

# OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q1, 2022-03-24, Region Östergötland

# Sammanfattning

## Händelser

Kriget i Ukraina får konsekvenser för Sverige på många vis. Genom ökad trygghet/osäkerhet, ökade drivmedelspriser, varubrist, flyktingströmmar m.m.

Sverige har fortsatt stora utmaningar med elförsörjningen vilket förvärras i och med kriget i Ukraina. Medför negativa effekter på hushållens ekonomi och samhället i stort.

I pandemins spår ser vi rekordnivåer i antalet vakanser och kompetensbrist. Utvecklingen av inflation och ränta är mycket osäker.

## Ekonomi

Trots oro om börsfall under hösten låg börsen stilla, tidigare god utveckling dock stagnerande.

Med Rysslands invasion av Ukraina har dock världens börser fallit markant, hur utfallet blir återstår dock att se.

Riksbanken har i sin senaste prognos tidigare lagt en eventuell höjning av reporäntan. Fler och fler binder sina bolån, och höjningar av bolånen hos bankerna har börjat ske.

## Bostadspolitik

Aktuella diskussioner att hålla koll på och som har en påverkan på branschen är ett eventuellt byggande av fler skyddsrum återigen kan bli aktuellt, samt förslag på lättnader gällande vinstkrav för allmännyttiga bolag.

## Marknaden

RÖ: Bostadsrättspriserna har under början på 2022 legat på en jämn, eller högre nivå, än föregående kvartal i gruppen *Större stad* samt *Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort*.

RÖ: Gällande småhuspriserna har trenden hittills under 2022 enbart varit positiv för en av kommungrupperna: *Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort*.

## Demografi

RÖ: Inrikes nettoinflyttningen ligger fortsatt stabilt positiv i linje med de senaste åren.

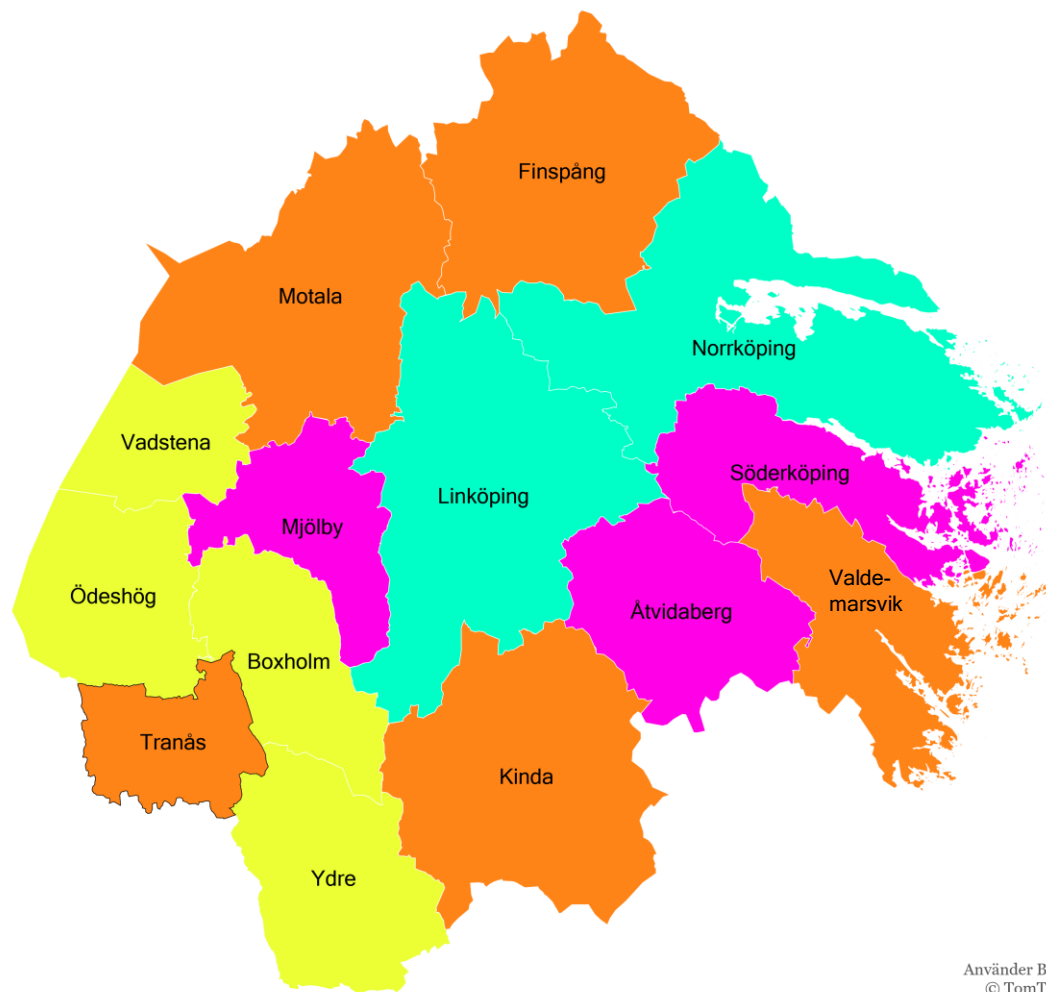
RÖ: Däremot förändringar mellan kommungrupperna, dock har samtliga grupper positivt inrikes flyttnetto, vilket är ett trendbrott.

# Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar i Q1 2022.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 4 ggr/år.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Erik Simonsson & Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Madeleine Eneskjöld [madeleine.eneskjold@junistrategi.se](mailto:madeleine.eneskjold@junistrategi.se)
- Kontaktperson på Region Östergötland är Anders Bäckstrand [anders.backstrand@regionostergotland.se](mailto:anders.backstrand@regionostergotland.se)



# Kommungrupper



Använder Bing  
© TomTom

## SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Fr.o.m. Q1 2022 ingår också Tranås kommun i statistiken.

- Större stad
- Pendlingskommun nära större stad
- Lågpendlingskommun nära större stad
- Pendlingskommun nära mindre stad/tätort

# Innehållsförteckning

## Kapitel

## Sida

Globala trender & händelser	6
Svensk ekonomi & konjunktur	8
Bostadspolitiska diskussioner & beslut	12
Bostadsmarknadens utveckling	16
Demografisk utveckling	19
Tema: Nya/kreativa boendekoncept och projekt	22



# Globala trender & händelser

# Globala händelser med påverkan på svensk konjunktur & ekonomi

## Rysslands invasion av Ukraina

### Bakgrund

Den 22 februari påbörjade Ryssland en fullskalig invasion av Ukraina. Väst har svarat med sanktioner mot Ryssland och bistånd, både militärt och humanitärt till Ukraina. Samtidigt som diplomatiska samtal pågår fortsätter Ryssland med full kraft att försöka ta kontroll över Ukraina.

### Konsekvenser

- Ökade el- och drivmedelspriser
- Försvagad handeln påverkar prisbilden
- Försvagad krona
- Flyktingströmmar
- Minskad arbetskraft
- Börsnedgång

## El-försörjningsfrågan

### Bakgrund

Sveriges utmaningar med elförsörjningen är komplex men drivs bl.a. att:

- Kärnkraftsreaktorer tagits ur drift
- Avståndet mellan kraftkällor och elbehovet
- Långsam utbyggnadstakt av förnybara el-källor

### Konsekvenser

- Brist på el
- Beroende av import
- Stor prisökning
- Förvärras av Ukrainakriget
- Potentiell negativ påverkan på villapriser
- Stort utländskt ägande av t.ex. vindkraft, vilket kritiseras av säkerhetspolitiska skäl

## Omstart & utmaningar efter pandemin

### Bakgrund

1 april klassas covid-19 inte längre som en samhällsfarlig sjukdom, och den tillfälliga pandemilagen planeras att tas bort. I kölvattnet av pandemin börjar ekonomin ta fart, men med nya utmaningar.

### Konsekvenser

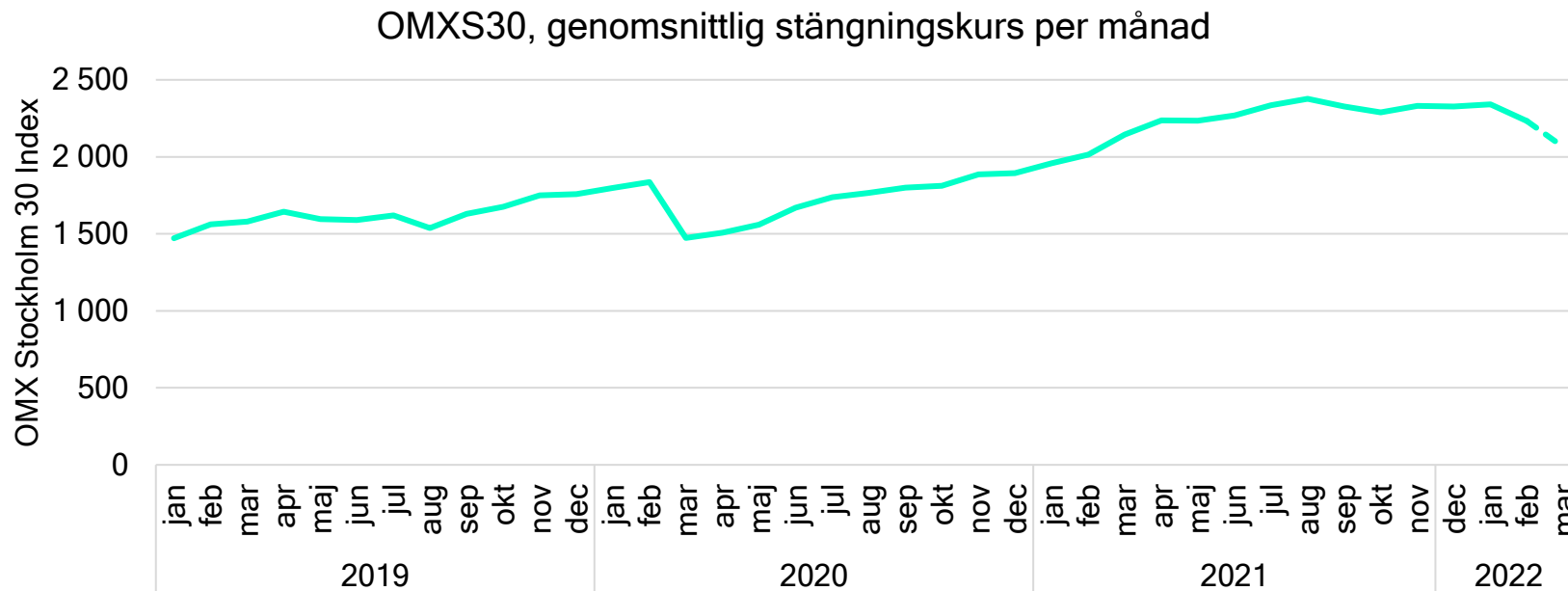
- Arbetskrafts- & kompetensbrist
- Omställning hemma/arbete
- Nya krav från anställda
- *"The great resignation"* - rekordmånga frivilliga uppsägningar i USA

# Svensk ekonomi & konjunktur



# Börsens utveckling

- Börsens utveckling är strakt korrelerad med bostadsmarknadens priser.
- OMXS30 backade under början av hösten 2021 för att sedan ligga relativt stilla efter den starka uppgång som pågått sedan april 2020.
- Även Down Jones stagnerade under hösten men hade en positiv trend.
- Senaste veckorna har också Rysslands invasion av Ukraina haft en stor negativ påverkan på börsens utveckling.



