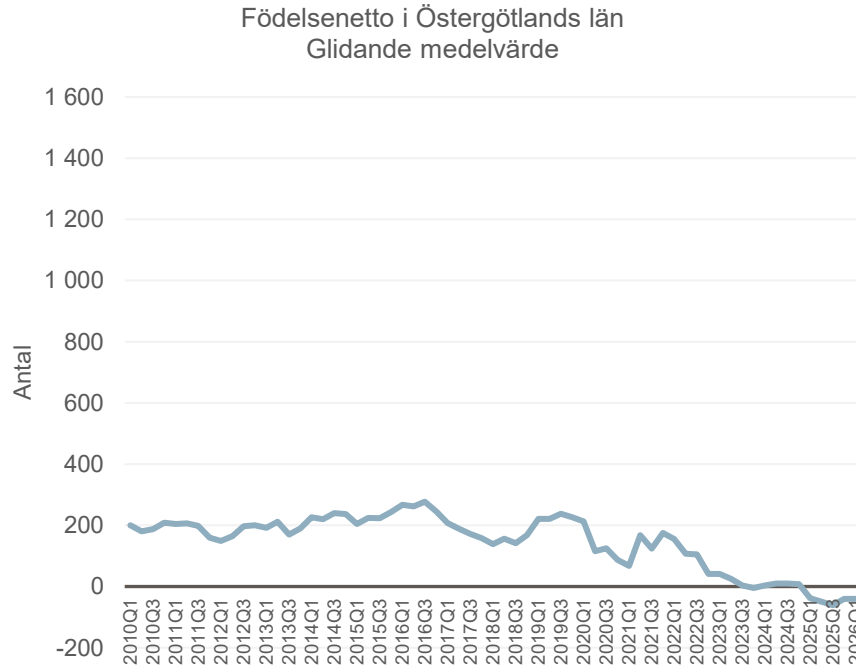
# Mycket svag befolkningstillväxten i länet under de senaste två åren, ingen ökning av befolkningen sedan början av 2024

Befolkningstillväxt i Östergötlands län  
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



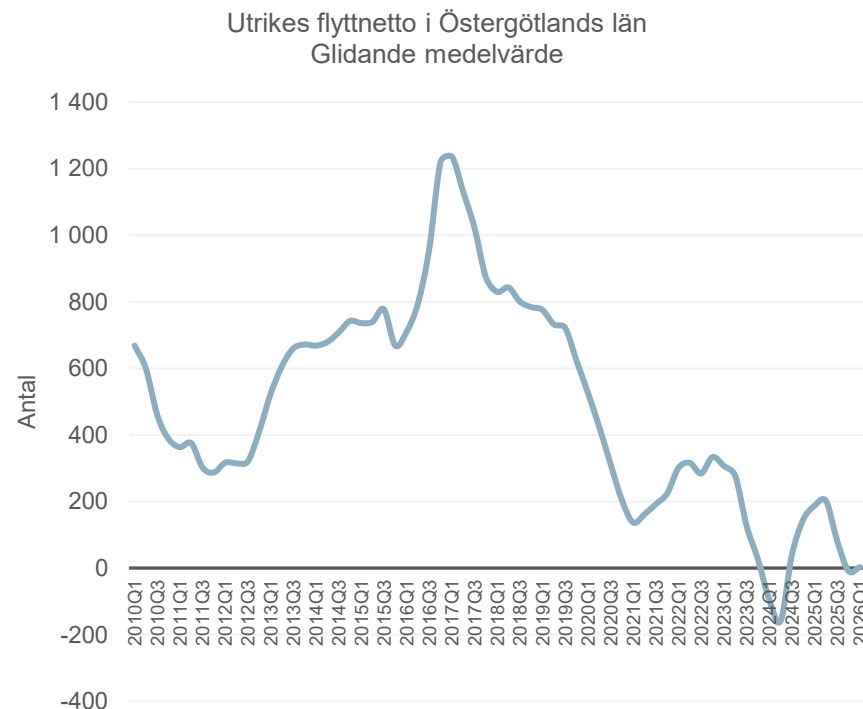
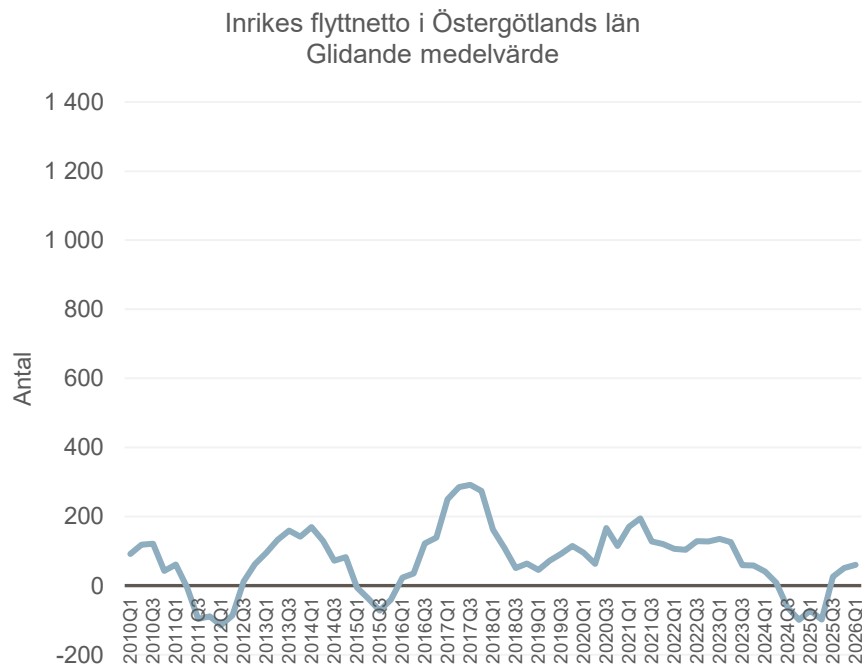
Källa: SCB och Evidens

# Negativt födelsenetto i länet och svagt positivt flyttnetto men inte tillräckligt för att befolkningen ska öka



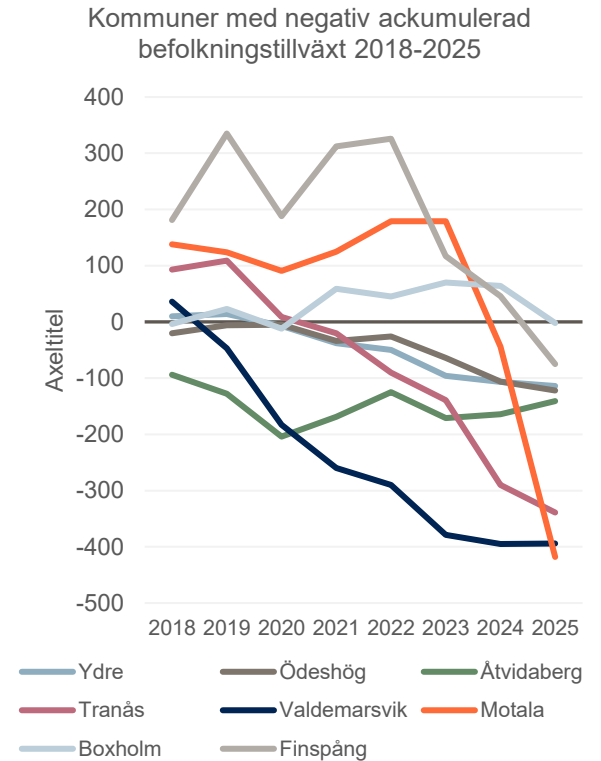
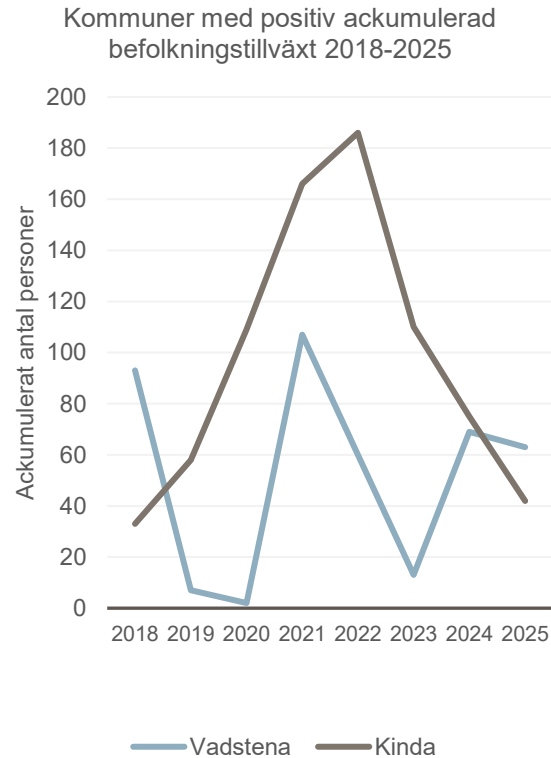
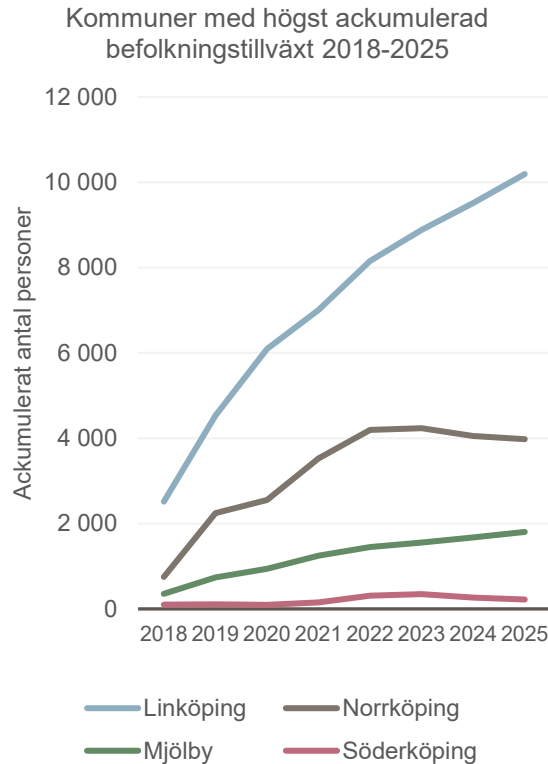
Källa: SCB och Evidens

# Inrikes flyttnetto återigen positivt men svagt utrikes flyttnetto



Källa: SCB och Evidens

# Endast i Linköping, Mjölby och Åtvidaberg som befolkningen ökar under 2025



Källa: SCB och Evidens

# Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

**Bostadsmarknaden**

– **Bostadsbyggande**

– Omsättning och försäljning

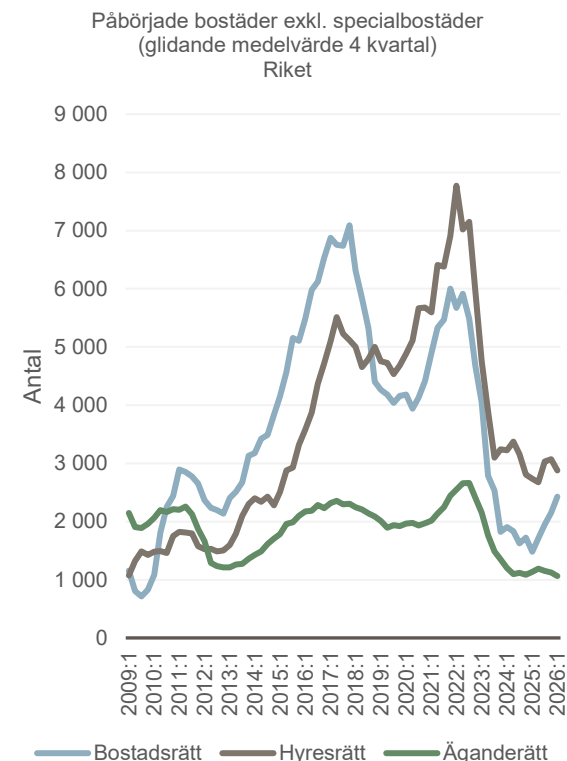
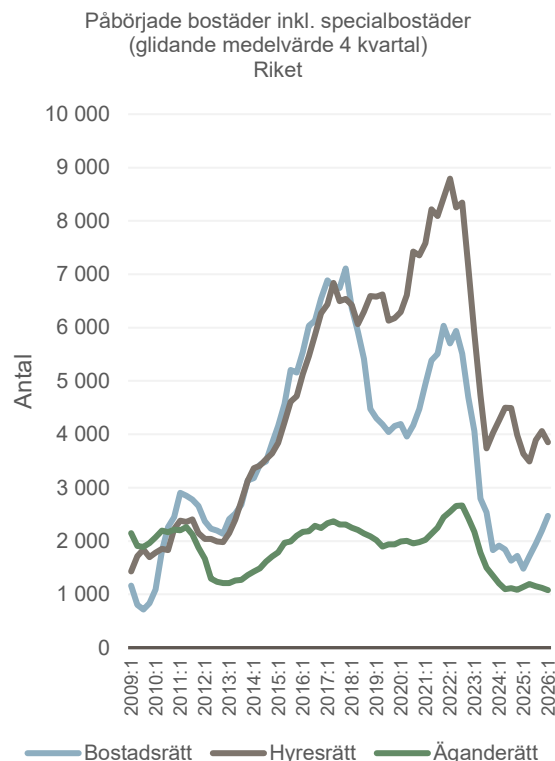
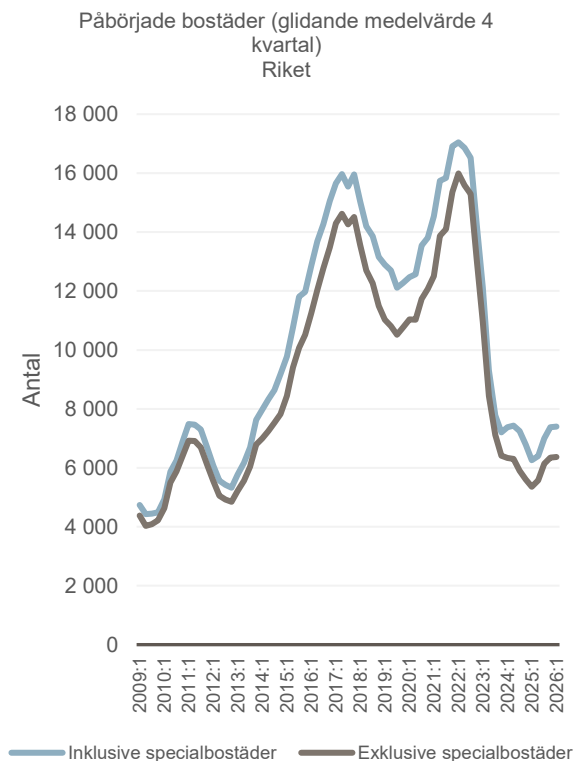
– Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

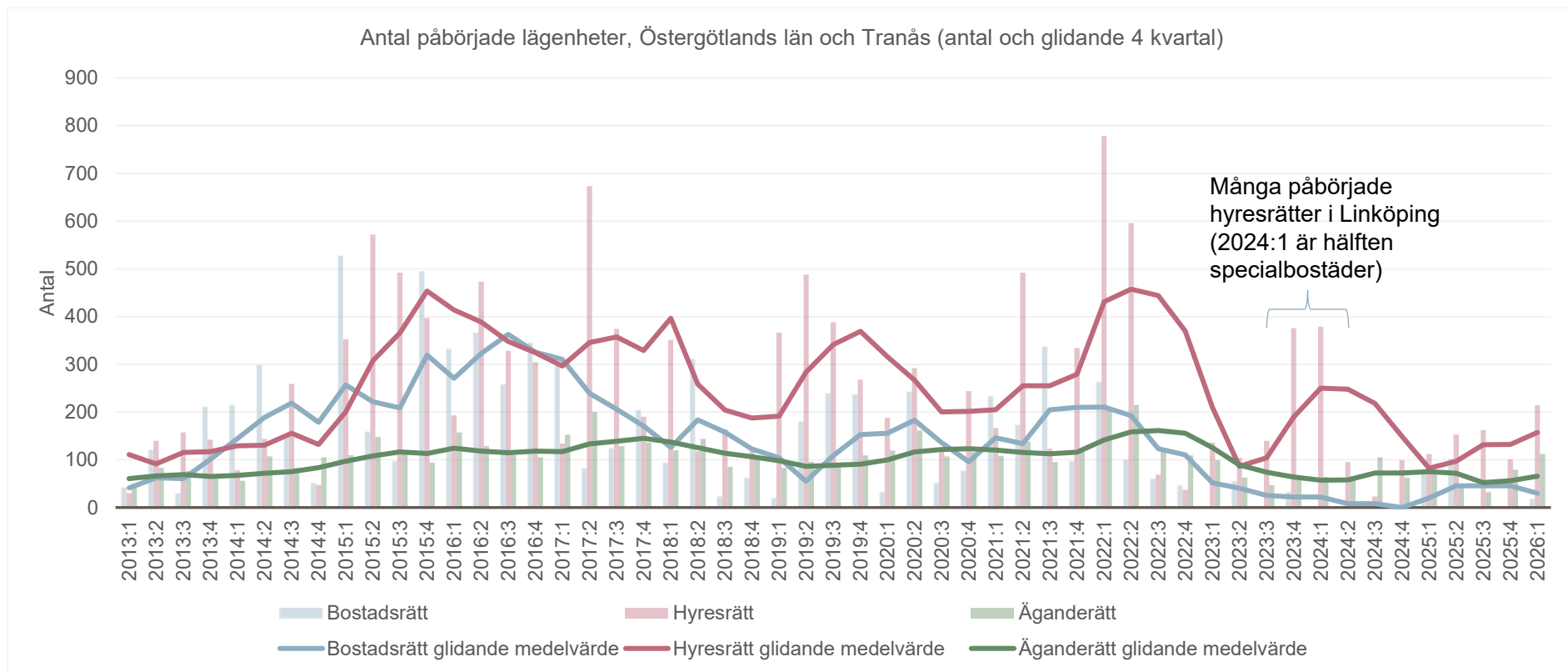
Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Antal påbörjade bostadsrätter i riket fortsätter att öka under inledningen av 2026