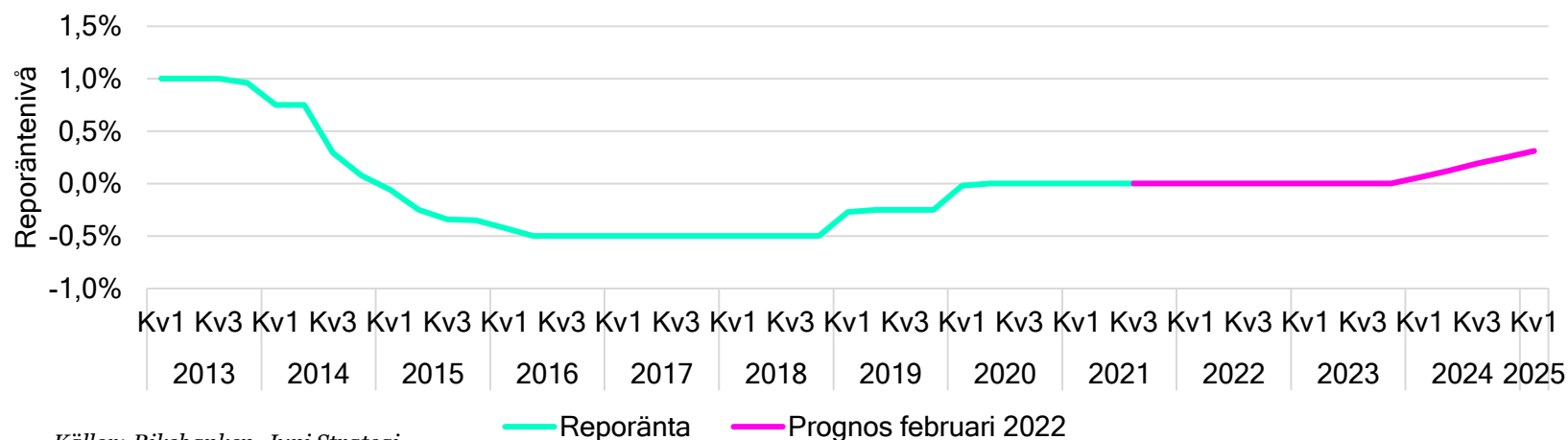
# Reporäntan

- Förändrad prognos av Riksbanken.
- Andra institut, t.ex. SBAB, prognosticerar fortfarande en ännu tidigare höjning.
- Fler och fler binder sina bolån, lär sannolikt fortsätta utifrån reporänteprognosen.
- Bolåneräntorna har redan höjts av flera låneinstitut.
- Framförallt bolåneräntor med längre bindningstid.

## Förändring av snitträntor, bolån, feb-21 - feb-22

Låneinstitut	3 mån	1 år	3 år	5 år
Stabelo	+0,01	+/-0	+0,49	+0,66
Swedbank	-0,05	+0,06	+0,4	+0,55
Skandia	-0,08	-0,17	+0,19	+0,47
Landshypoteket	+/-0	+0,03	+0,49	+0,8
Danske Bank	-0,13	-0,09	+0,15	+0,13
Hypoteket	-0,13	+0,18	+0,31	+0,44
Nordea	-0,03	+0,1	+0,51	+0,72
SEB	-0,02	+/-0	+0,34	+0,58
Länsförsäkringar	-0,13	+0,07	+0,44	+0,72
Handelsbanken	-0,09	-0,05	+0,43	+0,6
ICA Banken	-0,13	-0,43	-	-
SBAB	-0,06	-0,06	+0,51	+0,67
Ålandsbanken	-0,11	-	-	-

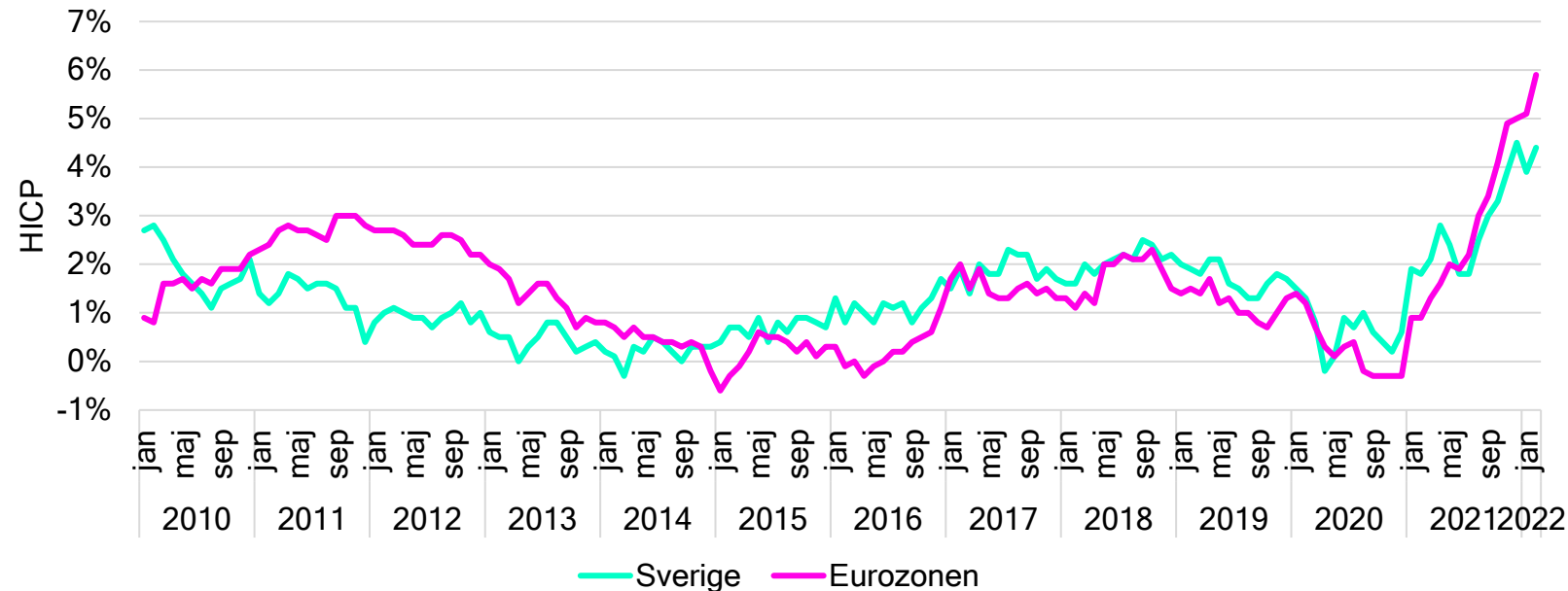
## Reporäntans utveckling & Riksbankens prognos (feb 2022)



# Inflationen

- Hösten 2021 förklarades delvis av:
  - *Låg inflation 2020*
  - *Ekonomins öppnande efter nedstängningar*
  - *Högre energipriser*
- Fanns tro på lägre inflation 2022, men Rysslands invasion av Ukraina påverkar
- Ökade levnadskostnader → ökade lönekrav → driver på inflationen ytterligare

HICP\* per månad, Sverige & Eurozonen



# Bostadspolitiska diskussioner & beslut

# Aktualisering av behov av skyddsrum

Frågan om tillgången till skyddsrum har aktualiserats med Rysslands invasion av Ukraina. Sverige är, efter Schweiz, det land i Europa med flest skyddsrum per capita vilket härrör från efterkrigstiden då Sverige byggde ett stort antal skyddsrum. Sedan 2002, när de sista delarna av civilförsvaret avvecklades och skyddsrumspengarna i budgetposten befolkningskydd och subventioner för fastighetsägare för att utveckla skyddsrum försvann, har det inte byggts några nya skyddsrum.

Samtidigt har det varit ett stort bostadsbyggande, och många nya bostadsområden har byggts, men antalet skyddsrum har inte ökat. I Sverige finns cirka 65 000 skyddsrum, och tidigare prognoser från MSB pekar på att det behövs cirka 55 000 fler. MSB ansvarar för skyddsrumsbeståndet, men fastighetsägare är de som ansvarar för skyddsrummens skick.

- Tas beslut om byggnation av fler skyddsrum kan det påverka bostadsutvecklingen.
- För bostadsutvecklare finns en risk för ökade byggkostnader och påverkan på utformning - både arkitektoniskt och byggtekniskt.
- För kommuner, kopplat till bostadsbyggandet, skulle det öka eventuella krav i markanvisningar etc.



# Förändring av vinstkrav för allmännyttiga bolag

Sedan 2011 har de allmännyttiga bostadsföretagen krav på att de ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav. I en intervju med Dagens Nyheter i december 2021 öppnade dock bostadsminister Johan Danielsson indirekt för att vinstkraven kan komma att sänkas för hålla nere hyresnivåerna genom att reformera allbolagen.