Källa: SCB och Evidens

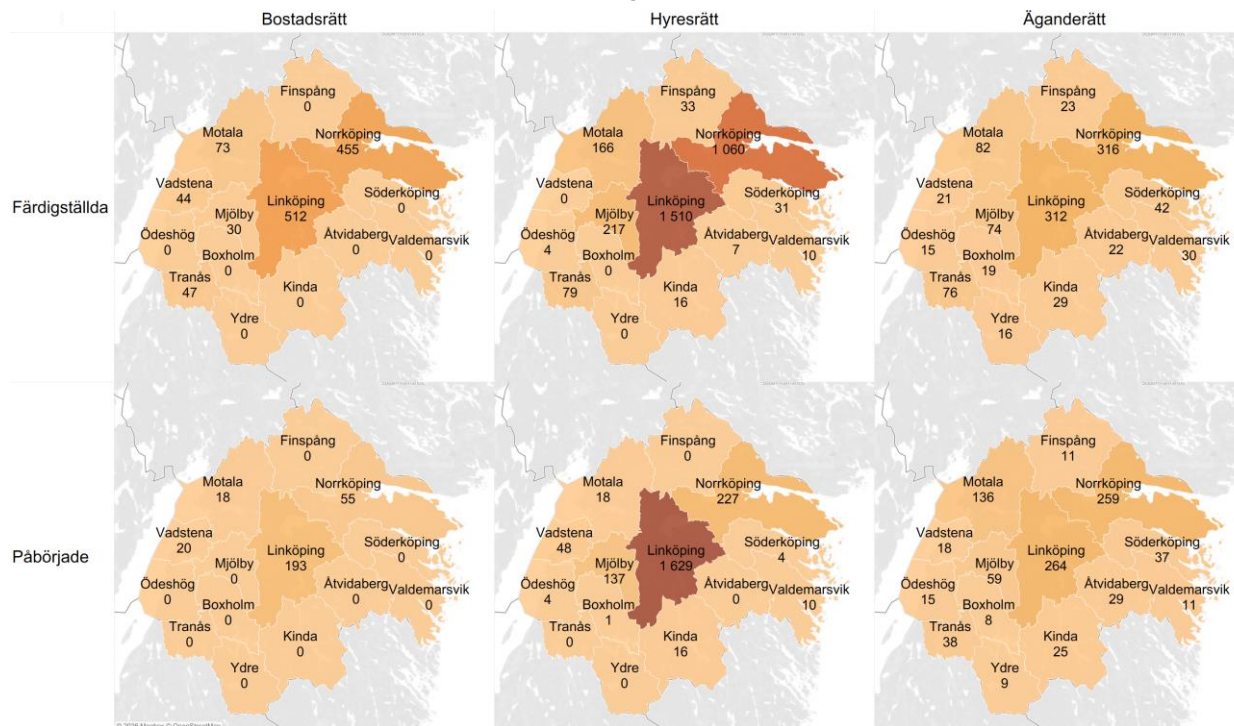
# Antal påbörjade hyresrätter fortsätter att öka svagt



Källa: SCB och Evidens

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

Totalt antal påbörjade och färdigställda bostäder (inkl. specialbostäder) 2023-2026Q1  
Kommuner i Östergötlands län samt Tranås



Källa: SCB och Evidens

Antal påbörjade lägenheter  
(inkl. specialbostäder)

	2023	2024	2025	2026Q1	Totalt
Linköping	717	530	644	195	2 086
Norrköping	204	186	141	10	541
Mjölby	35	107	51	3	196
Motala	57	18	16	81	172
Vadstena	10	2	37	37	86
Kinda	24	5	12	0	41
Söderköping	19	7	7	8	41
Tranås	19	6	12	1	38
Åtvidaberg	6	6	9	8	29
Valdemarsvik	6	9	6	0	21
Ödeshög	11	2	5	1	19
Finspång	4	5	2	0	11
Boxholm	2	5	2	0	9
Ydre	3	4	2	0	9
<b>Totalt</b>	<b>1 117</b>	<b>892</b>	<b>946</b>	<b>344</b>	<b>3 299</b>

# Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

**Bostadsmarknaden**

– Bostadsbyggande

– **Omsättning och försäljning**

– Prisutveckling

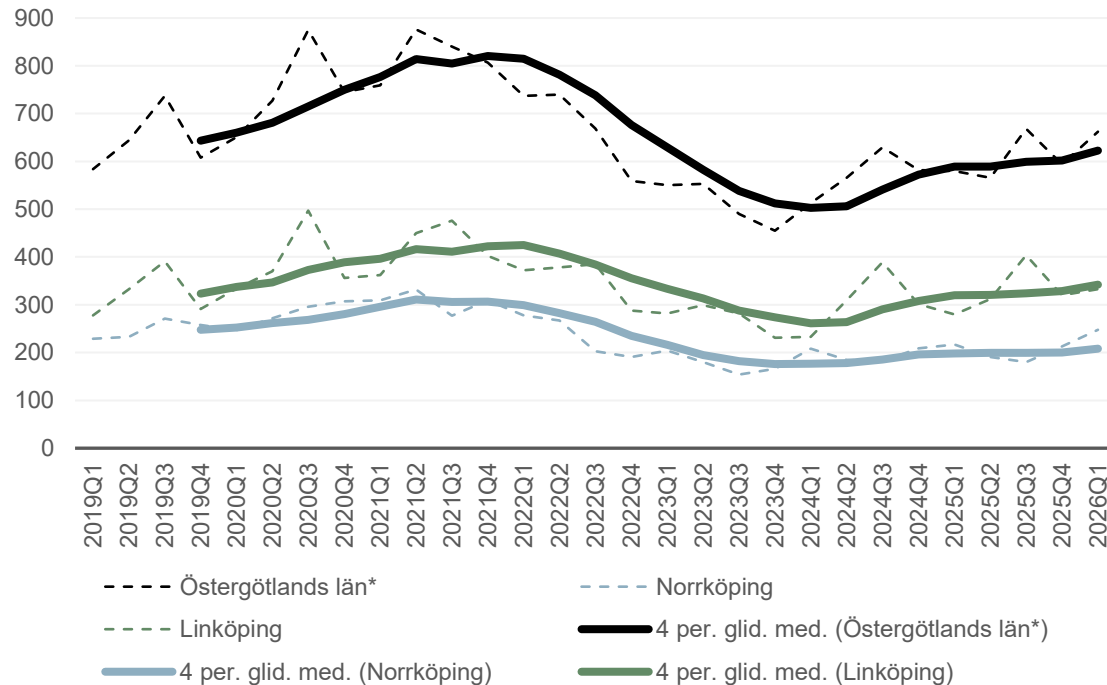
Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Svag positiv trend för antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden i länet sedan mitten av 2024

Antal försäljningar bostadsrätter på successionsmarknaden  
Östergötlands län samt Linköping och Norrköping



Källa: Evidens

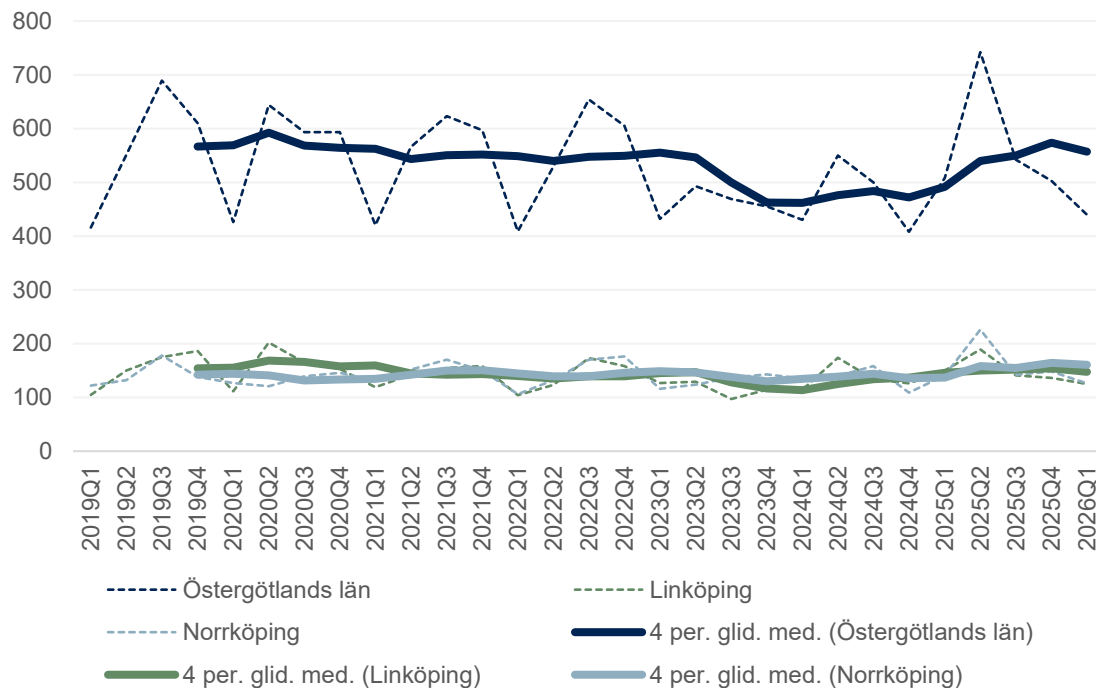
	Antal sålda bostadsrätter på successionsmarknaden				Procentuell förändring
	2023	2024	2025	2026Q1	Senaste året**
Linköping	1094	1232	1316	333	19%
Norrköping	704	784	801	248	14%
Mjölby	103	142	133	37	6%
Motala	89	86	102	31	15%
Tranås	33	46	39	15	88%
Vadstena	36	29	43	12	-29%
Åtvidaberg	22	17	13	1	-75%

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

\*\*Senaste året avser Q1 2026 jämfört med Q1 2025

# Det samma gäller försäljningen av småhus

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



Källa: Evidens

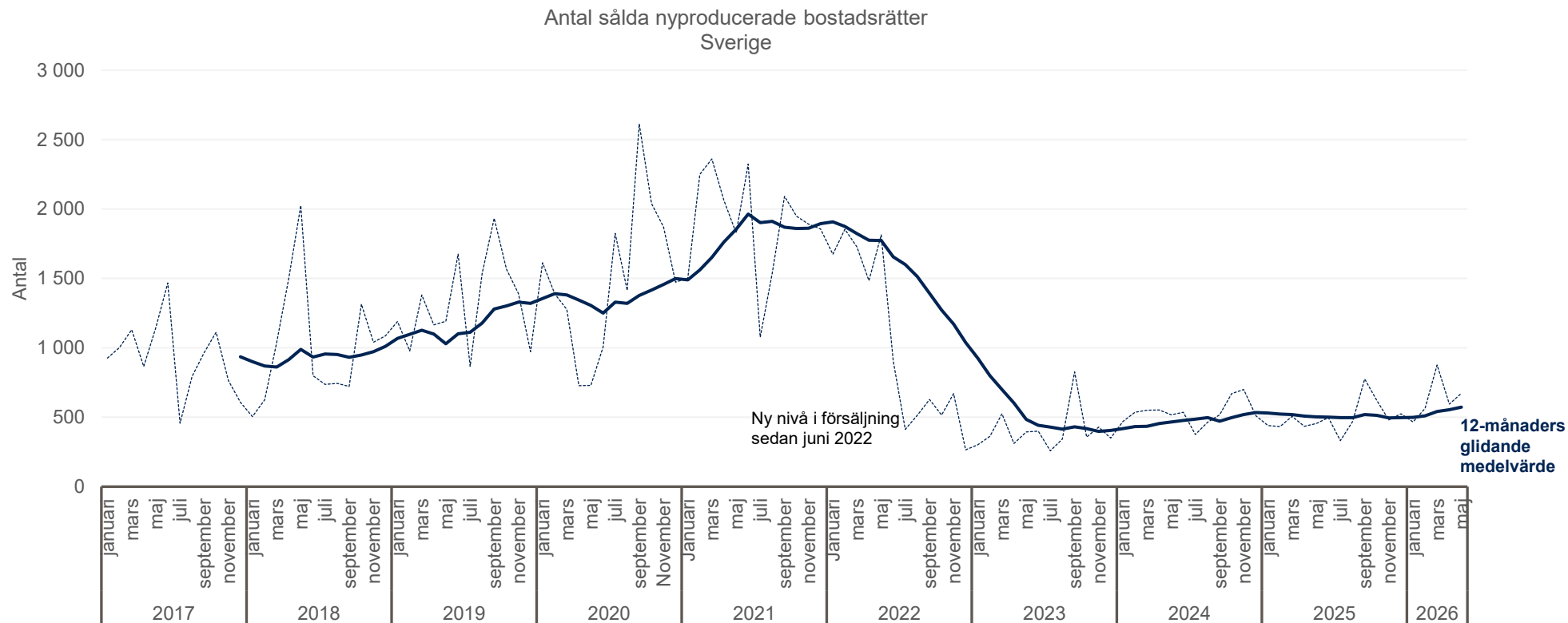
Antal sålda småhus (äganderätter) på successionsmarknaden

Procentuell förändring

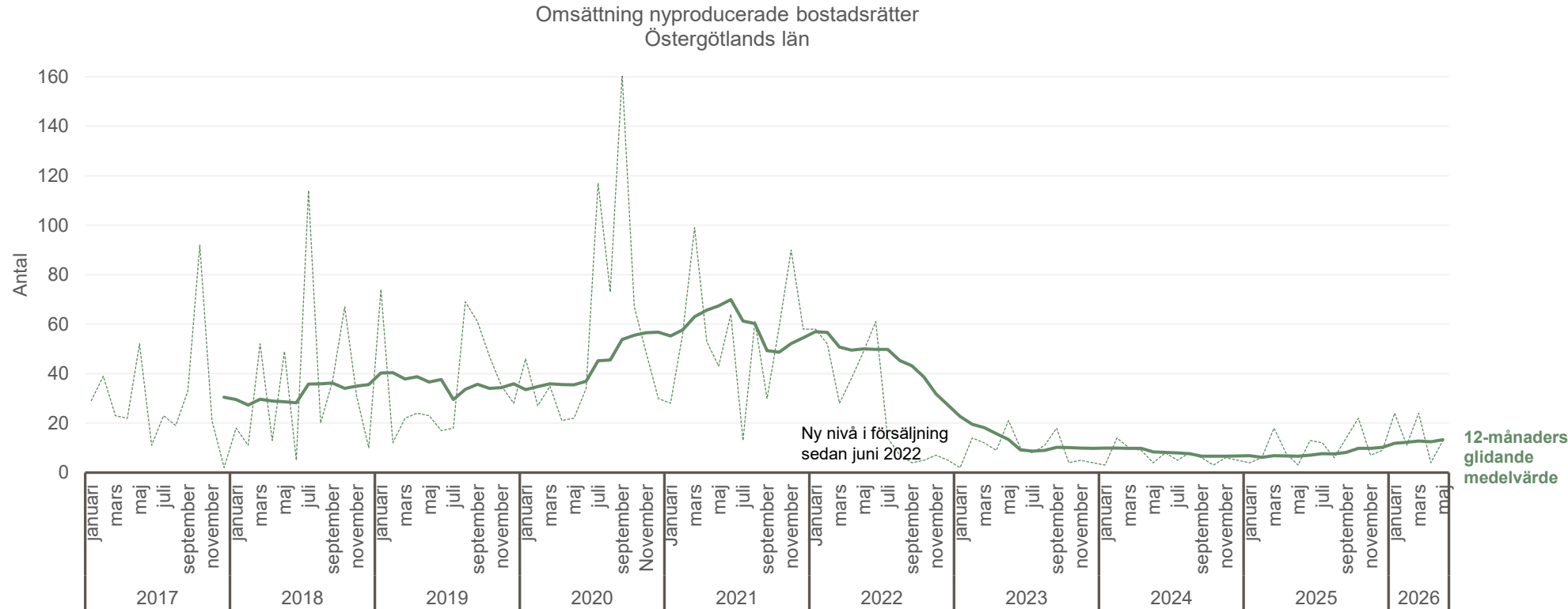
	2023	2024	2025	2026Q1	Senaste året*
Norrköping	520	542	657	126	-10,6%
Linköping	467	548	616	125	-16,7%
Motala	222	214	274	46	-35,2%
Mjölby	148	149	200	37	0,0%
Finspång	80	83	117	34	70,0%
Tranås	62	70	103	6	-62,5%
Söderköping	78	76	86	20	-4,8%
Åtvidaberg	83	63	73	20	-20,0%
Kinda	60	57	63	9	-43,8%
Boxholm	38	23	51	1	-87,5%
Valdemarsvik	51	44	51	6	-14,3%
Ödeshög	28	25	50	6	20,0%
Vadstena	51	44	39	8	60,0%
Ydre	23	20	18	2	0,0%