*”Där pågår en dialog med EU-kommissionen för att se hur vi ska kunna arbeta med bostadspolitiken på ett sätt som kanske möjliggör lägre vinstkrav.”*

Både Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta har reagerat med viss skepticism mot att reformera allbolagen. Fastighetsägarna menar att en reformering av allbolagen bör ske i dialog med aktörerna i Sverige. Sveriges Allmännytta ser hellre att regeringen genomför förändringar på andra områden för att underlätta att klara renoveringsbehovet.

- Möjligt att frånga EU:s konkurrens- och statsstödsregler villkorat ”social housing”.
- Svårare konkurrenssituation för privata aktörer på en marknad som går mot överutbud.
- Tolkningen av vinstkraven har sett olika ut i olika kommuner. Har varit en del i att finansiera även andra projekt i kommunen, vilket mött kritik.



Johan Danielsson, bostadsminister. Foto: Magnus Liljegren/Regeringskansliet

PUBLICERAT 16 DECEMBER, 2021

## Bostadsministerns uttalande väcker oro

Från både Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta uttrycks nu oro för att allbolagen ska förändras. Detta efter ett uttalande av bostadsministern i Dagens Nyheter.

# Ökat rättsligt skydd vid köp av ny bostadsrätt

Regeringen föreslår att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt ska stärkas. I dag har tryggheten för den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt flera brister. Detsamma gäller tryggheten för de som är medlemmar i en bostadsrättsförening. Förslagen syftar till att komma till rätta med dessa problem.

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024 i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna och i övrigt den 1 januari 2023.

## Lagrådsremiss

### Tryggare bostadsrätt

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 10 februari 2022

*Morgan Johansson*

*Erik Hällströmer*  
(Justitiedepartementet)

### Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt ska stärkas. I dag har tryggheten för den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt flera brister. Detsamma gäller tryggheten för de som är medlemmar i en bostadsrättsförening. Förslagen syftar till att komma till rätta med dessa problem.

Bland nyheterna kan följande nämnas:

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024 i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna och i övrigt den 1 januari 2023.

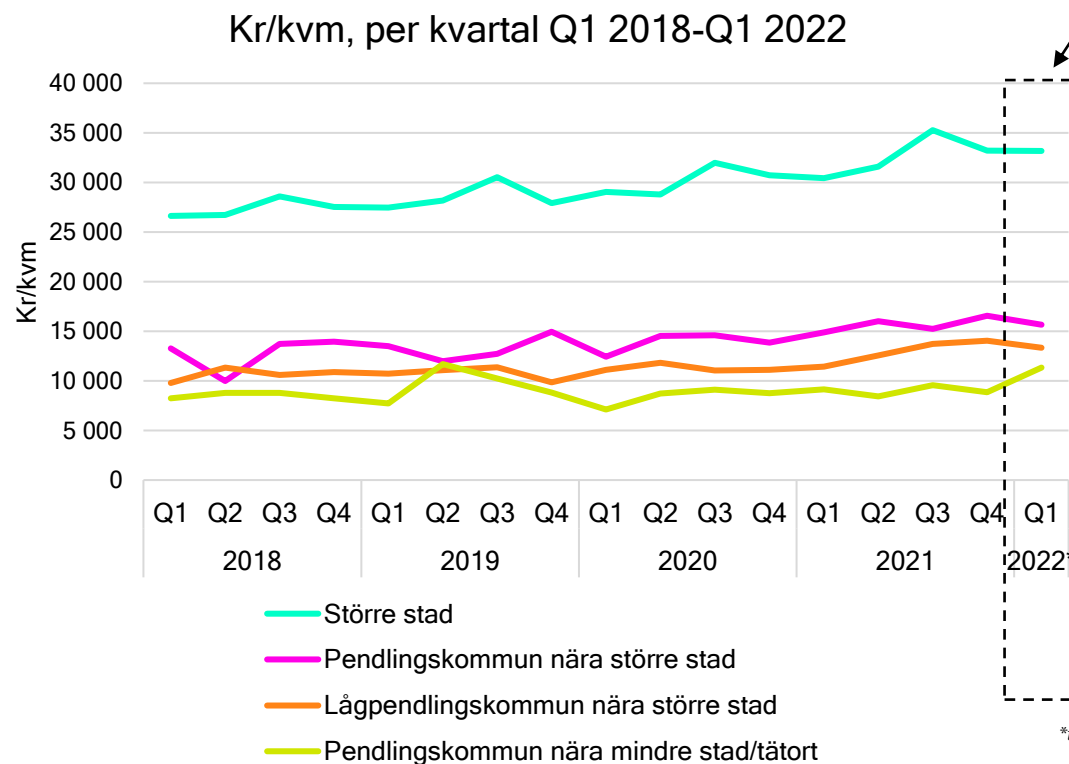
# Bostadsmarknadens utveckling



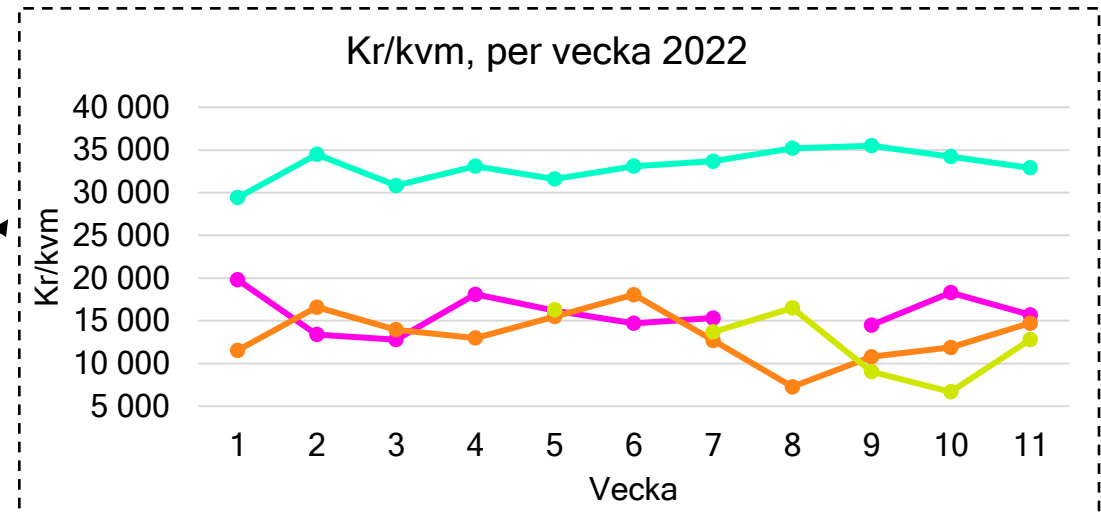
# Prisutveckling

## Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



\*t.o.m. 2022-03-21



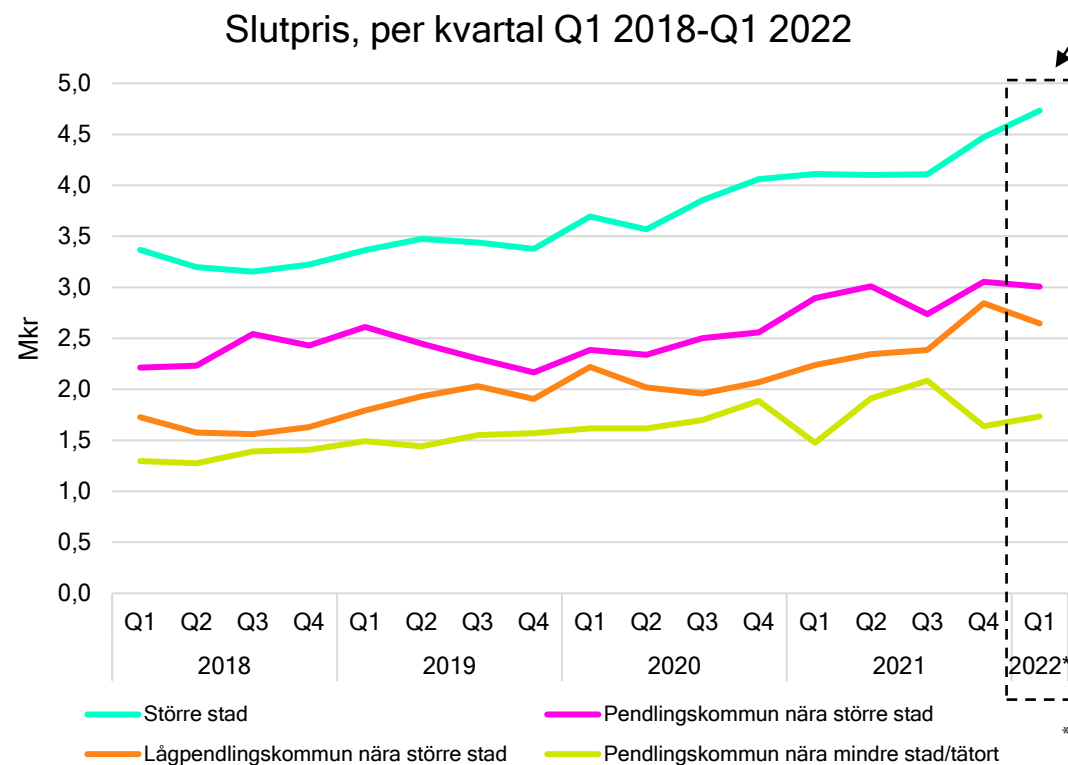
### Östergötland

- Under början på 2022 har priserna legat på en jämn, eller högre nivå, än föregående kvartal i gruppen *Större stad* samt *Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort*.
- *Pendlings- och lågpendlingskommuner nära större stad* hade båda grupper en positiv utveckling under 2021, den har dock avtagit under början på 2022.