\*Senaste året avser procentuell förändring mellan Q1 2026 och Q1 2025

# Låg nivå på antal sålda bostadsrätter i riket sedan juni 2022

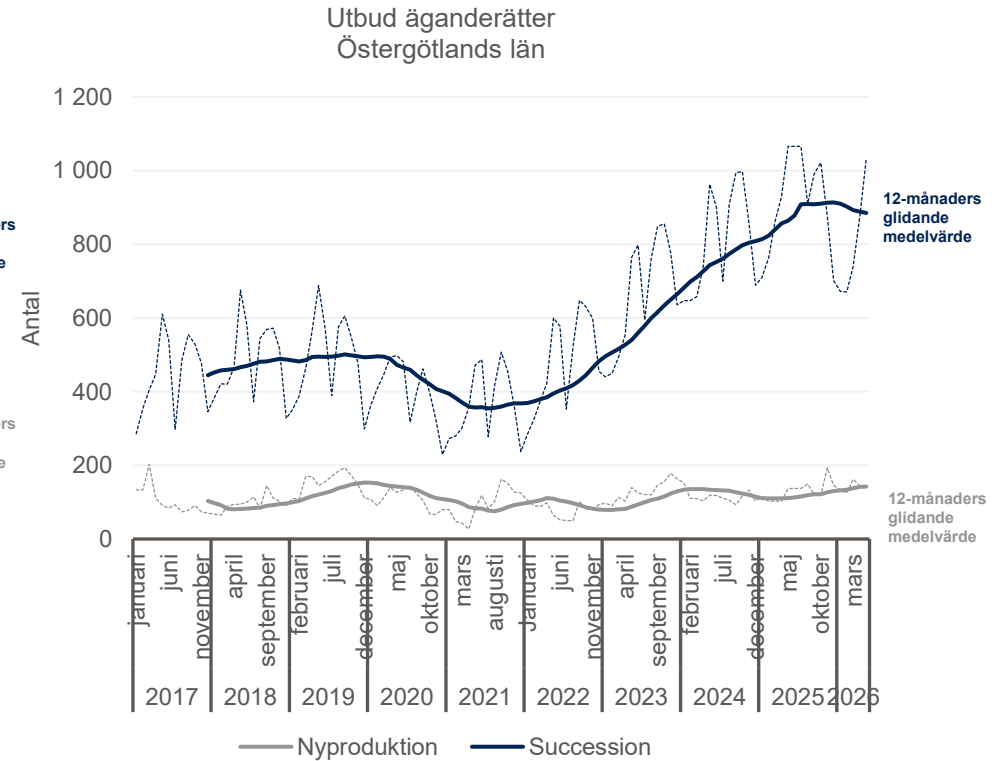
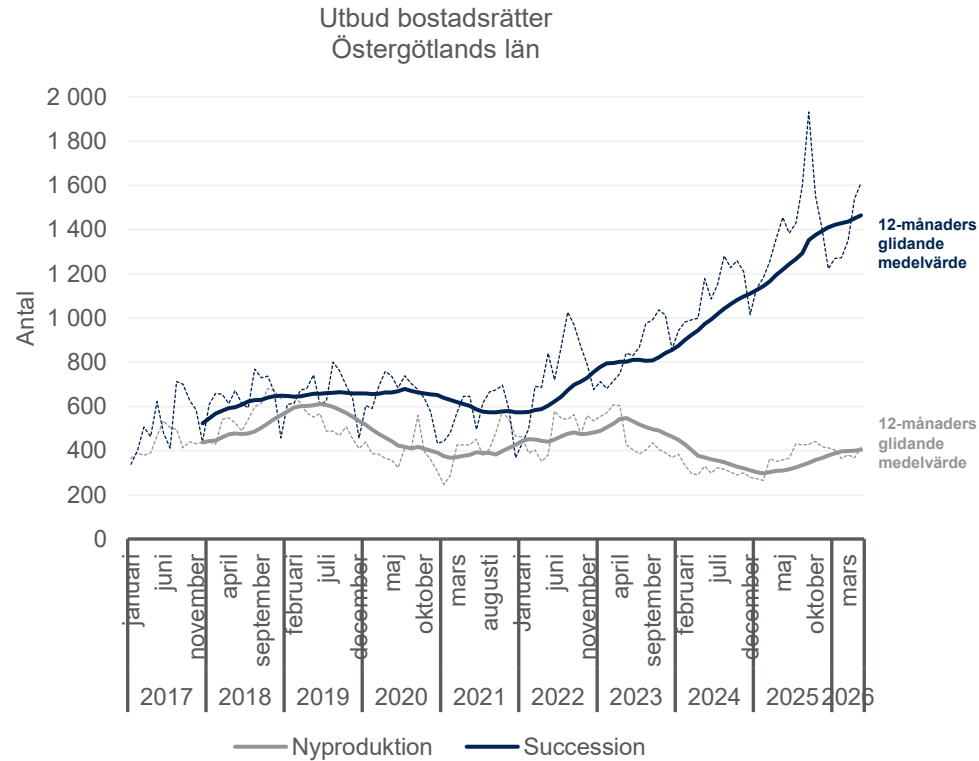


# Östergötlands län följer liknande mönster, fortsatt mycket låga nivåer



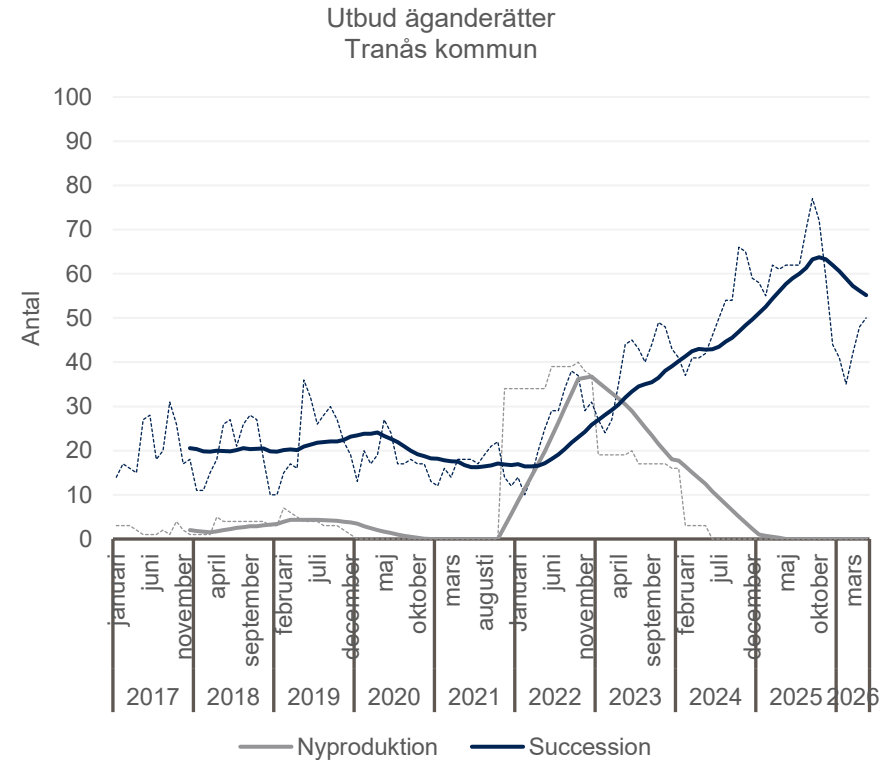
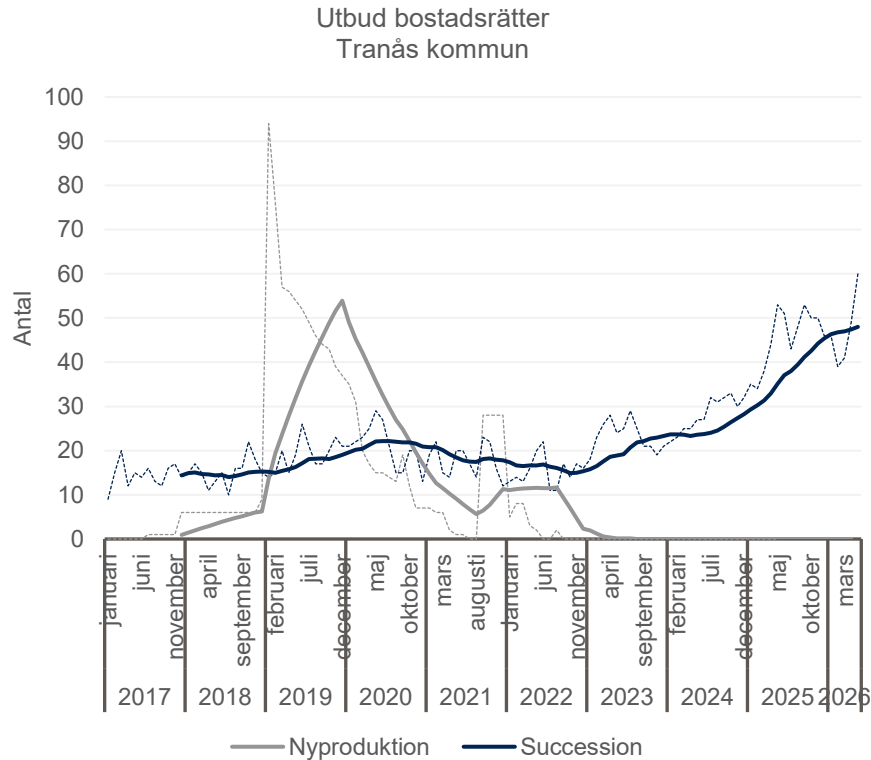
Källa: Booli

# Utbudet av bostadsrätter på successionsmarknaden i Östergötlands län fortsätter att öka



Källa: Booli

# Utbudet av bostadsrätter på successionsmarknaden 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

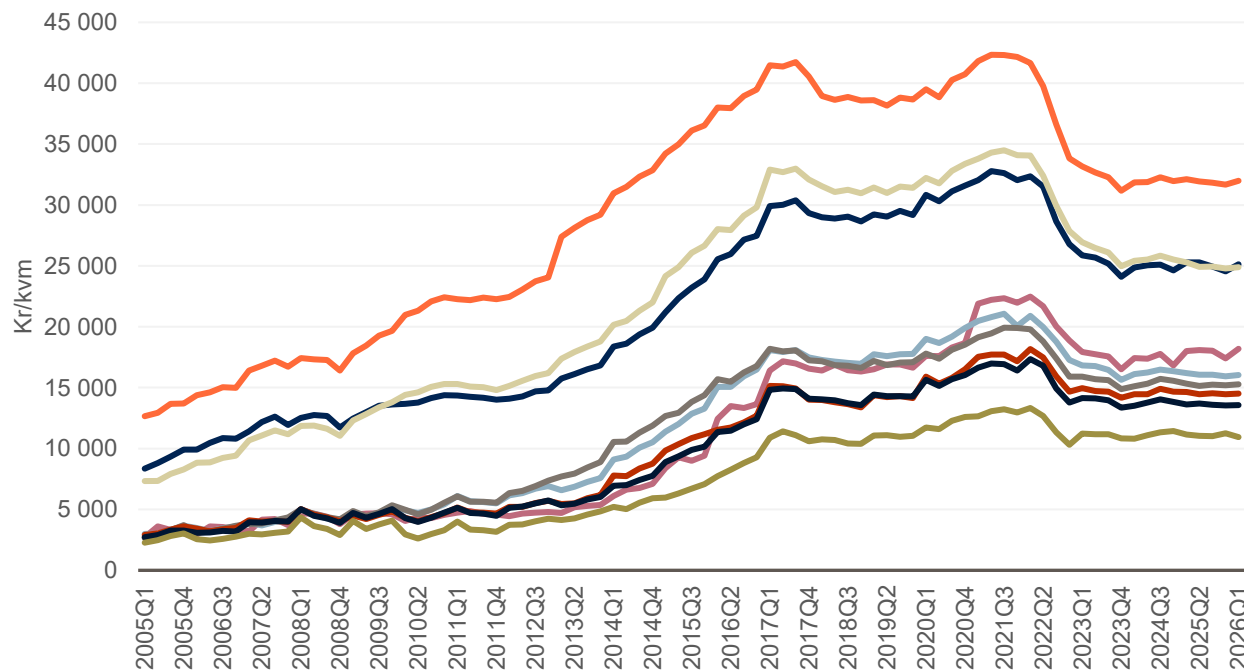
Prognoser för priser

Byggrättsvärden

Fördjupning – ”utredningsinflationen”

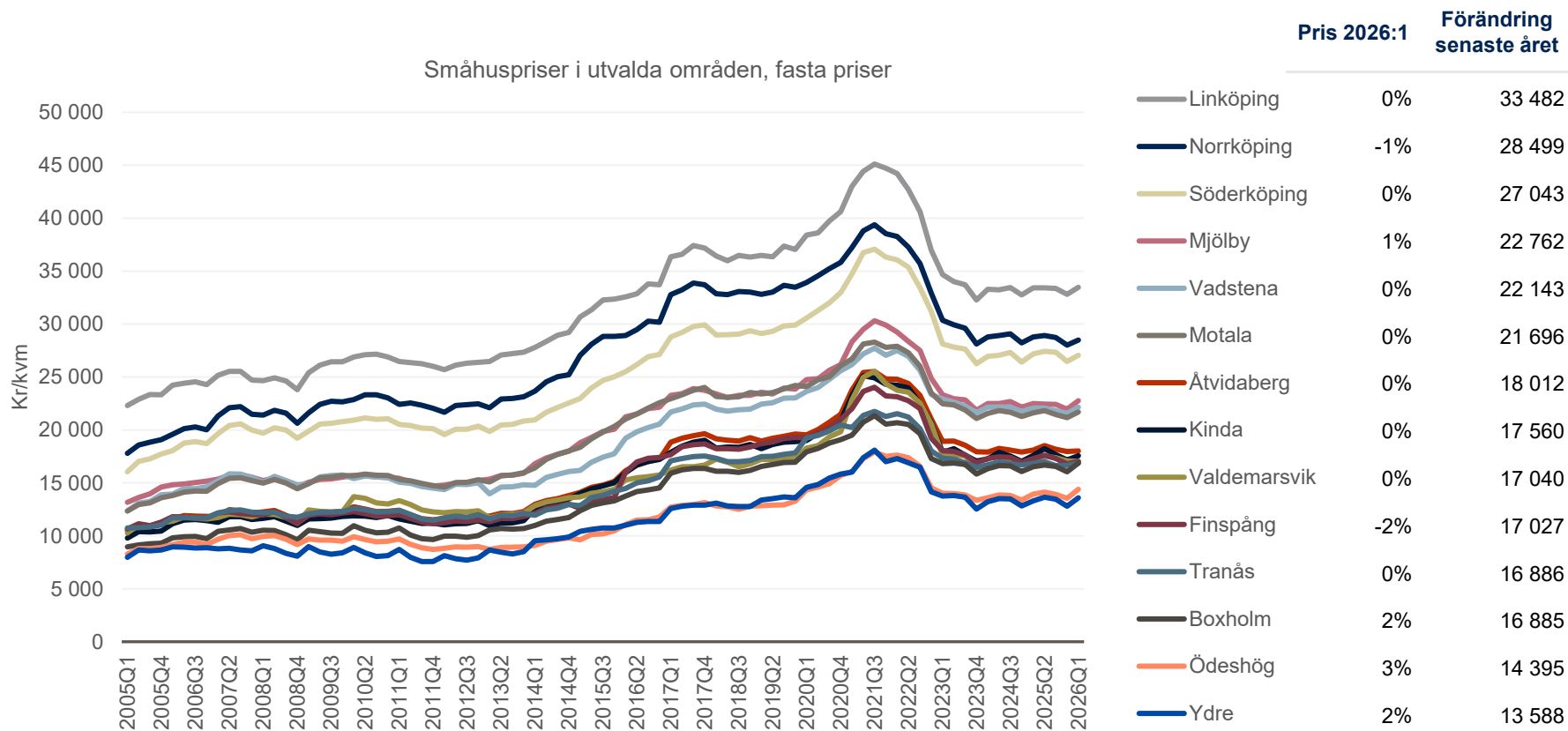
# Fortsatt svag utveckling av bostadsrättspriserna senaste året

Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser



	Pris 2026:1	Förändring senaste året
Linköping	0%	31 913
Söderköping	0%	25 088
Norrköping	-1%	24 833
Kinda	2%	18 140
Motala	0%	16 002
Mjölby	0%	15 241
Vadstena	0%	14 488
Tranås	0%	13 529
Åtvidaberg	-1%	10 913

# Även 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

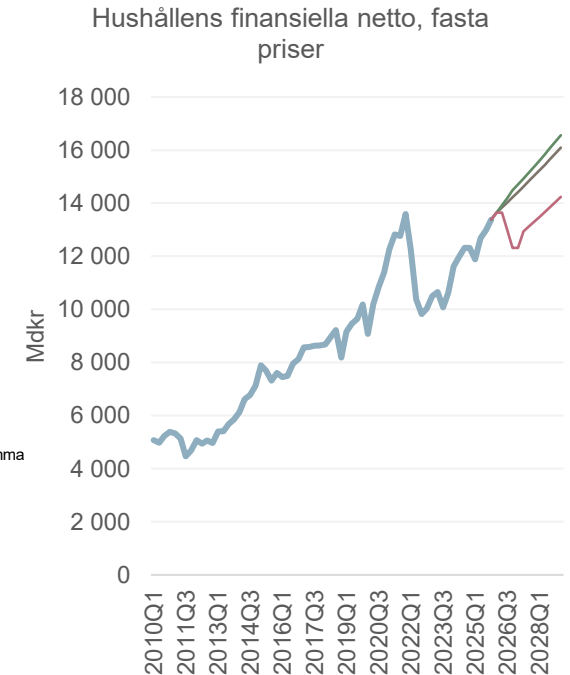
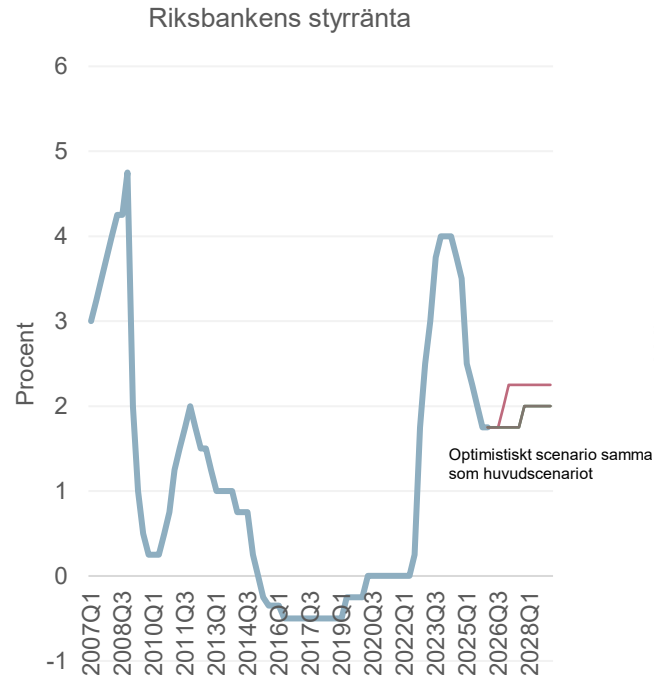
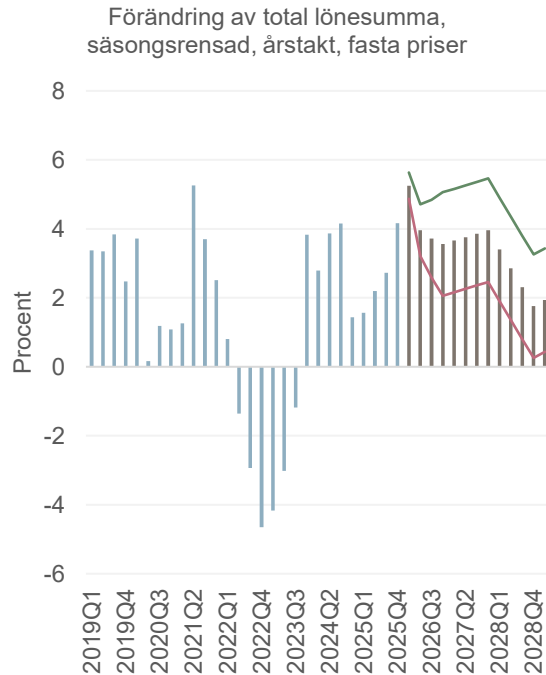
Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Prognosantaganden för Linköping