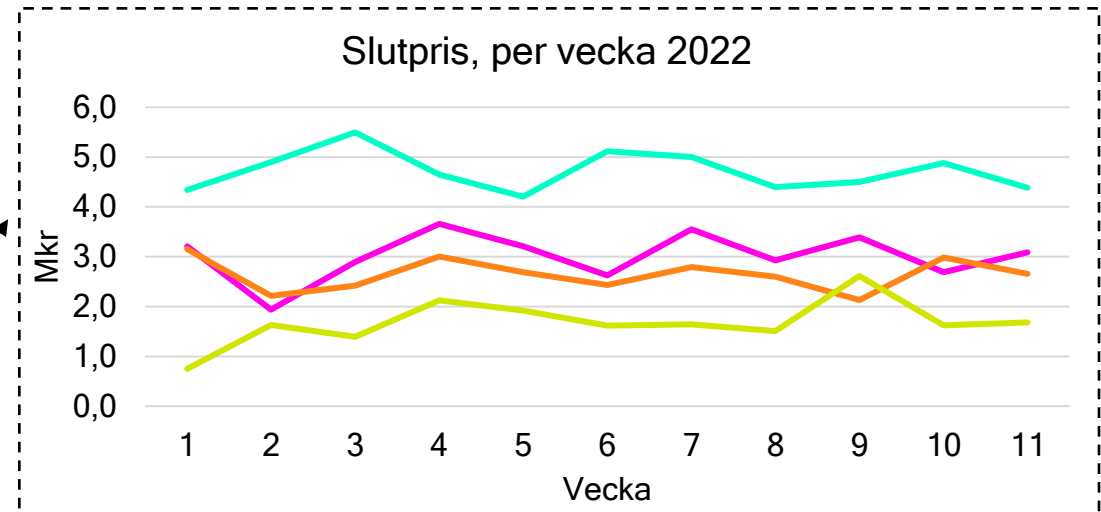
# Prisutveckling

## Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



\*t.o.m. 2022-03-21



### Östergötland

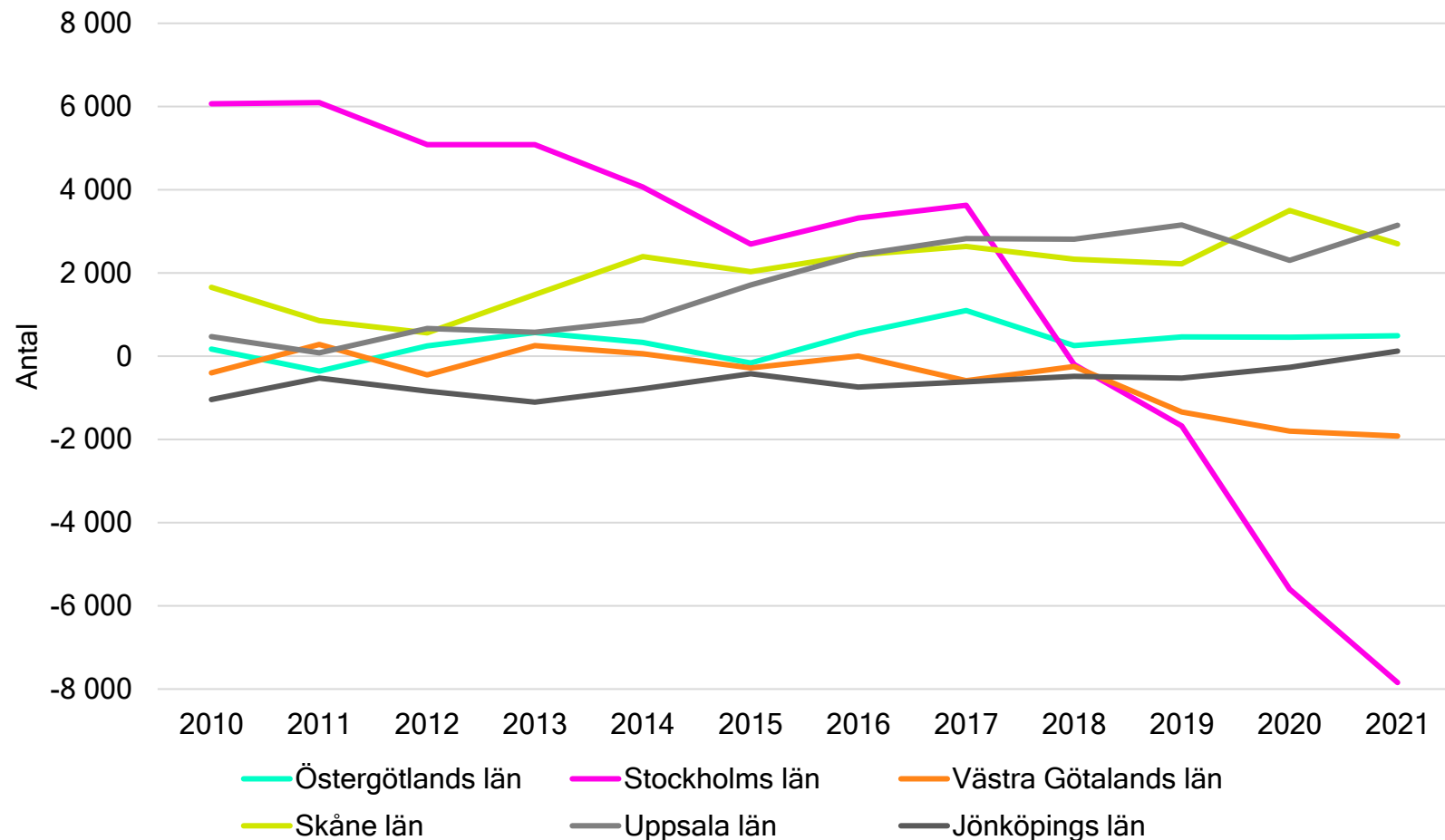
- Ser man till trenden hittills under 2022 så är det enbart *Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort* som har en positiv trend.
- I övriga kommungrupper har prisutvecklingen legat relativt stilla.
- För gruppen *Större stad* är trenden 2022 negativ, men på en högre nivå än snittet för Q4 2021.

Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Demografisk utveckling

# Inrikes flyttnetto

## Utvecklingen i utvalda län

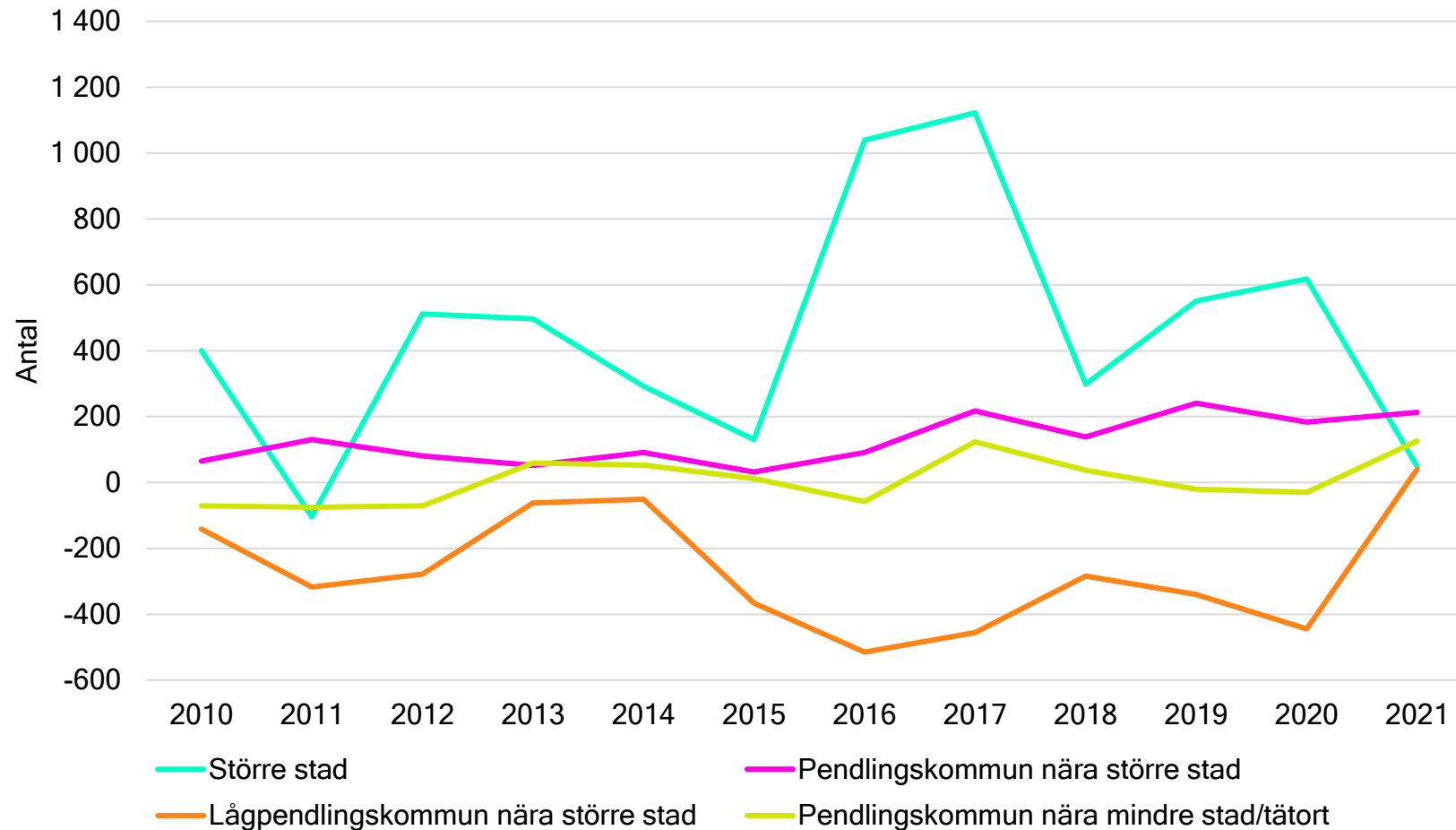


### Östergötland

- Östergötland har haft en stabil positiv inrikes nettoinflyttning sedan 2018.
- Uppsala och Skåne är de län med en högre nettoinflyttning, Skåne det enda av de två som har en större befolkning.
- Att fler flyttar från än till storstads-områdena är som grafen inte visar något nytt utan har pågått under flera år.
- Den stora underliggande faktorn till hur befolkningen rör sig är vår demografiska struktur där antalet invånare i familjebildande ålder ökar - vilket förändrar våra boendepreferenser.

# Inrikes flyttnetton

## Kommungrupper i Östergötland



### Östergötland

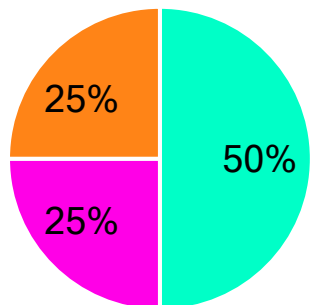
- Även om flyttnettot till Östergötland varit jämnt senare år så har det skett förändringar inom kommungrupperna.
- Framförallt under 2021 vilket är första gången på flera år då samtliga kommungrupper har positivt flyttnetto.
- Stora skillnaden var för gruppen *Lågpendlingskommuner nära större stad*.

Tema: Nya/kreativa  
boendekoncept och projekt  
som även kan fungera på  
mindre orter

# SällBo

## Helsingborgshem

- Sällsboende (Trygghetsboende) och integrationsprojekt i Fredriksdalshemmet som pågår under 3 år, till och med 31 december 2022.
- Här bor man lite mindre men delar desto mer. Tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen som till exempel kök, vardagsrum, träningsrum, konstnärsateljé, spelrum och bibliotek.
- Krav för boende;
  - Tillhöra någon av de tre grupperna nedan.
  - Prata grundläggande svenska och/eller engelska.
  - Socialisera med dina grannar minst två timmar i veckan.
  - Delta på (minst) ett gemensamt möte i månaden.

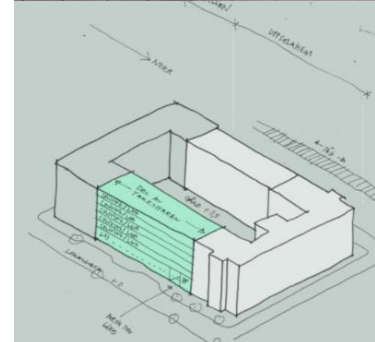


- Äldre 70+
- Yngre 18-25 år
- Nyanlända

# Uppsalahem ”Max 4 lax”

## Vinnovafinansierat forskningsprojekt

- Bostadskoncept utvecklat för att möta den ökande målgruppen äldre och behovet av gemenskap och service.
- Tar avstamp i delningsekonomi och digitalisering för att utveckla en mer flexibel och anpassad bostadslösning.
- Forskningsprojekt Uppsalahem, TIP, Uppsala kommun, Vinnova, m.fl.
- Co-living med fokus på äldre (kvinnor), max 4.000 kr i månadshyra.
- Bo tillsammans, planerat för gemenskap, dela kök och vardagsrum.
- Prisrimligt.
- Testbädd: I kvarteret Takryttaren planerar Uppsalahem för drygt 150 lägenheter varav 70 prövas enligt konceptet.



Källor: maxfyrax.se.



# Bo Aktivt

## Bostadsrätter för 55+

- Vision att skapa Sveriges mest unika boenden för 55+ med en boendeupplevelse utöver det vanliga.
- Hushållsnära tjänster.
- Faciliteter som kyl för upphämtning av matkassar etc.
- Gym, pool, bastu och innerträdgård etc.
- Orter: Mölnlycke, Öckerö, Ödåkra, Särö, Rindö, Strängnäs och Tyresö.



# Kooperativa hyresrätter

Kooperativ hyresrätt är en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I en kooperativ hyresrättsförening är det en ekonomisk förening som hyr ut minst tre lägenheter till sina medlemmar. Föreningen är hyresvärd och hyresgästen är medlem i föreningen.

## Exempel på aktörer

### Bokoop:

Aktuellt projekt i Nykvarn och Nynäshamn

- *Insatsnivå om 6 gr månadshyran*
- *"Hyresnivåer 35-58% lägre än övrig nyproduktion"*

### Riksbyggen:

Riksbyggen har etablerat kooperativa hyresrättsföreningar i tio procent av landets kommuner. I konceptet med kooperativ hyresrättsförening (KHF) boende för äldre, stiftas en förening gemensamt av kommunen och Riksbyggen som i samarbete skapar vård- och omsorgsboenden samt trygghetsboende.

Ser man till olika kommungrupper finns de främst representerade i *Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort, 14/36 kommuner.*

I Östergötland har de ett projekt i Åtvidaberg, 41 st. kooperativa hyresrätter riktade mot äldre.

*Källor: Boverket, Bokoop, Riksbyggen, SVT, Trollhättans Tidning, Hallandsposten.*

## Många har bokat sig för kooperativa hyresrätter

Mellerud • Ungefär hälften av de 18 kooperativa hyresrätter som säljs i kvarteret

## Kooperativa hyresrätter ska ge äldre chans att påverka hemma

## Kooperativa hyresrätter ska lätta på bostadsbristen i Ockelbo

UPPDATERAD 22 JUNI 2021 PUBLICERAD 22 JUNI 2021

Brist på nya bostäder är det i de flesta av länets kommuner. I Ockelbo bygger man just nu 17 nya lägenheter i en lite ovanlig ägandeform.

2020-06-12, KL 07:50

## Pressinbjudan: Byggstart för 41 lägenheter i särskilt boende i Åtvidaberg

Den 16 juni tas det första spadtaget för Kooperativa hyresrättsföreningen (KHF) Kopparsvanen etapp 3 i Åtvidaberg. Etapp 3 består av 41 lägenheter i ett projekt om totalt 150 lägenheter i både nyproduktion och ombyggnation.

# Byggemenskaper

En byggemenskap är ett sätt att organisera och planera ett byggprojekt, som karakteriseras av att det är de som ska använda byggnaden som själva äger och driver projektet. Oftast gäller det bostäder och de som ingår i byggemenskaper arbetar då utifrån en gemensam idé om hur och var de önskar bo. Byggemenskaper avgör också själv vilken upplåtelseform man vill ha.

För att byggemenskaper ska ha en chans att kunna hävda sig vid kommunal markanvisning krävs att marken erbjuds till fast pris och i lagom stora bitar, dvs. jämförelsevis små markanvisningar.

I tabellen till höger presenteras ett antal planerade eller färdiga byggemenskaper i Sverige. Gemensamma nämnare för projekten är att de ofta har en inriktning fokuserad på hållbarhet. I snitt omfattar projekten 25 st. bostäder, men varierar mellan 7 och 60.

Även de orter som byggemenskaperna finns på varierar, men kopplat till både hållbarhetsinriktning samt markpriser återfinns flera i mer lantliga lägen.

Byggemenskap	Ort	Antal bostäder	Upplåtelseform
Byggemenskap C16	Stockholm	-	-
Cocreation Building	Stockholm	30	-
Hemmet 3.0	Umeå		
Hållkollbo	Stockholm	40	Hyresrätt
Vivendum Kooperativ Hyresrättsförening	Stockholm		
Västra Göteborg & Brännö	Göteborg	30	Ej bestämd
Byggemenskap i Solna no.1	Solna	12-20	Ej bestämd
Smeden	Jönköping	24	Bostadsrätt
Understenshöjden	Stockholm	44	Bostadsrätt
Urbana Villor	Malmö	7	Bostadsrätt
Kumlet	Göteborg	7	Bostadsrätt
Bobygget	Herrljunga	15	Ej bestämd
Lagnö Bo	Trosa	20	Kooperativ hyresrätt
Tångeröds byggemenskaper	Tjörn	25	Bostadsrätter
Under samma tak	Göteborg	-	Hyresrätt
Byggemenskap Högsbo	Göteborg	30	Kooperativ hyresrätt
Byggemenskap Gården	Uppsala	20-22	Kooperativ
Smart Village Sweden	Färjestaden	40	Ej bestämd
Byggemenskap Årlan	Göteborg	29	Bostadsrätt
Bysjöstrand Ekoby Byggemenskap ek. för.	Grangärde	30-60	Blandad
Södra Brunnshög, Lund	Lund	15-20	Kooperativ hyresrätt
HamBo - Hammenhög Bogemenskap KHF	Hammenhög	14	Kooperativ hyresrätt
Björkö Kyrkby	Väddö	40	Kooperativ hyresrätt

**JUNI**™

Region  
Östergötland

# Tack!



**JUNI Strategi**

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

[erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)

[madeleine.eneskjold@junistrategi.se](mailto:madeleine.eneskjold@junistrategi.se)

# OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q2, 2022-06-16, Region Östergötland

# Sammanfattning

## Händelser

Kriget i Ukraina får konsekvenser för Sverige på många vis. För byggbranschen genom t.ex. både ökade materialkostnader och materialbrist.

EU:s importförbud på rysk olja kan komma att påverka svenska hushåll genom en ännu högre prisbild på t.ex. drivmedel.

Pandemin, kriget i Ukraina och torka har lett till en kritisk matbrist som sträcker sig från Västafrika till Jemen och Afghanistan.

## Ekonomi

Inflationen är fortsatt på en mycket hög nivå. Tendenser visar också på att inflationen inte längre enbart är pådriven av höga energipriser, utan även andra produkter såsom livsmedel och logi.

Riksbanken ändrade i april återigen sin prognos för styrräntan (f.d. reporäntan). Och i maj höjdes den till 0,25%. Höjningen har redan, eller kommer sannolikt att få, en effekt på bostadspriserna.

## Bostadspolitik

Nya utredningar och förslag som rör:

- *Startlån för förstagångsköpare*
- *Utredning om statligt ägt fastighetsbolag*
- *Utredning om ny förköpslag*
- *EU-förslag om en offensivare utbyggnad av solceller*

## Marknaden

RÖ: Bostadsrättspriserna har generellt sett en negativ trend, men ligger fortsatt på en historiskt hög nivå.

RÖ: Gällande småhuspriserna är prisbilden relativt stabil om man ser till hela första delen av 2022. Dock finns variationer på veckobasis, exempelvis finns tendenser till att den negativa trenden i gruppen Större stad, under början av 2022, har vänt.

## Demografi

Den stora generationspuckeln sena 80-/tidiga 90-talister har passerat den genomsnittliga åldern för att få det första barnet.