Lönesumma Linköpingsregionen	Huvudscenario	Lönesumman förväntas att öka med 3,6 procent under 2026. Under 2027 ökar lönesumman med 4,0 procent, och 2028 med 1,8 procent.
	Optimistiskt	2026: 5,1 procent. 2027: 5,5 procent. 2028: 3,3 procent.
	Pessimistiskt	2026: 2,1 procent. 2027: 2,5 procent. 2028: 0,3 procent
Styrränta	Huvudscenario	I vårt huvudscenario ligger Riksbanken kvar med räntan på 1,75 procent fram till slutet av 2027 då den höjs till 2,0 procent.
	Optimistiskt	Det optimistiska scenariot är detsamma som huvudscenariot.
	Pessimistiskt	I vårt pessimistiska scenario stiger inflationen trots svag konjunktur och styrräntan måste därför höjas successivt till 2,25 procent andra halvan av 2026.
Hushållens finansiella netto	Huvudscenario	Enligt huvudscenariot ökar finansiellt netto med långsiktig trend, drygt 5 procent per år.
	Optimistiskt	I det optimistiska scenariot ökar finansiellt netto något snabbare än långsiktig trend under 2026.
	Pessimistiskt	I det pessimistiska scenariot minskar finansiellt netto under kvartal 3 och 4 i år med totalt cirka 10 procent vilket motsvarar ett börsfall på cirka 20 procent. Efter en viss rekyl ökar finansiellt netto med långsiktig trend.

# Antaganden för prisprognoser i Linköping

## Positiv ekonomisk tillväxt och räntebotten är nådd

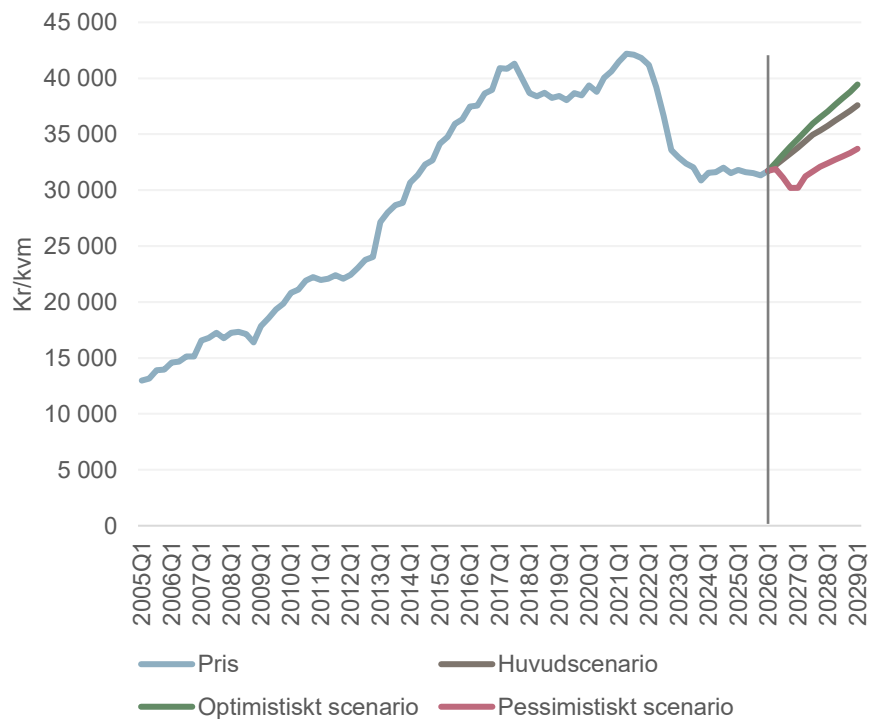


— Huvudscenariot — Optimistiskt scenario — Pessimistiskt scenario

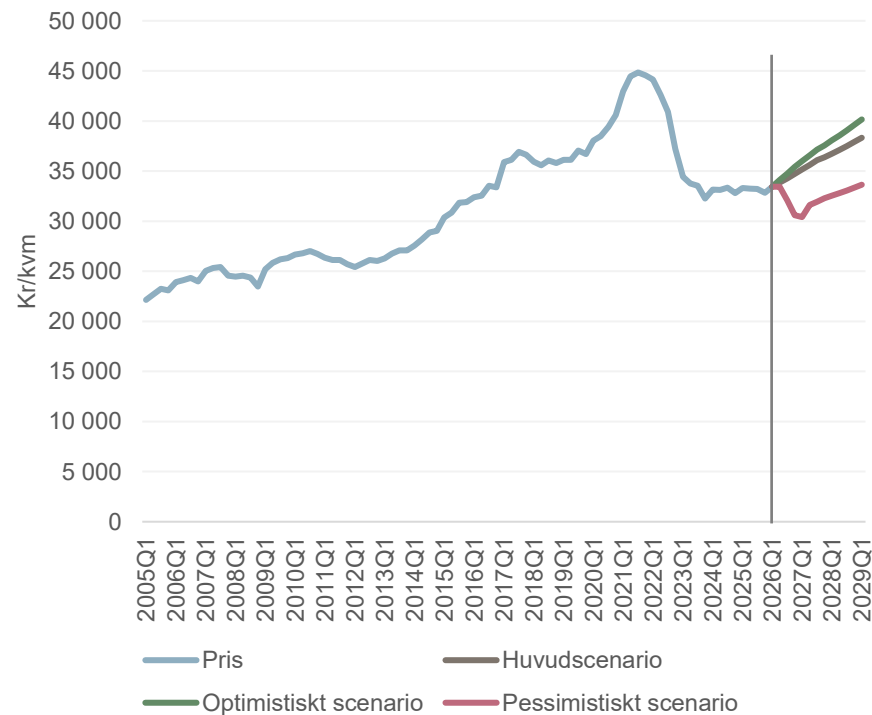
Källa: SCB, Riksbanken, SEB

# I Linköping ökar bostadsrättspriserna med nästan 6 procent per år och småhuspriserna med 4,5 procent per år under prognosperioden

Bostadsrättspris i Linköping kommun, fasta priser 2026Q1

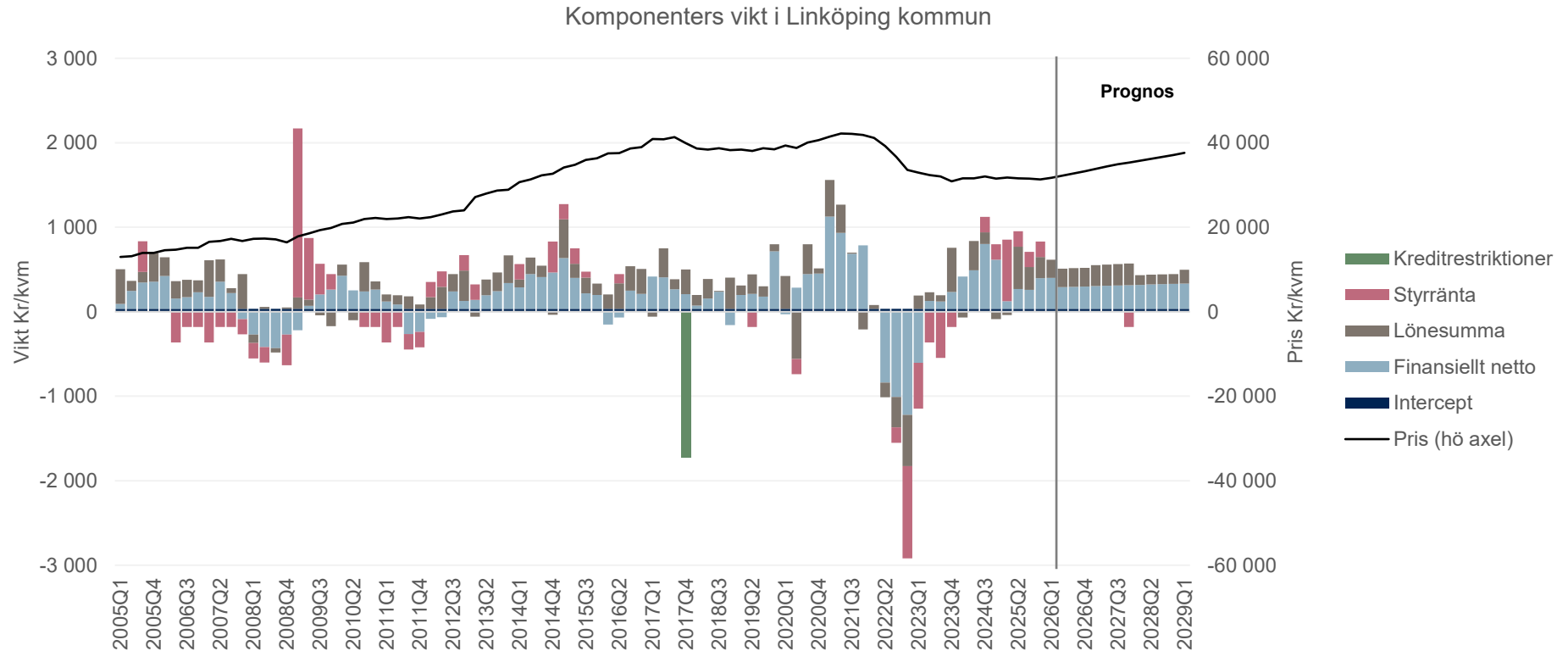


Småhuspris i Linköping kommun, fasta priser 2026Q1



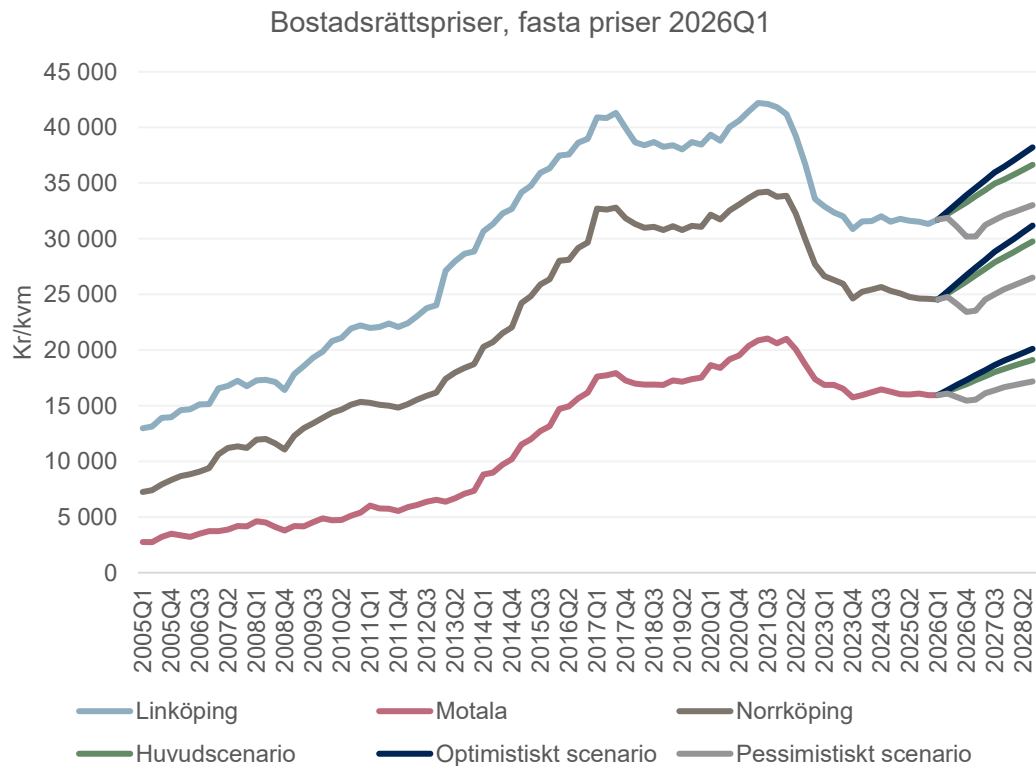
Källa: Evidens

# Lönesumman och finansiellt netto bidrar till prisökningen under 2026-2028



Källa: Evidens

# Bostadsrättspriserna förväntas öka med 6-8 procent per år



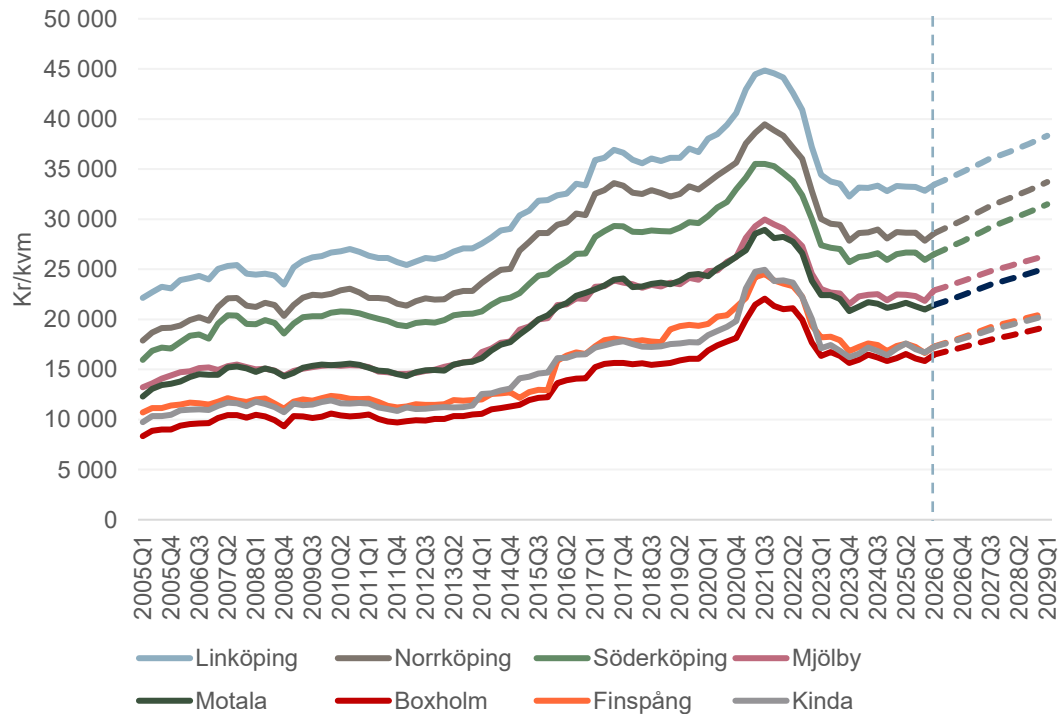
Bostadsrättspriser, fasta priser

	2026Q1- 2027Q1	2027Q1- 2028Q1	2028Q1- 2029Q1	Procent per år 2026Q1-2029Q1
Linköping	7%	6%	5%	6%
Motala	8%	7%	6%	7%
Norrköping	9%	8%	7%	8%

Källa: Evidens

# Småhuspriserna förväntas öka i något långsammare takt än bostadsrättspriserna

Småhuspriser, fasta priser 2026Q1



Småhuspriser, fasta priser

	2026Q1- 2027Q1	2027Q1- 2028Q1	2028Q1- 2029Q1	Procent per år 2026Q1-2029Q1
Linköping	5%	4%	4%	5%
Norrköping	6%	6%	5%	6%
Söderköping	7%	6%	5%	6%
Mjölby	5%	5%	4%	5%
Motala	6%	6%	5%	5%
Boxholm	6%	5%	5%	5%
Finspång	7%	6%	5%	6%
Kinda	6%	6%	5%	6%

Källa: Evidens

# Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

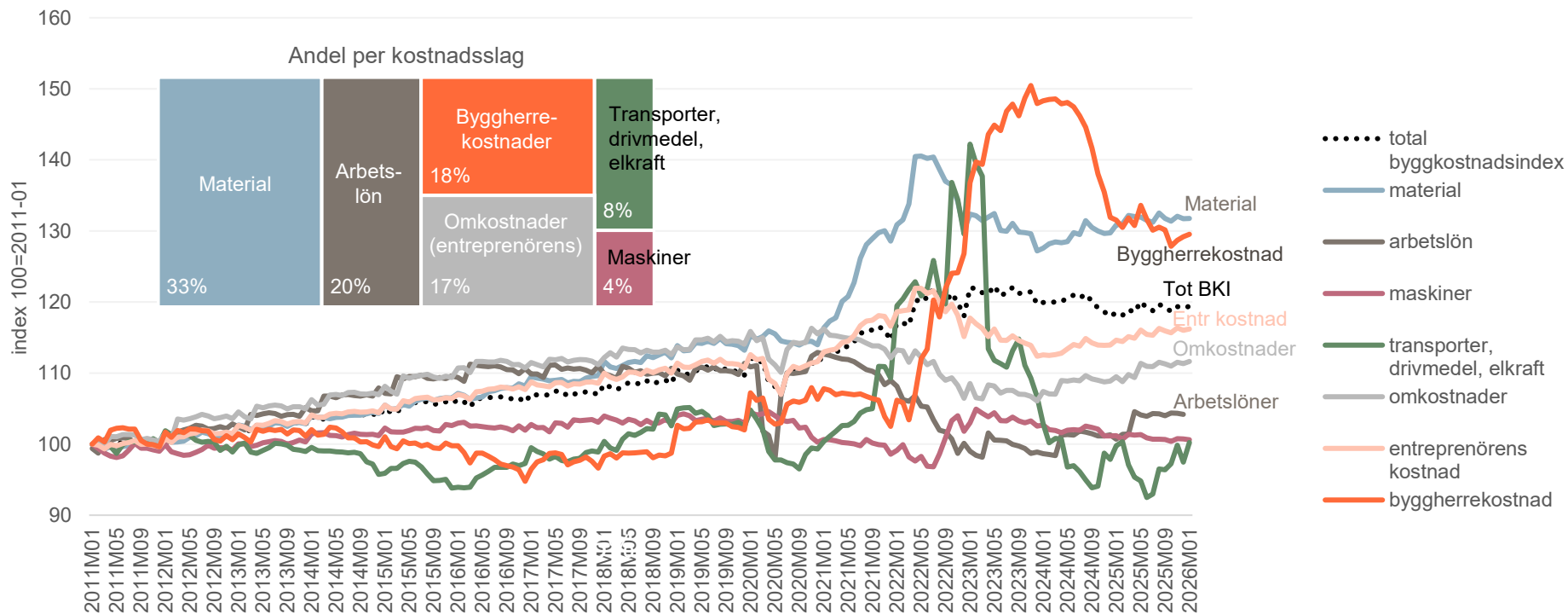
Prognoser för priser

**Byggrättsvärden**

Fördjupning – ”utredningsinflationen”

# Sidledes rörelser för alla större komponenter i byggkostnadsindex

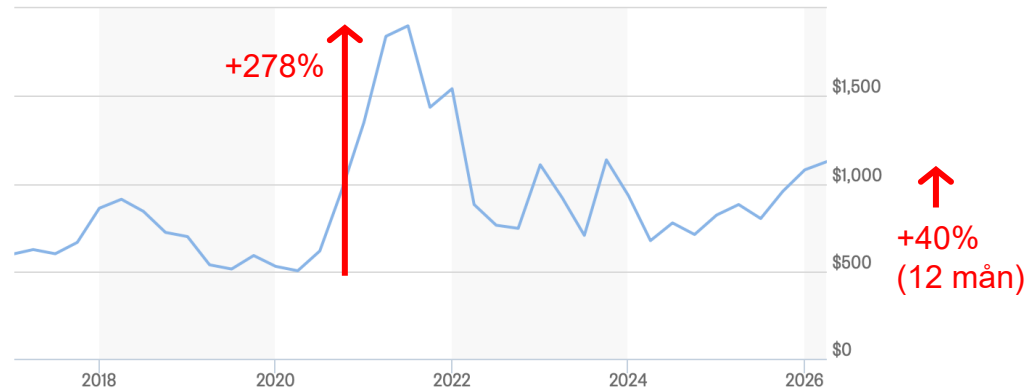
Byggkostnadsindex flerbostadshus, fasta priser 2026-01, index 100=2011-01



Källa: SCB och Evidens

# Stålpriserna steg under kvartal 2 men faller tillbaka under hösten enligt terminsprissättningen

HRC Steel Futures Continuous Contract (löpande priser, \$)



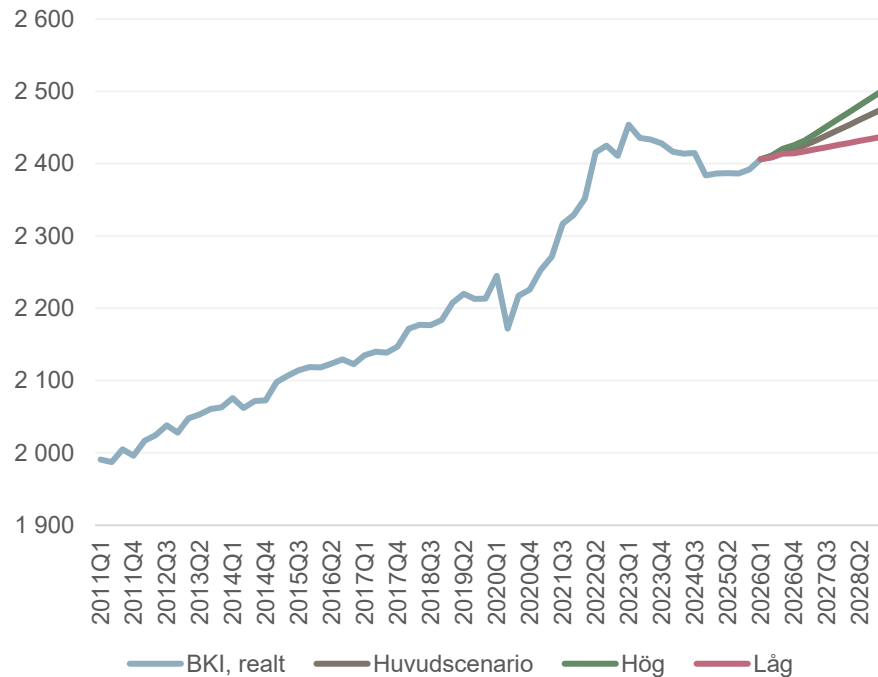
Terminsprissättning, 2 juni 2026

Kvartal	Pris (\$)	Förändring jmf föregående kvartal
2026Q1	931	9,7%
2026Q2	1084	16,5%
2026Q3	1182	9,0%
2026Q4	1120	-5,2%
2027Q1	1035	-7,6%

- Stålpriserna steg med nästan 300 procent under 2021 och föll tillbaka till ungefärligt långsiktigt medelvärde för stål.
- Senaste 12 månaderna har priserna stigit med ca 40 procent. Detta ger i ett lyft för BKI på ungefär 0,3%. Samtidigt var detta nära de terminspriser som kunde observeras redan för 6 månader sedan. BKI-prognosen för 2026Q1 träffade nästan exakt på utfallet och stålprisernas utveckling bidrog till den goda precisionen.
- Nuvarande prissättning av stålterminer visar att uppgången toppar under 2026Q3. Därefter faller priserna ner mot 1 000 \$, något förhöjt jämfört med långsiktiga medelnivåer.
- Detta liknar mönster som syns för andra råvaror, det finns uppenbarligen en förväntan om att energikrisen ska lösa sig inom kort. Samtidigt kan det även tolkas som en förväntan om en måttligt stark industrikonjunktur, med inte allt för stor efterfrågan på stål.

# Oförändrad prognos för byggkostnadsindex – uppgång med drygt 1 procent per år

BKI med prognos, fasta priser 2025Q4, prognos 2026Q2-2028Q4

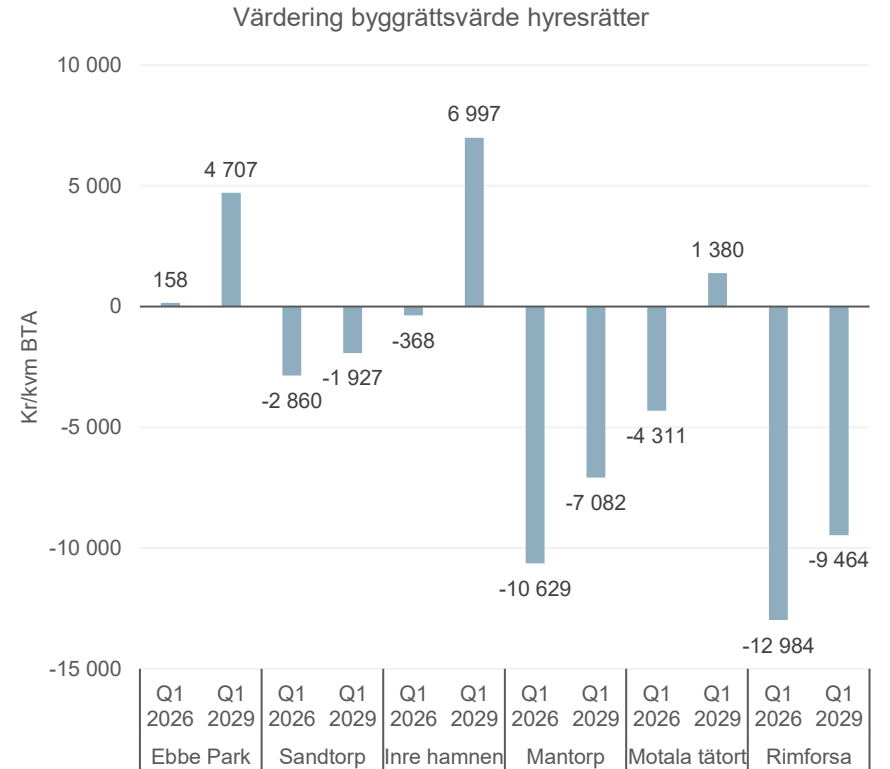
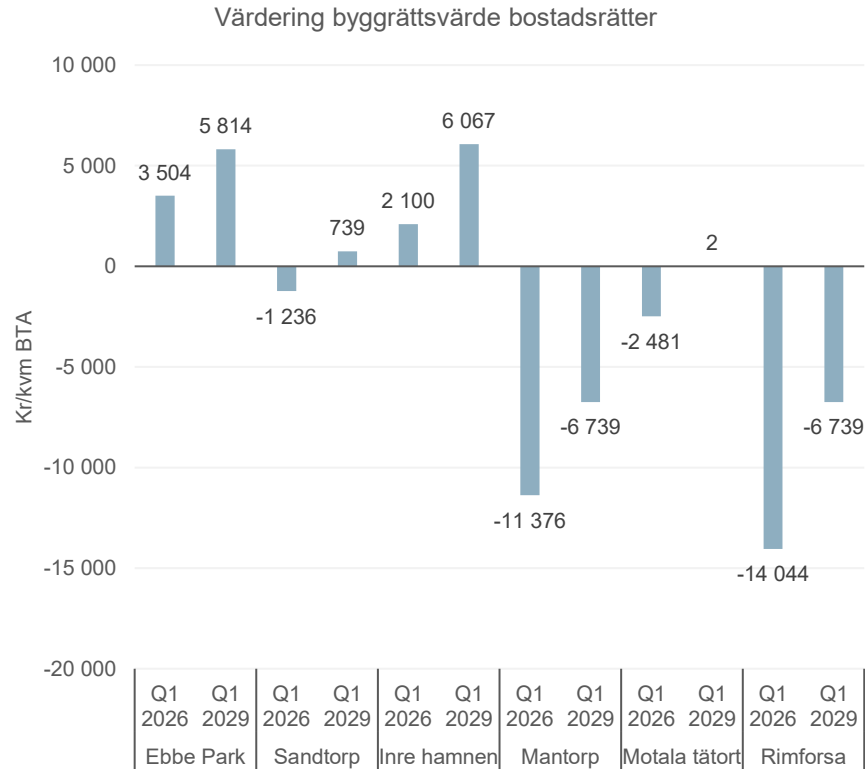


Procentuell förändring i genomsnitt per år under prognosperioden 2026Q2-2028Q4, fasta priser 2026Q1

	Byggkostnadsindex, BKI
<b>huvudscenario</b>	<b>1,1 %</b>
Hög	1,5 %
Låg	0,5 %

- BKI steg under de senaste 12 månaderna (2025Q1 jämfört med 2026Q1) med ca 0,8%.
- **Prognosens huvudscenario** ger endast en något högre takt, drygt 1 % per år under kommande tre år. Detta förutsätter att energikrisen får sin lösning före sommaren eller under sommaren och att marknaden får rätt angående sin prissättning av stålpriserna, vår indikator för energiintensiva insatsvaror.

# Bedömt byggrättsvärde av nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter\*



\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

# Tydligt positivt byggrättsvärde\* för bostadsrätter i dag – både BR och HR lönsamt år 2028

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	39 000	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 487
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	49 000	Vakans (%)	0,50%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>38 220</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 075
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 618
		Avkastningskrav	4,85%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 364</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>3 504</b>	<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>158</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
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%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>39 756</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 240
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 747
		Avkastningskrav	4,70%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>37 174</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>5 814</b>	<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>4 707</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

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

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 73 kvm		Flerbostadshus - HR - 73 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	32 923	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 310
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	42 923	Vakans (%)	1,00%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>33 480</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 887
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 472
		Avkastningskrav	4,85%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>30 346</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-1 236</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-2 860</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 74 kvm		Flerbostadshus - HR - 74 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	34 464	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 263
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	44 464	Vakans (%)	1,00%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 682</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 840
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 435
		Avkastningskrav	4,70%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>30 540</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>739</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-1 927</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

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

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	37 199	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 424
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	47 199	Vakans (%)	1,00%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>36 815</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 000
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 560
		Avkastningskrav	4,75%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 838</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>2 100</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-368</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 82 kvm		Flerbostadshus - HR - 82 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
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%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>40 010</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 277
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 776
		Avkastningskrav	4,50%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>39 463</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>6 067</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>6 997</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

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

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	19 922	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 002
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	29 922	Vakans (%)	0,50%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>23 339</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 592
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 242
		Avkastningskrav	5,50%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>22 577</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-11 376</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-10 629</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 80 kvm		Flerbostadshus - HR - 80 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	20 840	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 119
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	30 840	Vakans (%)	0,50%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>24 055</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 709
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 333
		Avkastningskrav	5,25%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>25 384</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-9 887</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-7 082</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

# Varken lönsamt att nyproducera bostads- eller hyresrätter idag – prognosen indikerar lönsamma villkor för HR

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 77 kvm		Flerbostadshus - HR - 77 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	31 327	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 275
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	41 327	Vakans (%)	1,00%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>32 235</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 852
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 445
		Avkastningskrav	5,00%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>28 895</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-2 481</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-4 311</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 77 kvm		Flerbostadshus - HR - 77 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	33 519	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 474
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	43 519	Vakans (%)	0,50%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 945</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	2 061
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 608
		Avkastningskrav	4,75%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 846</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>2</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>1 380</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

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

## Kalkyl byggrätter Q1 2026

Flerbostadshus - BR - 72 kvm		Flerbostadshus - HR - 72 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	16 502	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 016
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	26 502	Vakans (%)	3,00%
<b>Totalt Kr/kvm BTA</b>	<b>20 672</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 556
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 213
		Avkastningskrav	6,00%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>20 222</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
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
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>34 716</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 206</b>
Totalt Kr/kvm BOA	44 507	Totalt Kr/kvm BOA	42 572
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-14 044</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-12 984</b>

## Kalkyl byggrätter Q1 2029

Flerbostadshus - BR - 72 kvm		Flerbostadshus - HR - 72 kvm	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	LOA	0,78
<b>Intäkt</b>		<b>Intäkt</b>	
Kr/kvm BOA	24 876	Hyra Kr/kvm/år LOA	2 161
Lån Kr/kvm BOA	10 000	DoUk Kostnad Kr/kvm/år LOA	400
Totalt Kr/kvm BOA	34 876	Vakans (%)	3,00%
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>27 204</b>	Driftnetto Kr/kvm/år LOA	1 696
		Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 323
		Avkastningskrav	5,75%
		<b>Värde Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>23 003</b>
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 736	Byggkostnad Kr/kvm BTA	22 704
Moms	25% 5 934	Moms	25% 5 676
Finansiering	4% 1 187	Finansiering	4% 1 135
Risk/ byggherrekostnad	10% 3 086	Risk/ byggherrekostnad	10% 2 952
<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>33 943</b>	<b>Totalt Kr/kvm Ljus BTA</b>	<b>32 467</b>
Totalt Kr/kvm BOA	43 516	Totalt Kr/kvm BOA	41 624
<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-6 739</b>	<b>Byggrättsvärde* Kr/kvm BTA</b>	<b>-9 464</b>

\*Beräknat byggrättsvärde före projektvinst utöver vinst/riskpåslag samt exploateringskostnader

# Innehåll

Internationell utblick

Svensk ekonomi

Regional tillväxt

Bostadsmarknaden

- Bostadsbyggande
- Omsättning och försäljning
- Prisutveckling

Prognoser för priser

Byggrättsvärden

**Fördjupning – ”utredningsinflationen”**



evidens

# Utredningsmängden i detaljplaner

5 juni 2026

**STORSTHLM**

## Bakgrund och syfte | **”Utredningsinflationen”**

Sedan en längre tid har det uppmärksammats i samhällsbyggnadsbranschen att utredningsarbetet knutet till kommunernas detaljplaner har ökat kraftigt under de senaste årtiondena. Detta har i vissa sammanhang kallats ”utredningsinflationen”.

Utöver att den är förknippad med ökande kostnader för kommuner/byggaktörer, som exempelvis konsulttjänster, har utredningsmängden också förts fram som en orsak bakom ökande ledtider i planprocessen.

Tidigare undersökningar har pekat på ”krocken” mellan PBL och ökande ambitioner i miljöbalken och annan lagstiftning som en grundorsak till ökande utredningsmängd och ledtider. Mötet mellan PBL som bygger på avvägning mellan olika intressen och mål och miljöbalken som uppfattas som mer ’absolut’, har skapat otydlighet om hur avvägningar kan göras. Denna otydlighet behöver hanteras av planhandläggarna på kommunen, men även, som det har visat sig, mark- och miljödomstolarna i de fall detaljplanerna överklagas, med ytterligare ledtid som följd.