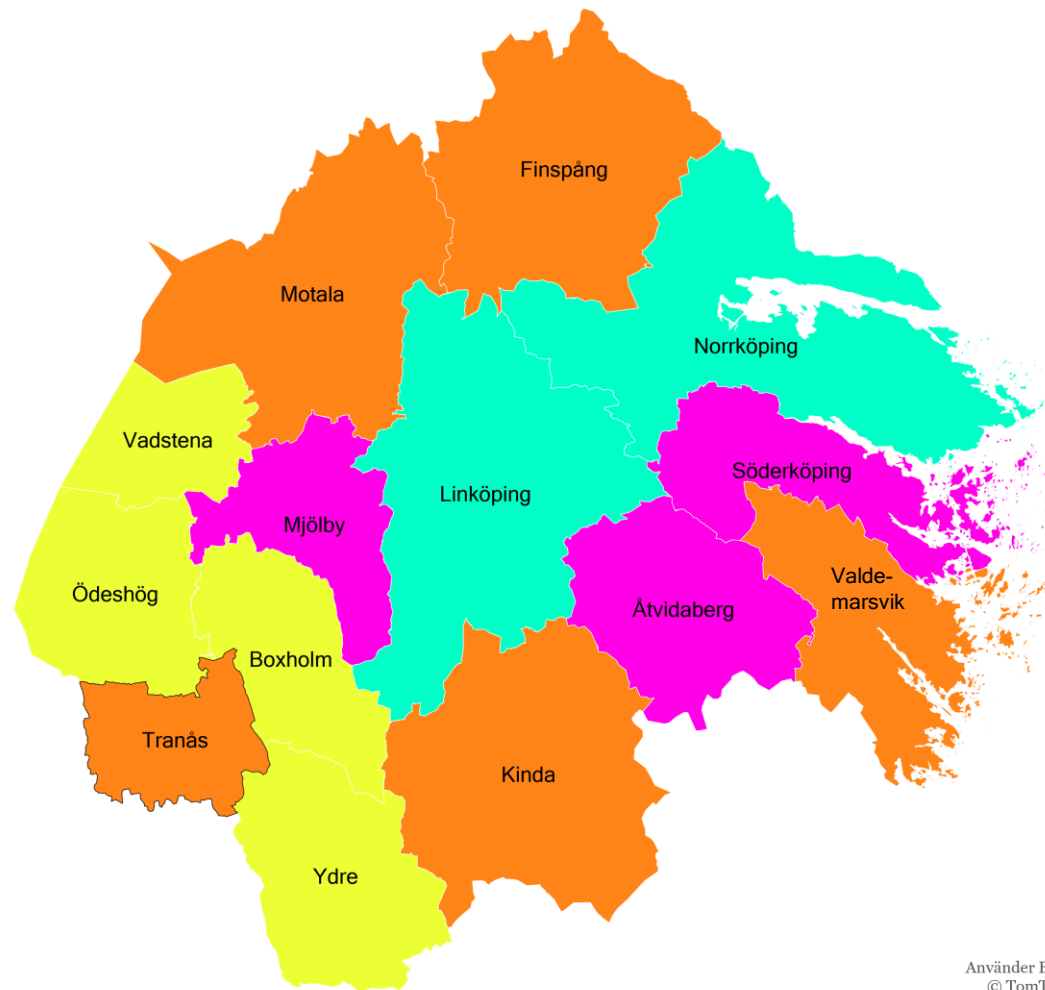
Migrationen från Ukraina har inte varit så stor som tidigare prognosticerats.

# Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar i Q2 2022.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 4 ggr/år.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Erik Simonsson & Julius Broman på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Erik Simonsson [erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)
- Kontaktperson på Region Östergötland är Linus Johnson [linus.johnson@regionostergotland.se](mailto:linus.johnson@regionostergotland.se)



# Kommungrupper



Använder Bing  
© TomTom

## SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Fr.o.m. Q1 2022 ingår också Tranås kommun i statistiken.

- Större stad
- Pendlingskommun nära större stad
- Lågpendlingskommun nära större stad
- Pendlingskommun nära mindre stad/tätort



# Innehållsförteckning

<u>Kapitel</u>	<u>Sida</u>
Globala trender & händelser	6
Svensk ekonomi & konjunktur	8
Bostadspolitiska diskussioner & beslut	12
Bostadsmarknadens utveckling	15
Demografisk utveckling	18
Tema: Historiskt bostadsbyggande i förhållande till behov, och möjlig effekt på flyttmönster	21



# Globala trender & händelser

# Globala trender & händelser

## Rysslands invasion av Ukraina

### Bakgrund

Den 24 februari påbörjade Ryssland en fullskalig invasion av Ukraina. Kriget har pågått i snart 4 månader, och är i dagsläget framförallt fokuserat till Ukrainas östra delar.

### Konsekvenser

- Framförallt är det en humanitär katastrof med krigsbrott och många civila dödsoffer.
- Fastighets- och byggbranschen i Sverige påverkas genom ökade materialkostnader.
- Även den tidigare halvledarbristen har förvärrats av kriget.

## EU inför importstopp för rysk olja

### Bakgrund

Den 30 maj beslutades om ett nytt sanktionspaket mot Ryssland omfattande ett importförbud av råolja och oljeprodukter. Importförbudet kommer gälla ca 70 % av den ryska oljeexporten till EU. Exakt när importförbudet inleds är ej ännu fastställt.

### Konsekvenser

- Högre bensin och dieselpriser inom EU.
- Får effekter för svenska företag och hushåll och påverkar ev. svensk export negativt.
- På längre sikt tror dock marknaden på sjunkande oljepriser från dagens rekordnivåer.
- Andelen av Sveriges import av olja från Ryssland ämnar gå från 8% (2021) till 0% - men importen har sedan krigets inledning redan minskat.

## Annalkande hungerkatastrof

### Bakgrund

Pandemin, Rysslands invasion av Ukraina och den värsta torkan på decennier har lett till en kritisk matbrist som sträcker sig från Västafrika till Jemen och Afghanistan.

Enligt FN är det över 800 miljoner människor som redan drabbats, eller förväntas drabbas, av matbrist.

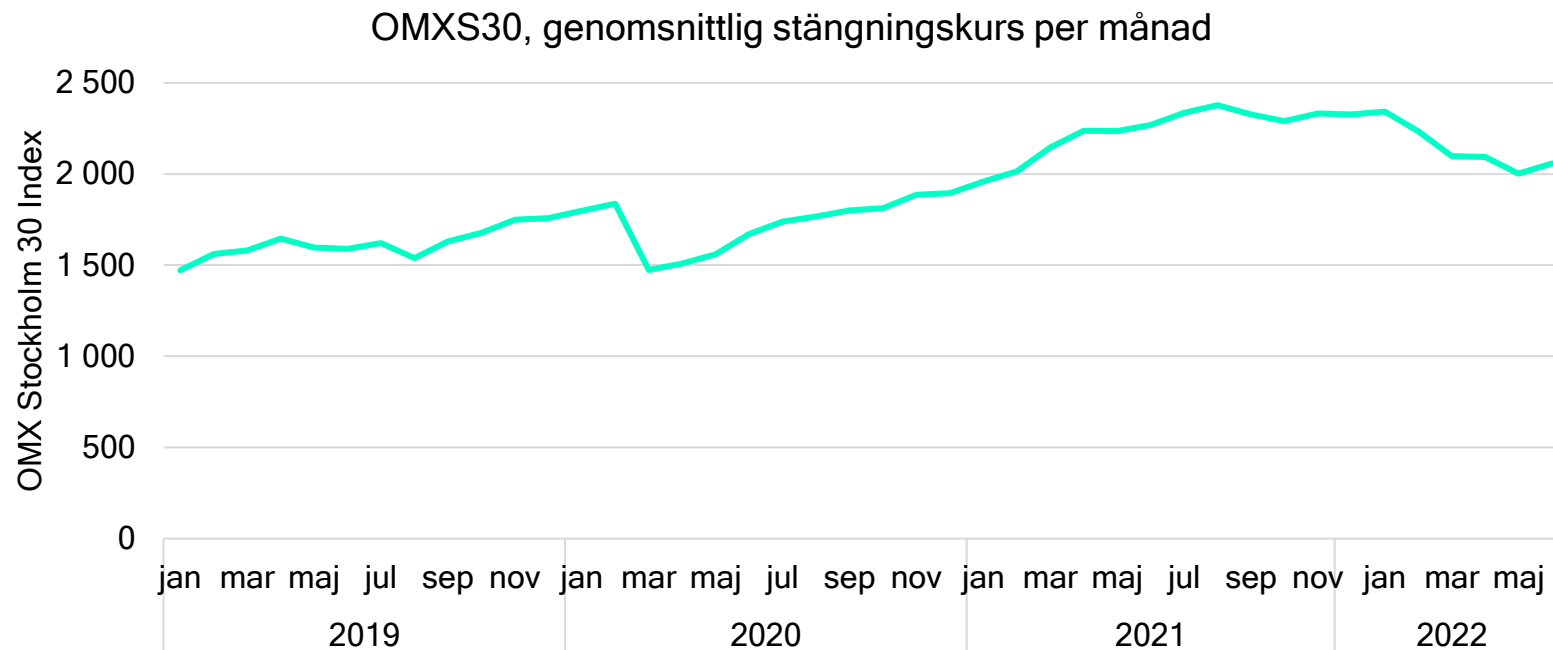
### Konsekvenser

- Först och främst ett humanitärt lidande med många dödsoffer.
- Ökade konflikter i redan konfliktdrabbade områden.
- Ökade flyktingströmmar.
- Ökande behov av hjälp och bistånd.

# Svensk ekonomi & konjunktur

# Börsens utveckling

- Börsens utveckling är starkt korrelerad med bostadsmarknadens priser.
- Den negativa trend som kom med Rysslands invasion av Ukraina har stagnerat något, och t.o.m. vänt svagt uppåt, de senaste veckorna.
- Detsamma gäller Dow Jones, Nasdaq och S&P 500.
- Men, över tid är trenden fortsatt negativ sedan peaken i början av hösten 2020.