Storsthlm har sedan en tid haft frågan om utredningsmängden i fokus och vill därför fördjupa bilden av i vilken utsträckning Stockholms län skiljer sig från övriga landet och vad det kan bero på.

# Data och metod | Underlag från SKR

SKR gör med jämna mellanrum sammanställningar av utredningsmängden från kommunernas hemsidor i alla Sveriges län. Underlaget till denna rapports analys utgörs av rådata från den senaste insamlingen gjord 2024/2025 och omfattar:

**158** av landets kommuner

**202** detaljplaner med olika ändamål

**1 561** utredningar

Utredningarna är grupperade i 10 kategorier/kluster:

1. Geoteknik och markförhållanden
2. Miljö och natur
3. Trafik, mobilitet, buller
4. Dagvatten, skyfall, hav
5. Riskbedömningar
6. Antikvariska frågor och kulturmiljö
7. Dagsljus, skugga, luft
8. Arkeologi och fornlämningar
9. Barn- och socialkonsekvensanalys
10. Övrigt

## Resultat | **Antal utredningar per detaljplan**

De utredningar som utgör planeringsunderlag för en detaljplan dokumenteras i stor utsträckning i planbeskrivningar och på kommunernas hemsidor. Detta gör det möjligt att beräkna genomsnittligt antal utredningar per plan för ett urval detaljplaner.

Det genomsnittliga antalet utredningar per detaljplan i olika län är ett enkelt och tydligt mått på utredningsmängden i olika delar av landet. Med data från flera år går det dessutom att konstatera om en hög nivå ett år var en tillfällighet eller en del av ett mönster, det vill säga om vissa län ligger systematiskt högre än andra.

I SKR:s datainsamling sätts en begränsning på antalet detaljplaner från en enskild kommun (maximalt tre planer per kommun\*), vilket gör att det medelvärde som beräknas för länet speglar förhållandena i hela länet, snarare än de största kommunerna. Observera att resultaten inte säger någonting om varför nivån är hög eller låg i olika län, eller om den är motiverad av de förutsättningar som råder där.

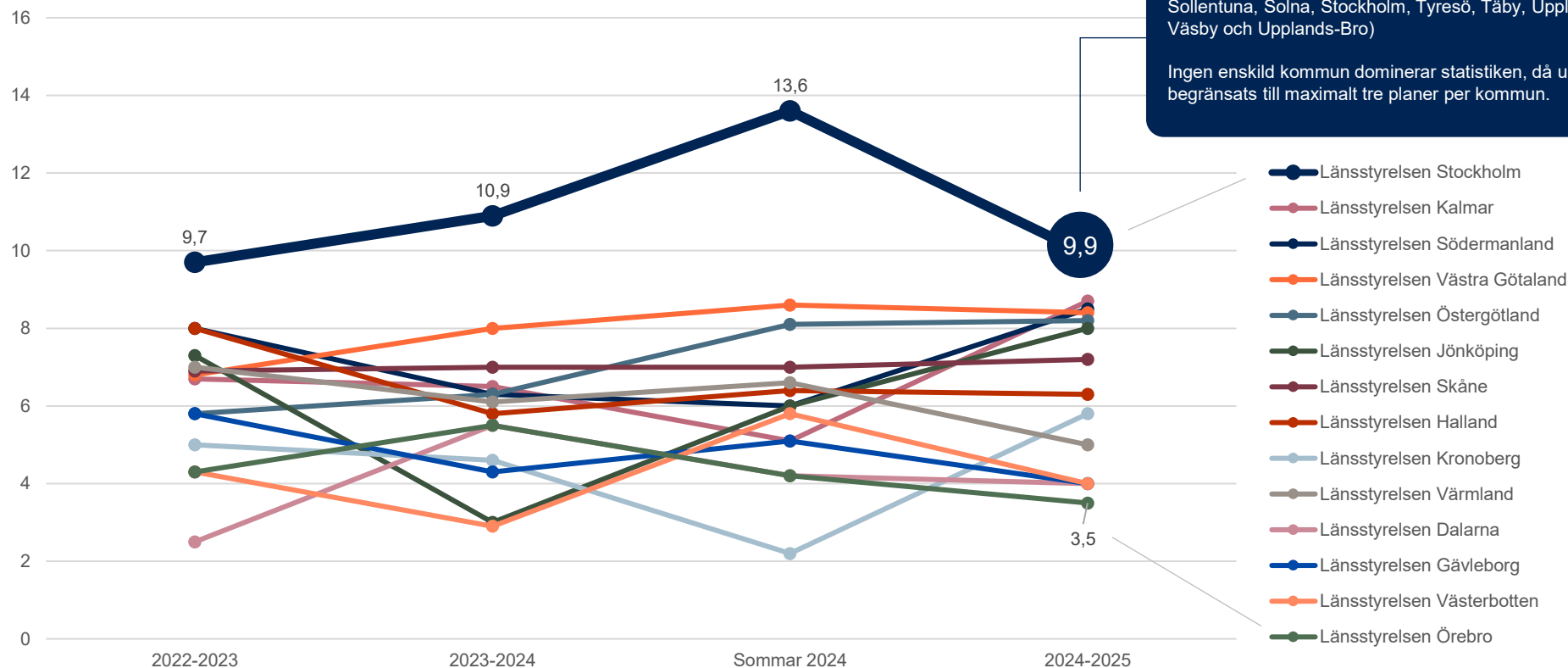
*\*Urvalet uppges göras "slumpmässigt" bland tillgängliga detaljplaner.*

# Stockholms län sticker ut med systematiskt högre nivå i antal utredningar per detaljplan

Antal utredningar per detaljplan vid fyra insamlingstillfällen 2022/2023 till 2024/2025

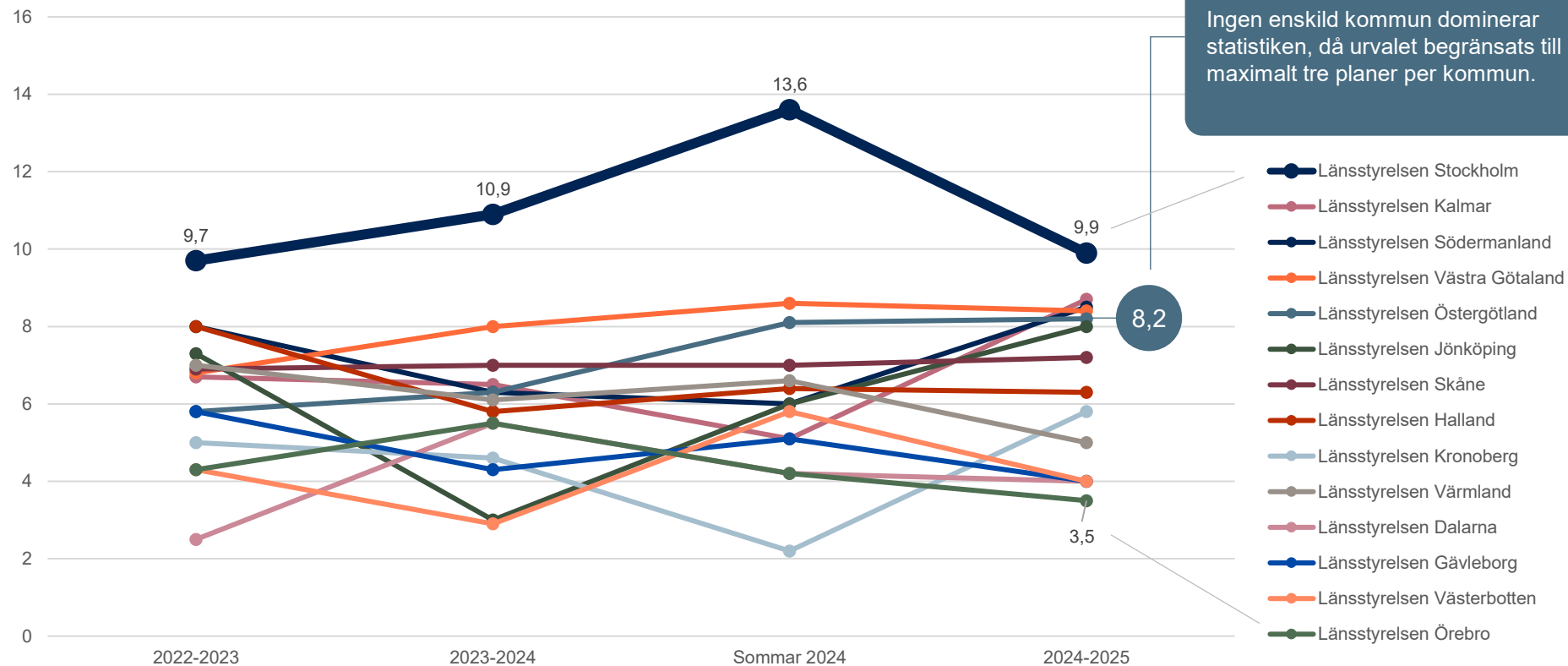
Baserat på 25 planer i 15 kommuner (Botkyrka, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Nacka, Norrtälje, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Tyresö, Täby, Upplands Väsby och Upplands-Bro)

Ingen enskild kommun dominerar statistiken, då urvalet begränsats till maximalt tre planer per kommun.



# Även i Östergötlands län är utredningsmängden bland de högsta i landet

Antal utredningar per detaljplan vid fyra insamlingstillfällen 2022/2023 till 2024/2025



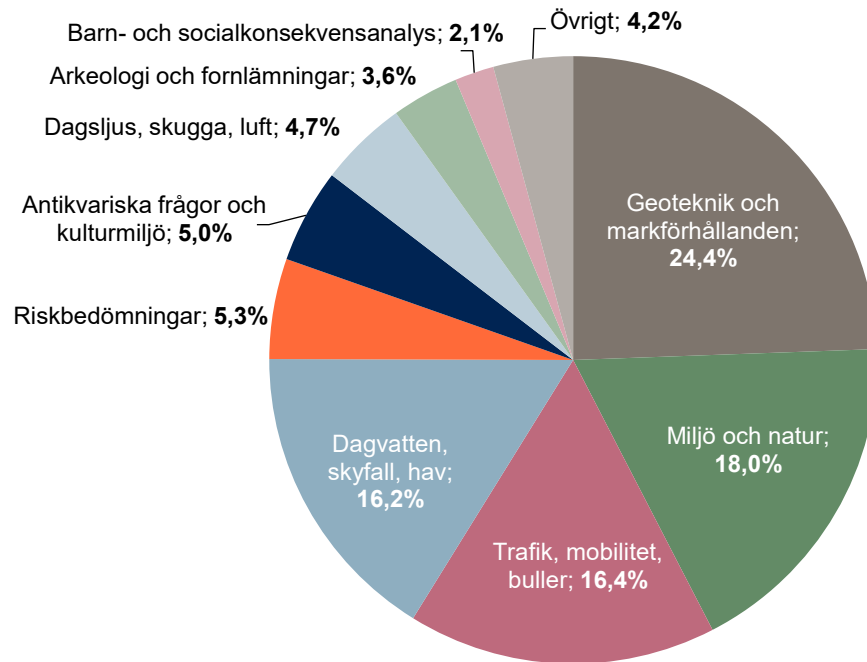
## Resultat | **Antal utredningar i olika kategorier**

För att gå ett steg djupare i analysen av utredningsmängden kan jämförelser och mönster studeras på kategorinivå. Är det vissa typer av utredningar som dominerar i detaljplanerna – i landet eller i olika län? Kan ett högre genomsnitt i ett län sett till totalt antal utredningar förklaras av en högre nivå i en viss kategori utredningar?

Vissa typer av utredningar kan knytas till olika regionala – i vissa fall geografiska eller demografiska – förhållanden. En hög nivå av en viss kategori utredningar i ett län kan därför i vissa fall knytas till kända förhållanden i länet.

# De fyra största kategorierna står tillsammans för 75 procent av utredningsmängden i detaljplaner i Sverige

Olika utredningskategoriers andel av den totala utredningsmängden - riket som helhet



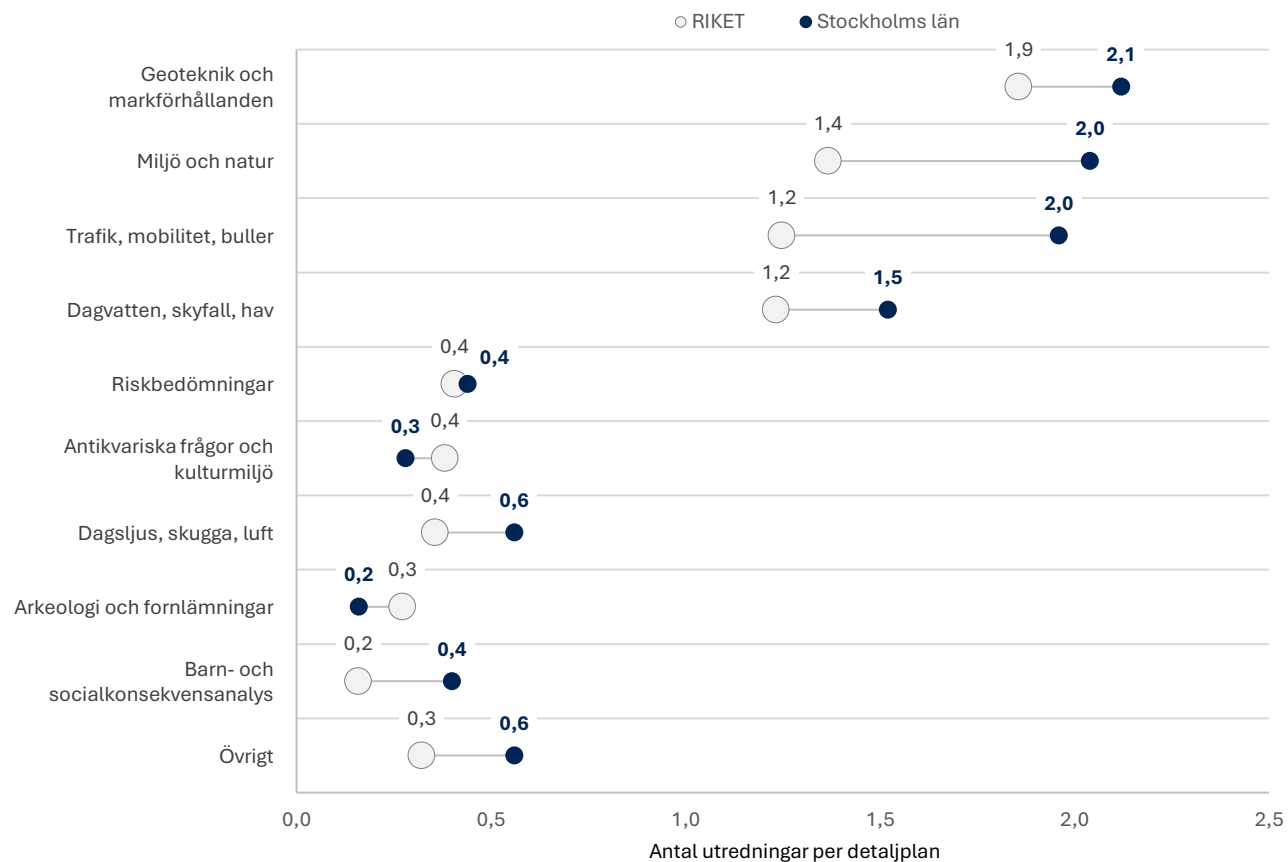
Utredningskategori

Genomsnittligt antal per plan

Utredningskategori	Genomsnittligt antal per plan
Geoteknik och markförhållanden	1,9
Miljö och natur	1,4
Trafik, mobilitet, buller	1,2
Dagvatten, skyfall, hav	1,2
Riskbedömningar	0,4
Antikvariska frågor och kulturmiljö	0,4
Dagsljus, skugga, luft	0,4
Arkeologi och fornlämningar	0,3
Barn- och socialkonsekvensanalys	0,2
Övrigt	0,3

Källa: SKR och Evidens

# Stockholms län har betydligt fler utredningar inom kategorierna ”trafik, mobilitet, buller” och ”miljö och natur”

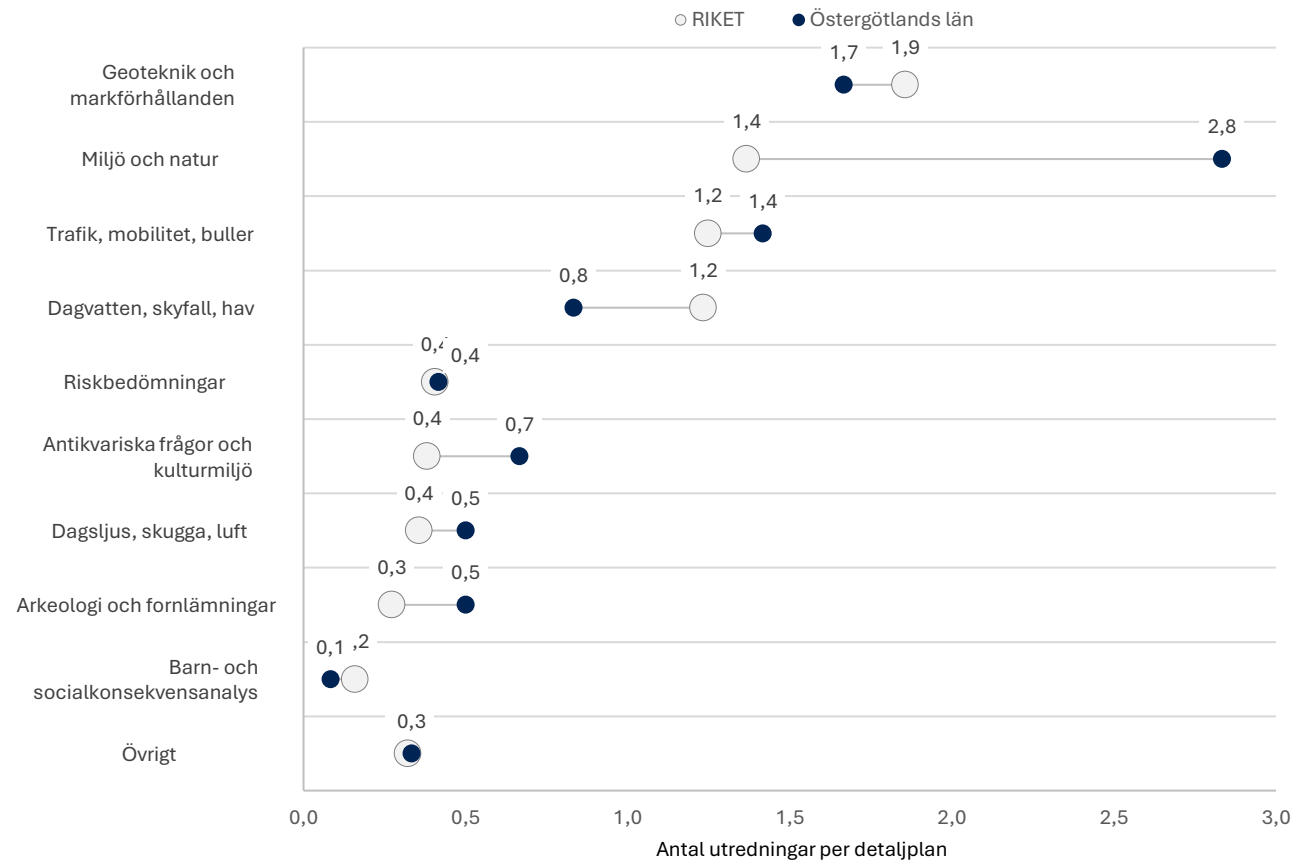


I Stockholms län görs fler utredningar än genomsnittet i riket i så gott som alla utredningskategorier.

Störst skillnader mot snitt återfinns i följande kategorier:

1. Trafik, mobilitet, buller
2. Miljö och natur
3. Dagvatten, skyfall, hav

# Östergötlands län sticker ut med betydligt fler utredningar i kategorin ”miljö och natur” jämfört med övriga landet

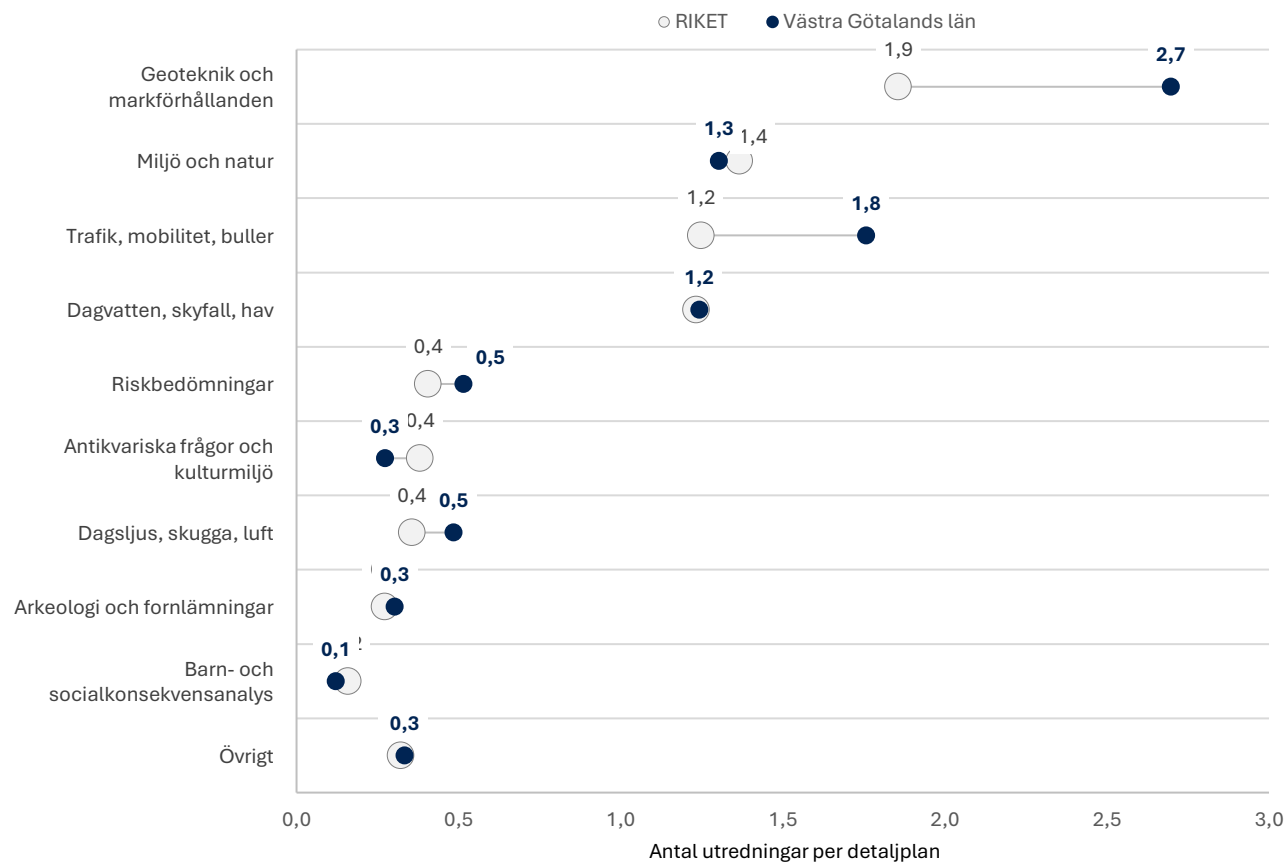


Det relativt sett höga snittet totalt i Östergötlands län förklaras av ett markant högre nivå för antalet utredningar inom kategorin ”miljö och natur” samt högre nivåer bland några av de mindre utredningskategorierna.

Inom ”miljö och natur” görs fler utredningar per detaljplan än i något annat län, dubbelt så jämfört med riket. En stor avvikelse uppåt finns också i ”antikvariska frågor och kulturmiljö”, fornlämningar även det högt.

”Dagvatten, skyfall, hav” har ett tydligt lägre snitt i länet jämfört med riket i stort.

# I Västra Götalands län görs fler utredningar om geoteknik och markförhållanden

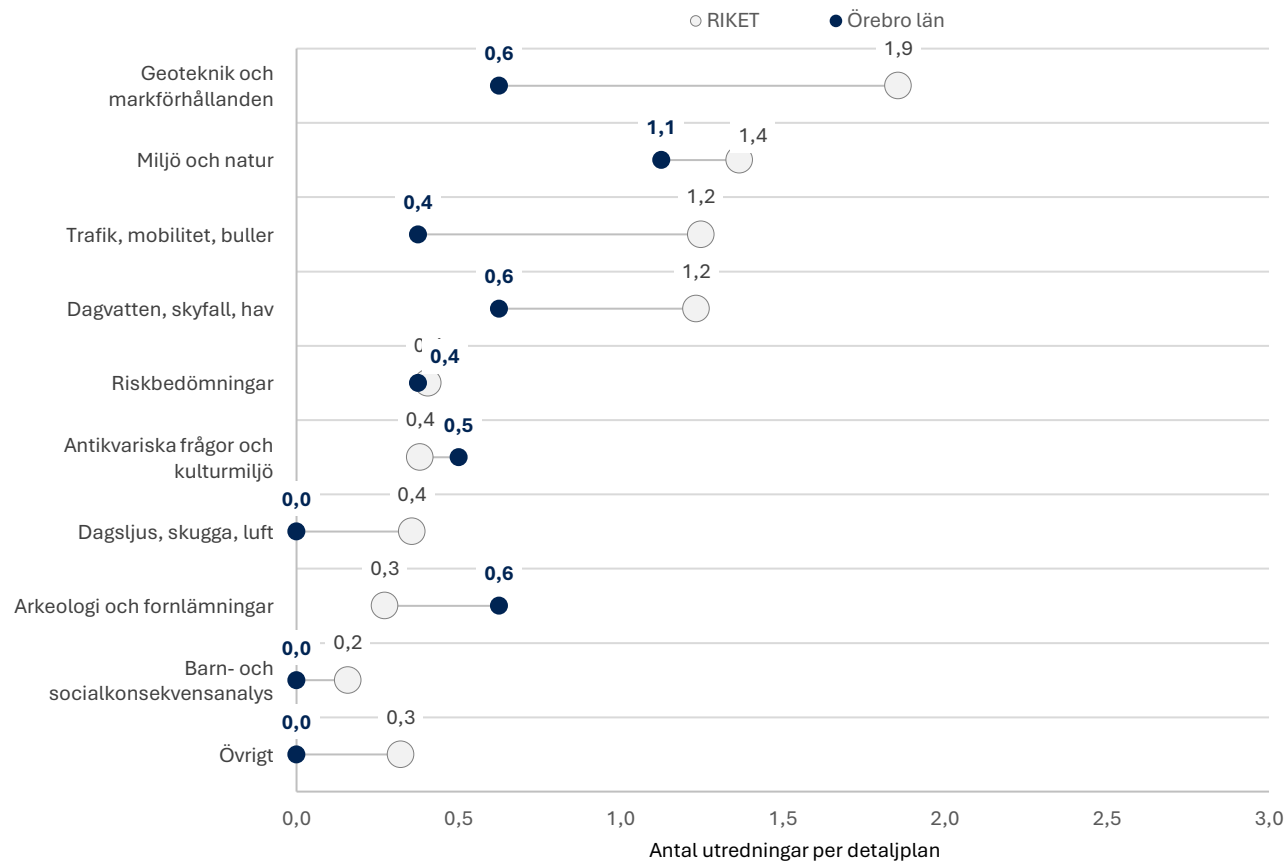


Västra Götalands län avviker mest från snittet när det gäller geoteknik och markförhållanden

Även utredningar om trafik, mobilitet och buller är fler här än i landet i stort.

Antalet utredningar inom miljö och natur ligger strax under genomsnittet för riket.

# Som jämförelse uppvisar Örebro län få utredningar generellt, men i synnerhet när det gäller geoteknik och trafik, mobilitet, buller



Örebro län har bland de lägsta nivåerna i landet sett till den totala utredningsmängden.

Bland utredningskategorierna noteras markant mindre utredningsmängd än i riket som helhet i följande kategorier:

- Geoteknik och markförhållanden
- Trafik, mobilitet, buller

Länet har även tydligt lägre genomsnitt för kategorin *dagvatten, skyfall, hav*.

(8 planer i underlaget)

## Resultat | Spridningen inom olika kategorier utredningar

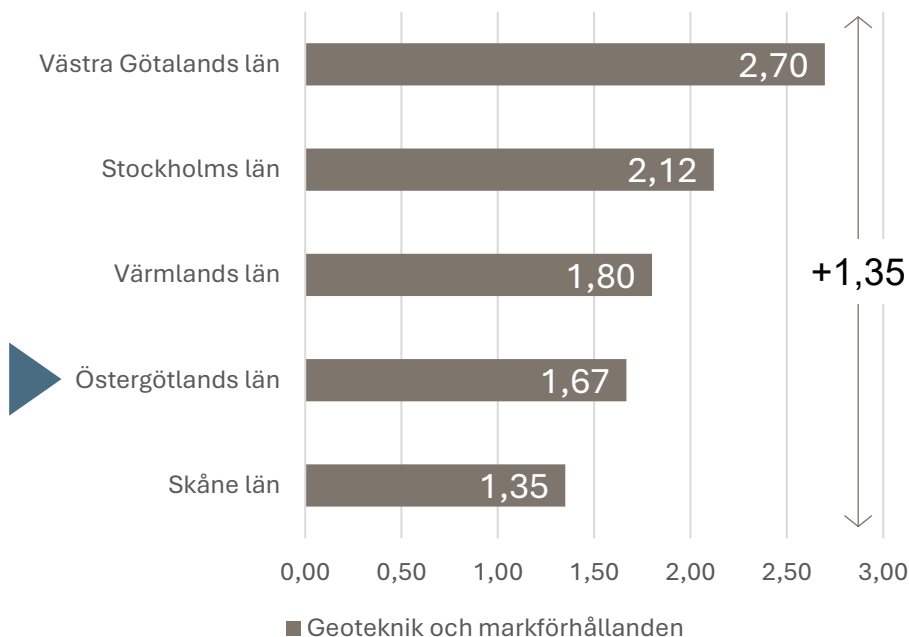
Spridningen mellan olika län i antal utredningar per plan för respektive kategori ger en första indikation på om det finns potential till minskad utredningsmängd. Det vill säga, om det genomsnittliga antalet utredningar per plan är någorlunda lika mellan länen kan det tyda på att denna typ av utredningar i högre grad är en 'oundviklighet'. Om man har som övergripande målsättning att minska utredningsbördan bör lösningen i dessa fall finnas på riksnivå eller högre.

En stor spridning mellan länen för en utredningskategori innebär omvänt att det *kan* finnas potential att komma ner i utredningsmängd. Skillnaderna kan givetvis vara ett resultat av regionala och lokala förhållanden som är svåra att påverka, men en stor spridning kan vara ett resultat av tolkningar och arbetssätt i länets kommuner eller länsstyrelse.

Här studeras de fyra stora kategoriernas spridning mellan olika län.

# Geoteknik och markförhållanden

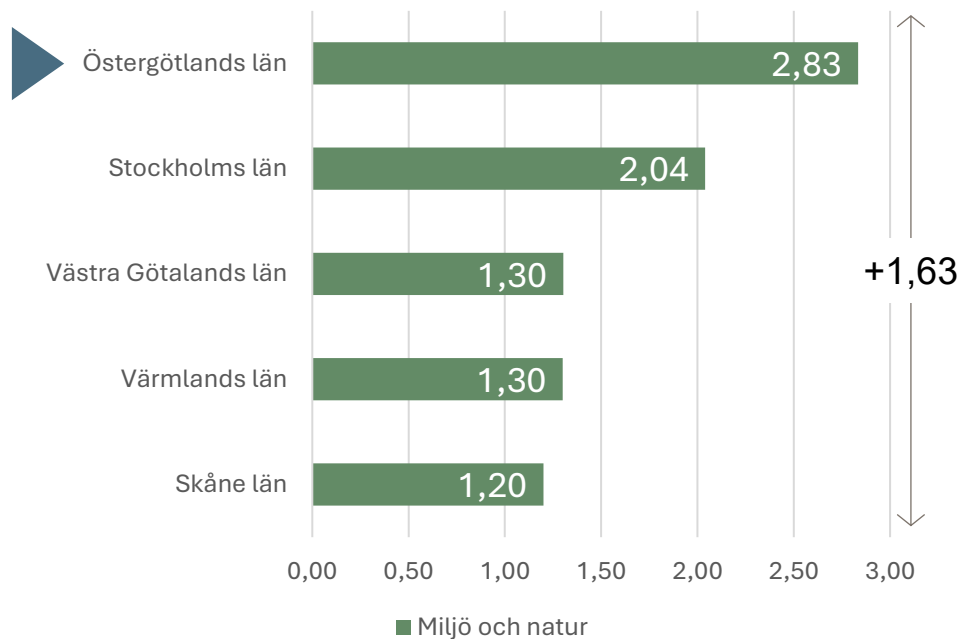
Antal utredningar per detaljplan i olika län  
*De fem länen med störst underlag*



Kategorin *Geoteknik och markförhållanden* uppvisar stor spridning mellan länen med dubbelt så högt genomsnitt i Västra Götaland jämfört med Skåne.

# Miljö och natur

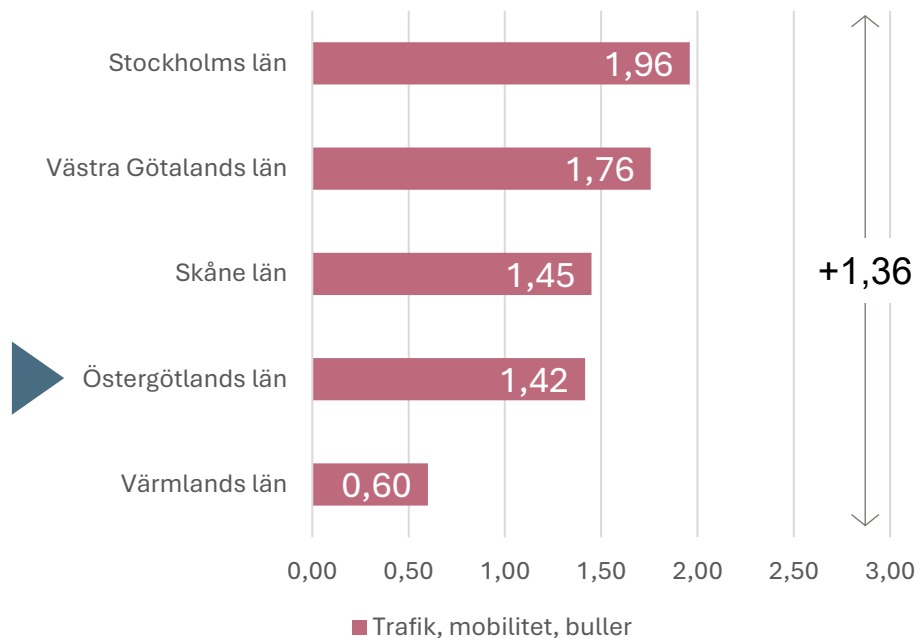
Antal utredningar per detaljplan i olika län  
*De fem länen med störst underlag*



Stor spridning inom kategorin *Miljö och natur*, där Östergötland och Stockholm sticker ut uppåt.