Källor: Nasdaq OMX Nordic, Juni Strategi

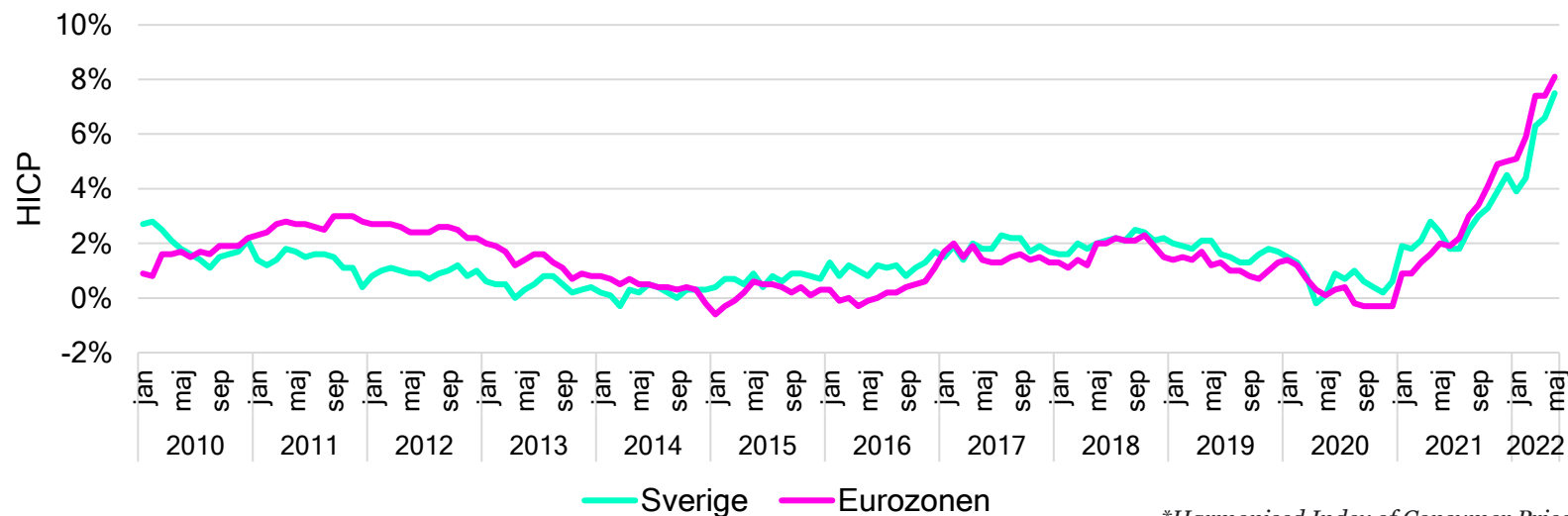


# Inflationen

## *Inte längre enbart beroende av ökade energipriser*

- Företag höjer priserna och för på så vis vidare sina ökade kostnader till andra
  - Fortsatt god lönsamhet
  - Samma mönster i USA med hög vinstandel i ekonomin
- I Sverige låg inflationen i maj på 7,2% (årsbasis). Rensat för energiprodukter låg den på 5,4%
- I USA låg inflationen under maj månad på 8,6% (årsbasis). Rensat för energi och livsmedel låg den på 6%.

HICP\* per månad, Sverige & Eurozonen



Källor: Europeiska Centralbanken, Juni Strategi

10

\*Harmonised Index of Consumer Prices

www.junistrategi.se



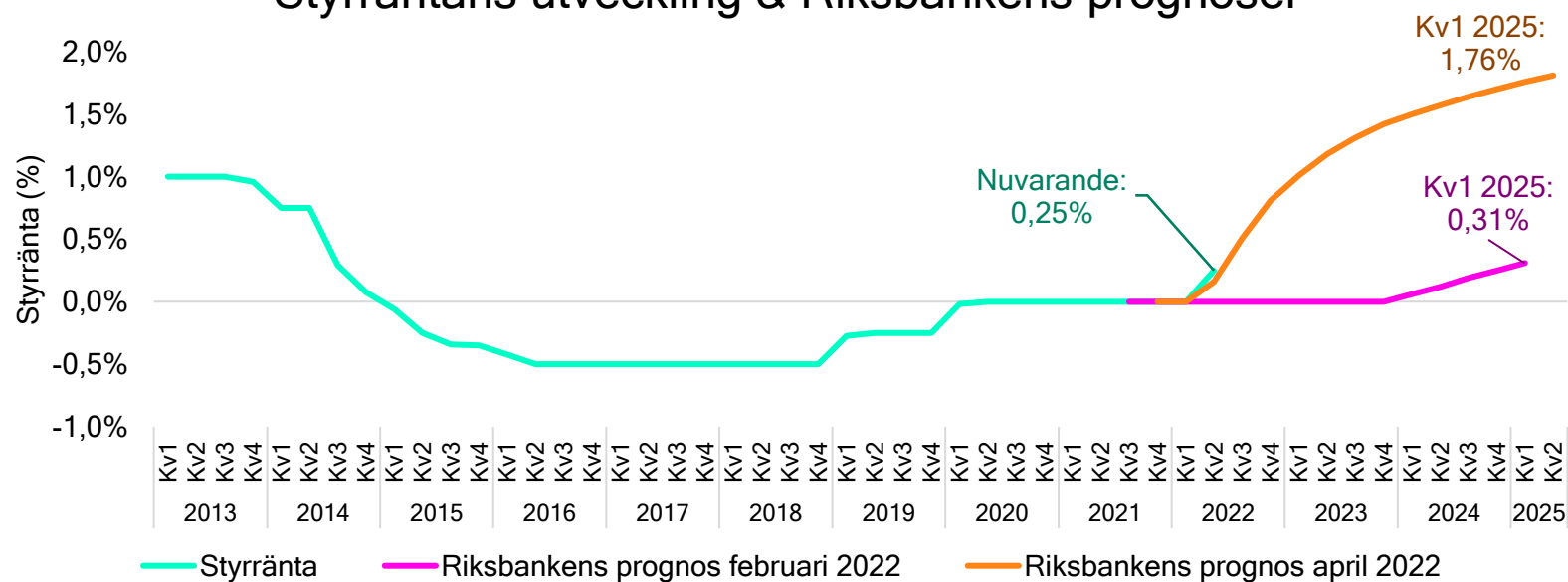
# Styrräntan (f.d. reporäntan)

- Höjning av styrräntan till 0,25% i maj 2022. till följd av den höga inflationsnivån.
- Förändring av Riksbankens styrränteprognois kommande år.

**Riksbankens reporänta byter namn till Riksbankens styrränta**

- Höjning av styrräntan har en signifikant negativ effekt på bostadspriser.

Styrräntans utveckling & Riksbankens prognoser



# Bostadspolitiska diskussioner & beslut



# Startlån till förstagångsköpare av bostad

## Med beräkning för regionens kommuner

Utredningen om startlån till förstagångsköpare presenterades den 4 april 2022. Utredningen föreslår ett upplägg enligt nedan modell:

- Startlånet garanteras av staten möjligt för bolåneaktörer att lämna bolån på upp till 95 procent av bostadens värde.
- Maxbelopp på 250 000 kronor. För ensamstående förälder med vårdnad om barn är maxbeloppet 500 000 kronor.
- Bolåneaktörer betalar en avgift för den statliga garantin.
- Med förstagångsköpare avses personer som inte under de senaste 10 åren ägt en bostad i Sverige.

- Avsevärt förkortad tid att spara ihop till en kontantinsats.
- Kritik om risk för ökning av bostadspriserna - något utredare Eva Nordström menar på inte sker i en högre utsträckning än vad köpkraften ökar.
- En möjlig effekt att priser pressas upp mot maxbeloppets gräns
- Enl. utredningen gynnas fler män än kvinnor av förslaget. Däremot ser Juni Strategi i egna studier att unga kvinnor t.ex. sparar en större del av sin disponibla inkomst.



Kommungrupp	Kommun	Tid att spara till kontantinsats...	
		...utan startlån	...med startlån
Större stad	Linköping	11,8 år	3,9 år
	Norrköping	9 år	3 år
Pendlingskommun nära större stad	Mjölby	5,2 år	1,7 år
	Söderköping	7 år	2,3 år
	Åtvidaberg	2,9 år	1 år
Lågpendlingskommun nära större stad	Finspång	3,6 år	1,2 år
	Kinda*	-	-
	Motala	4,7 år	1,6 år
	Valdemarsvik	0,8 år	0,3 år
	Tranås	4,6 år	1,5 år
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Boxholm	1,9 år	0,6 år
	Vadstena	3,4 år	1,1 år
	Ydre*	-	-
	Ödeshög	2,2 år	0,7 år

Ovan visas en snabb beräkning av hur sparandetiden ser ut sett till prisbilden för 1-2 rok i de undersökta kommunerna i Region Östergötland.

Beräkningen är gjord utifrån att man sparar 2 000 kr/mån, ingen hänsyn har tagits till sparränta, att boendepriiserna ökar etc.

# Övriga beslut, utredningar & förslag

## Utredning om statligt ägt fastighetsbolag

Den 2 juni beslutade regeringen om att tillsätta en utredning om ett statligt ägt fastighetsbolag som ett sätt att motverka segregation och brottsligheten i områden med socioekonomiska utmaningar. Uppdraget för bolaget skulle vara att förvärva och/eller bygga fastigheter i just socioekonomiskt utsatta områden.

Utredningen som ska redovisas senast den 31 december 2023.

## Utredning om en ny förköpslag

Den 2 juni gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att föreslå en ny modern förköpslag. Regeringen menar på att kommunerna behöver få fler verktyg för att kunna bedriva en effektiv markpolitik och möta det omfattande behovet av nya bostäder.

Utredningen ska lämna sitt betänkande senast den 7 december 2023.