# Trafik, mobilitet, buller

Antal utredningar per detaljplan i olika län  
*De fem länen med störst underlag*

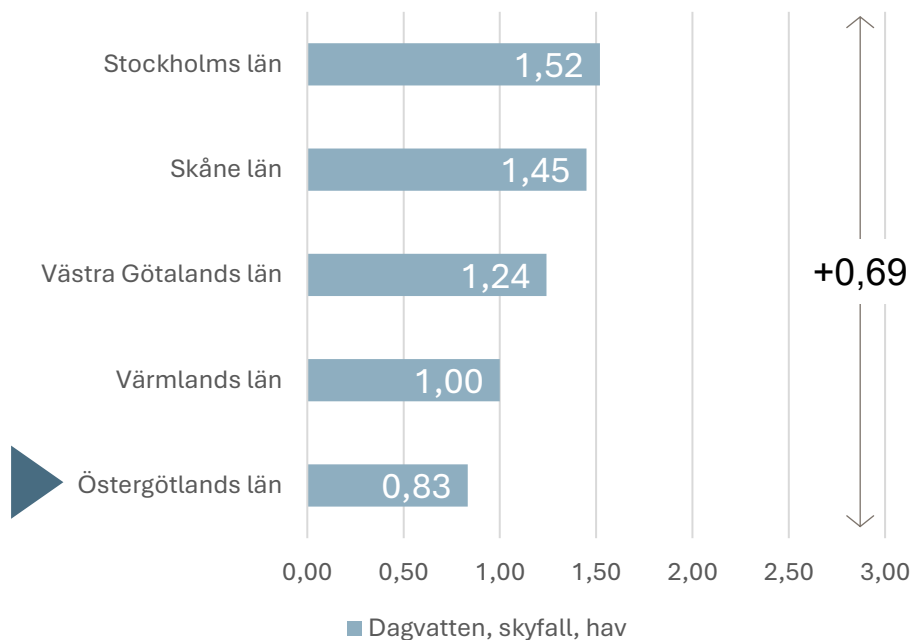


Spridningen inom kategorin *Trafik, mobilitet, buller* får anses vara måttlig mellan de studerade länen, med undantaget Värmland som har märkbart lägre nivåer.

Utredningsmängden inom kategorin följer i stort folkmängden / befolkningstätheten.

# Dagvatten, skyfall, hav

Antal utredningar per detaljplan i olika län  
*De fem länen med störst underlag*



Inom utredningskategorin *Dagvatten, skyfall, hav* finns en viss spridning i utredningsmängd mellan länen.

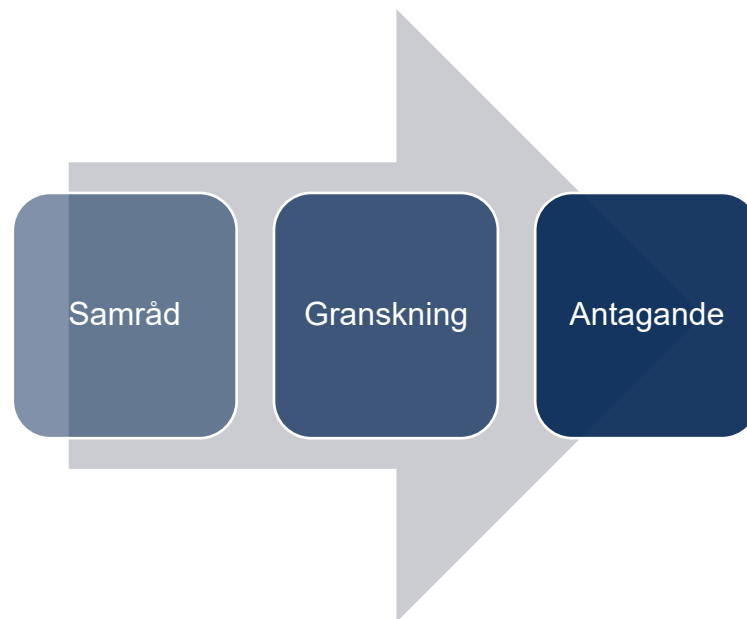
# Översikt utredningskategorier – upplevd ökning, lagstiftning och andra förklaringar

	Exempel på utredningar	Upplevd förändring senaste 10-15 åren	Ny lagstiftning, förordningar m m	Variation i utredningsmängd mellan län	Stockholms län mot snitt	Möjliga regionala / lokala förklaringar	Andra potentiella "drivare"	Kommentar
<b>Geoteknik och markförhållanden</b>	Geoteknik, markteknisk undersökningsrapport (MUR), miljöteknisk markundersökning, vibrationer	Ökning under senare år. Grundläggningsförutsättningar utreds mer i planarbetet		STOR	<b>+ 0,3</b>	Svårbebyggda platser kvar		<i>Geoteknik kan ses som hälso- och säkerhetsfråga och därmed inom ingripandegrund</i>
<b>Miljö och natur</b>	Naturvärdesinventering (NVI), artinventering, artskyddsutredning, förorenad mark, (MKN), ekosystemtjänster, klimatanalys	Kraftig ökning	Artskyddsförordningen Weserdomen – MKN vatten	STOR	<b>+ 0,7</b>		NVI leder till nya utredningar ss artskydd. (Utökade krav kopplat till MKN, kvantitativ status)	<i>Artskydd: LSt rådgivande (ej ingripandegrund) men ansvarar för dispensererna. MKN ingripandegrund</i>
<b>Trafik, mobilitet, buller</b>	<b>1) Buller</b>	Numera standard med bullervärden i plankartan (Sthlm)	Ny bullerförordning 2015	MÄTTLIG (med undantag)	<b>+ 0,7</b>	Vi bygger tätare nu; RUF5 2050, befintlig täthet i storstadsregioner	Länsstyrelsen upphävde planer som saknade bullervärden i plankartan (Stockholm)	<i>Buller - ingripandegrund</i>
	<b>2) Trafik och mobilitet / parkering</b>							
<b>Dagvatten, skyfall, hav</b>	Dagvatten, skyfall, översvämningsrisk, grundvattennivåer	Dagvattenutredning numera i varje plan (ej för tio år sedan)		MEDELSTOR	<b>+ 0,3</b>		Högre risk för skyfall / översvämnning från klimatförändringar	<i>Skyfall kan ses som hälsofråga och därmed inom ingripandegrund (LSt), översvämnning.</i>

# En stor del av utredningarna initieras efter samråd

## Var 'genereras' utredningarna?

- Kompletteringar av befintliga utredningar uppges vara en betydande del av utredningsmängden.
- I många planer tillkommer en majoritet av utredningarna efter samråd och granskning.
- Under samråd och granskning spelar remissinstanser som länsstyrelsen en central roll.



# Resultat | Stickprov Stockholms stad

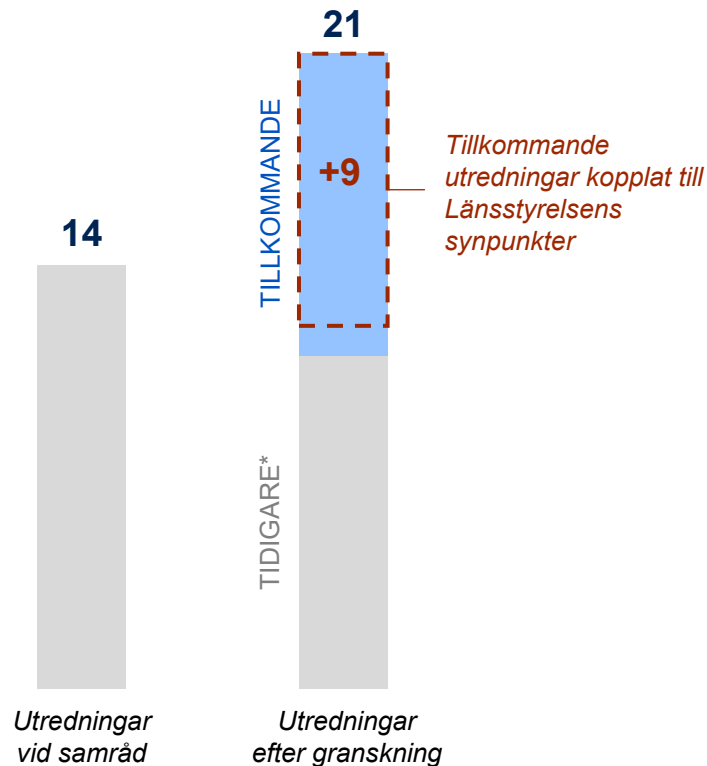
De studerade detaljplanerna i Stockholm innehöll mellan 110 och 1300 bostäder med ett genomsnitt på drygt 500 bostäder per plan.

Redan inför samråd var **antalet utredningar i genomsnitt 14**, samtliga planer i stickprovet låg mellan 6 och 20 utredningar i denna fas.

I senare faser summerade antalet utredningar till mellan 14 och 30 stycken med ett medel på **21 utredningar per detaljplan**.

Av de utredningar som tillkom under planprocessen gjordes i genomsnitt **9 utredningar per plan** på de områden som länsstyrelsen hade kommit med synpunkter på (spridning från 4 till 15 tillkommande utredningar).

*Jfr medel för Stockholms län,  
planer oavsett ändamål  
(SKR): 9,9*



\*Antalet "tidigare" utredningar är färre senare i processen än vid samråd eftersom inaktuella utredningar inte tas med i kommunens dokumentation

## Case | Förutsättningar och syfte

I ett nästa steg har ett tiotal exempel ("case") från kommuner i Stockholms län studerats via genomgång av dokumentation samt djupintervjuer med företrädare i sex av länets kommuner. Exemplen har valts ut för att illustrera och konkretisera kommunernas upplevelse av hur utredningsmängd och ökat arbete "uppstår" i processen.

Det överordnade syftet är att belysa upplevd ineffektivitet i processerna för identifiera potential till förbättring – ett underlag för dialog.

evidens:

SKALA 1:1000

0 5 10 20  
METER

50

100

LINGSBERGSVAGEN

ANGÖRINGSPLATS

DAGVATTEN-  
ANLÄGGNING

SUMPSKOG

# 1. Dagvattendamm, Vallentuna

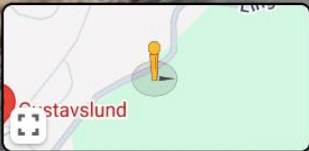
37 Lingsbergsvägen

Stockholms län

Google Street View

mars 2021 [Se fler datum](#)

[Dela](#) [X](#)



Google Maps

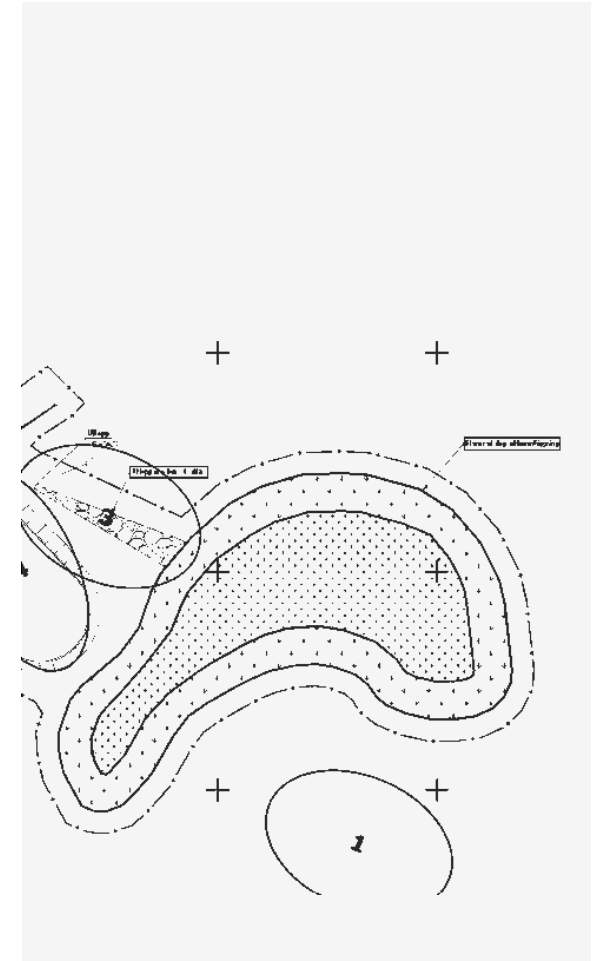


# 1 Dagvattendamm, Vallentuna

I sitt samrådsyttrande tar Länsstyrelsen upp vad man ser som utgångspunkter för utformningen med hänsyn till kulturmiljövården och nämner att

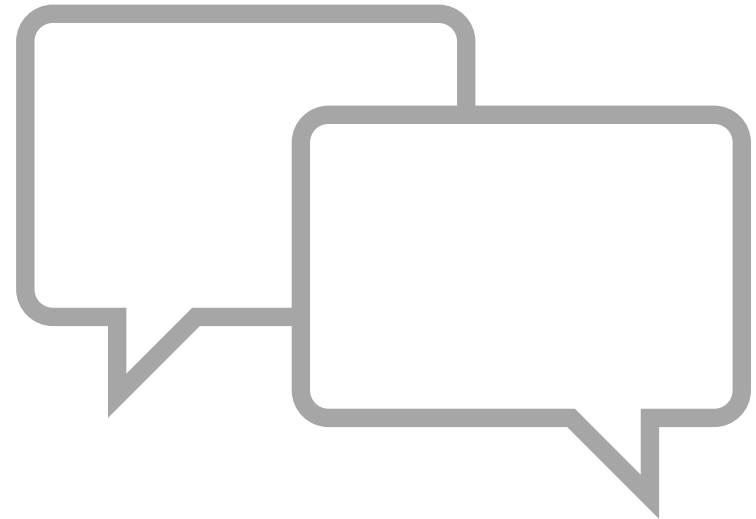
***”det storskaliga slättlandskapet med långa siktlinjer och visuella samband har låg tålighet för nybyggnation på öppen mark”.***

Myndigheten lägger också till som medskick till processen att **områdets många herrgårdar särskilt behöver studeras** såsom uttryck för riksintresse kulturmiljövården.

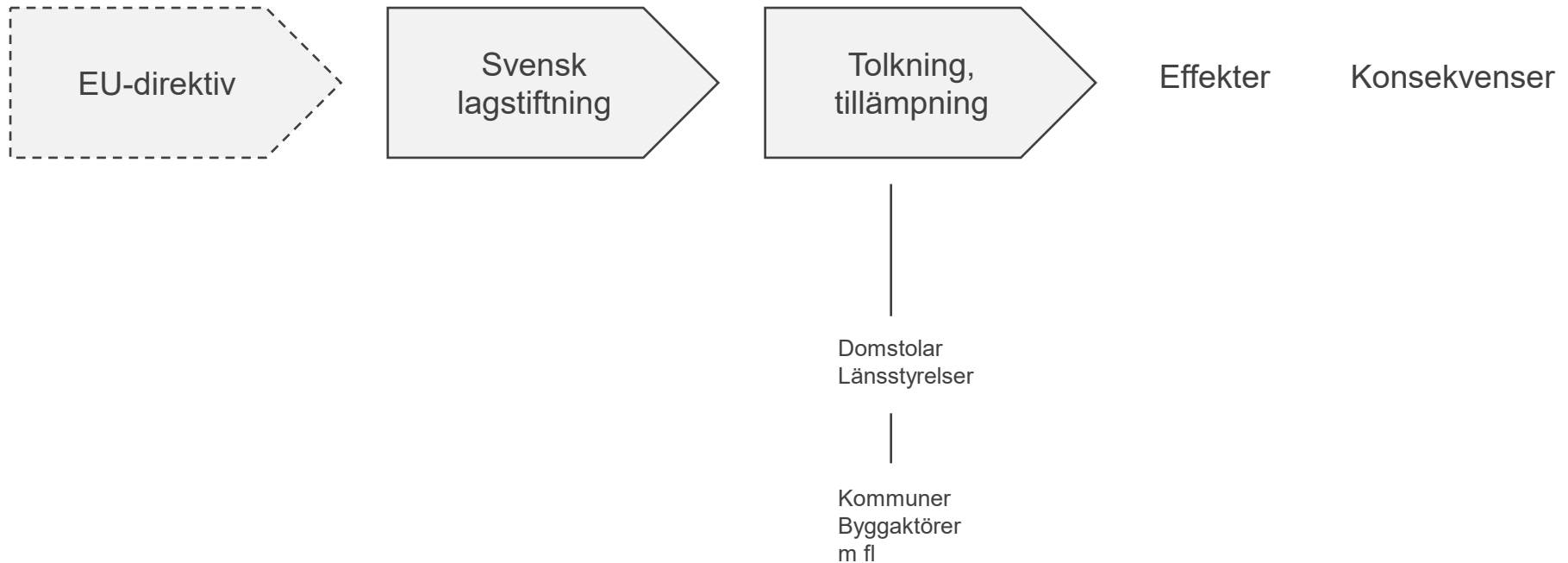


# Några ytterligare kommentarer och observationer från intervjuerna

1. Utvecklad dialog (i och utanför projekt) lyfts genomgående fram som en viktig framgångsfaktor för ökad effektivitet
2. Flera kommuner pekar på upplevda förbättringar – planstödsmöten, ökad tydlighet i Länsstyrelsens yttranden och ökad lyhördhet för kommunens bedömningar
3. ...men systemet "fylls på" kontinuerligt med
  - nya EU-direktiv som implementeras och tolkas
  - upplevt ökande ambitioner på nya områden under senare år



# Observerade förändringar i planprocesserna är ett resultat av beslut och tolkningar i flera led



# 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](mailto:anna.rogberg@evidensgruppen.se)

Ted Lindqvist, 070-579 12 33, [ted.lindqvist@evidensgruppen.se](mailto:ted.lindqvist@evidensgruppen.se)

Georg Wingstrand, 070-817 02 12, [georg.wingstrand@evidensgruppen.se](mailto:georg.wingstrand@evidensgruppen.se)

Eleonor Andersson, 070-558 98 33, [eleonor.andersson@evidensgruppen.se](mailto:eleonor.andersson@evidensgruppen.se)

Henrik Österberg, 072-500 09 05, [henrik.osterberg@evidensgruppen.se](mailto:henrik.osterberg@evidensgruppen.se)



**Evidens**

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)