## RE Power EU

RE Power EU är en plan för en stor och snabb utbyggnad av förnybar energi inom EU. Bl.a. vill man att andelen för förnybar energi ska vara 45% år 2030, år 2020 låg den på 22% totalt inom EU. För att öka andelen föreslås bl.a. att installation av solceller på tak ska bli obligatoriskt för

- *Alla nya offentliga och kommersiella byggnader större än 250 kvadratmeter till år 2026.*
- *Alla befintliga offentliga och kommersiella byggnader större än 250 kvadratmeter till år 2027.*
- *Alla nya bostadshus till år 2029.*

## Förändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 1 oktober 2022 sker ett antal förändringar i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

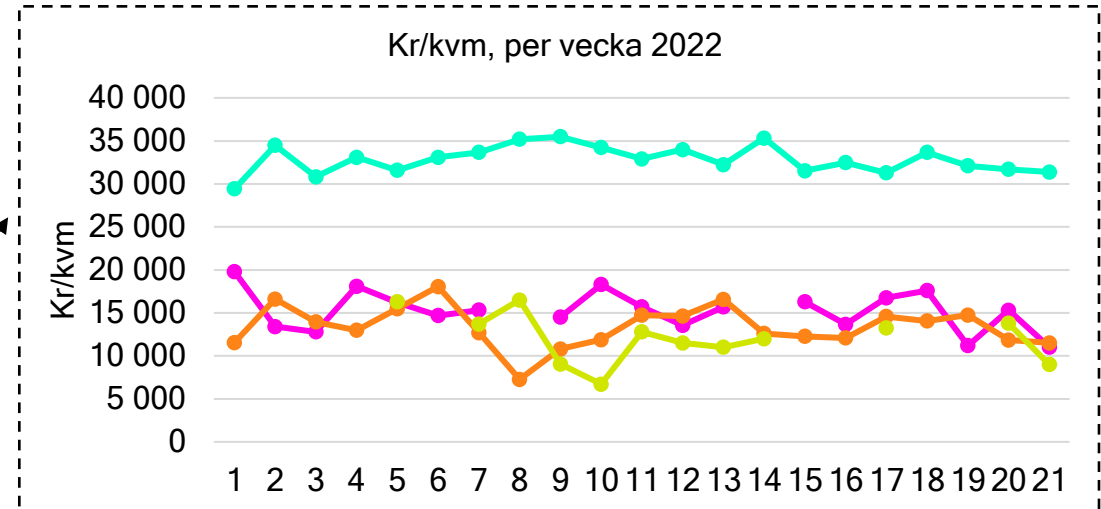
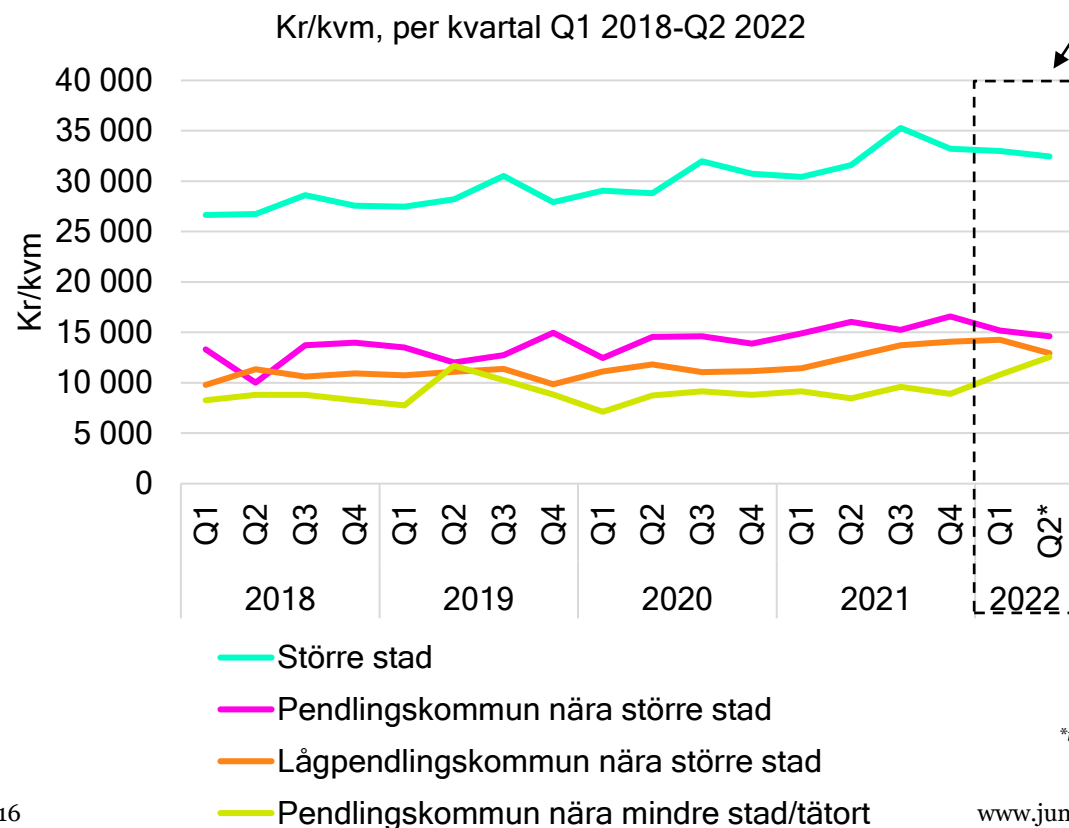
En av förändringarna gällande kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning är att analysen som riktlinjerna grundar sig i framöver ska genomföras med stöd av underlag från Boverket, utöver eventuella andra underlag kommunerna anser vara nödvändiga.

# Bostadsmarknadens utveckling

# Prisutveckling

## Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



### Region Östergötland

- Hittills under Q2 2022 är det enbart priserna i *Pendlingskommun nära mindre stad/tätort* som i snitt ligger på en högre nivå än under Q1.
- I övriga kommungrupper är trenden negativ, men priserna ligger fortsatt på en historiskt hög nivå.

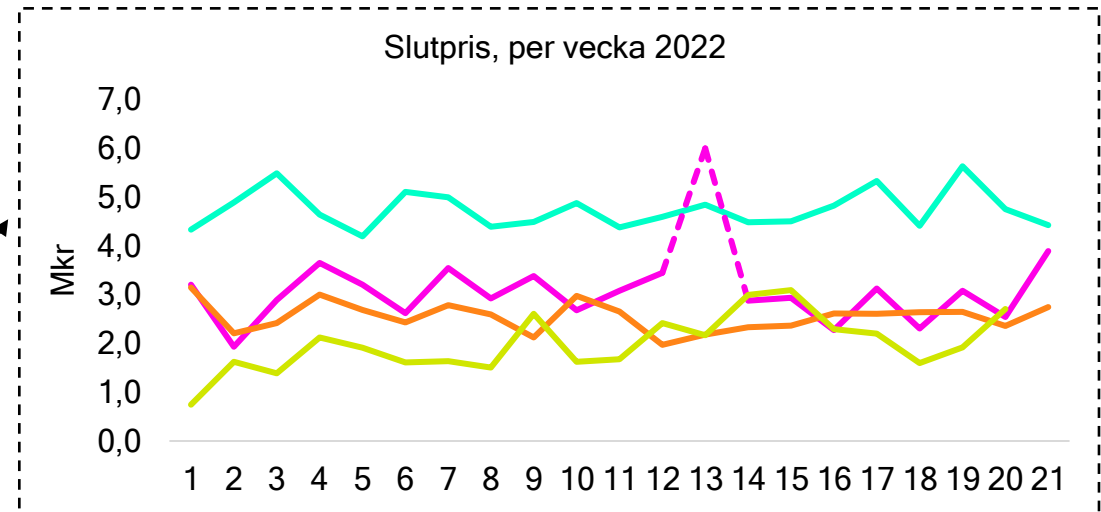
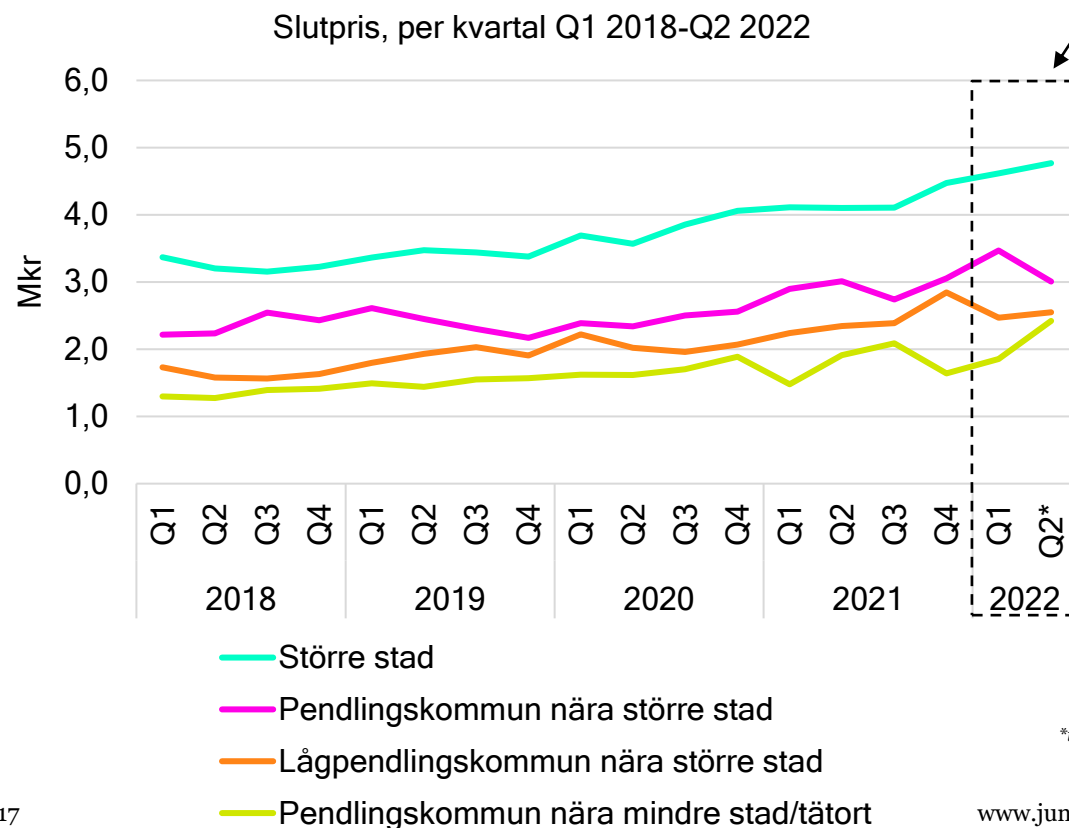
\*t.o.m. 2022-06-01

Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Prisutveckling

## Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



### Region Östergötland

- Pendlingskommuner nära större stad och lågpendlingskommuner, är de grupper vars trend varit något negativ hittills under 2022.
- Däremot är prisbilden relativt stabil om man ser till snittet hittills 2022.
- För gruppen *Större stad* har den negativa trenden i början av 2022 vänt något och priserna ligger förhållandevis stabilt.

\*t.o.m. 2022-06-01

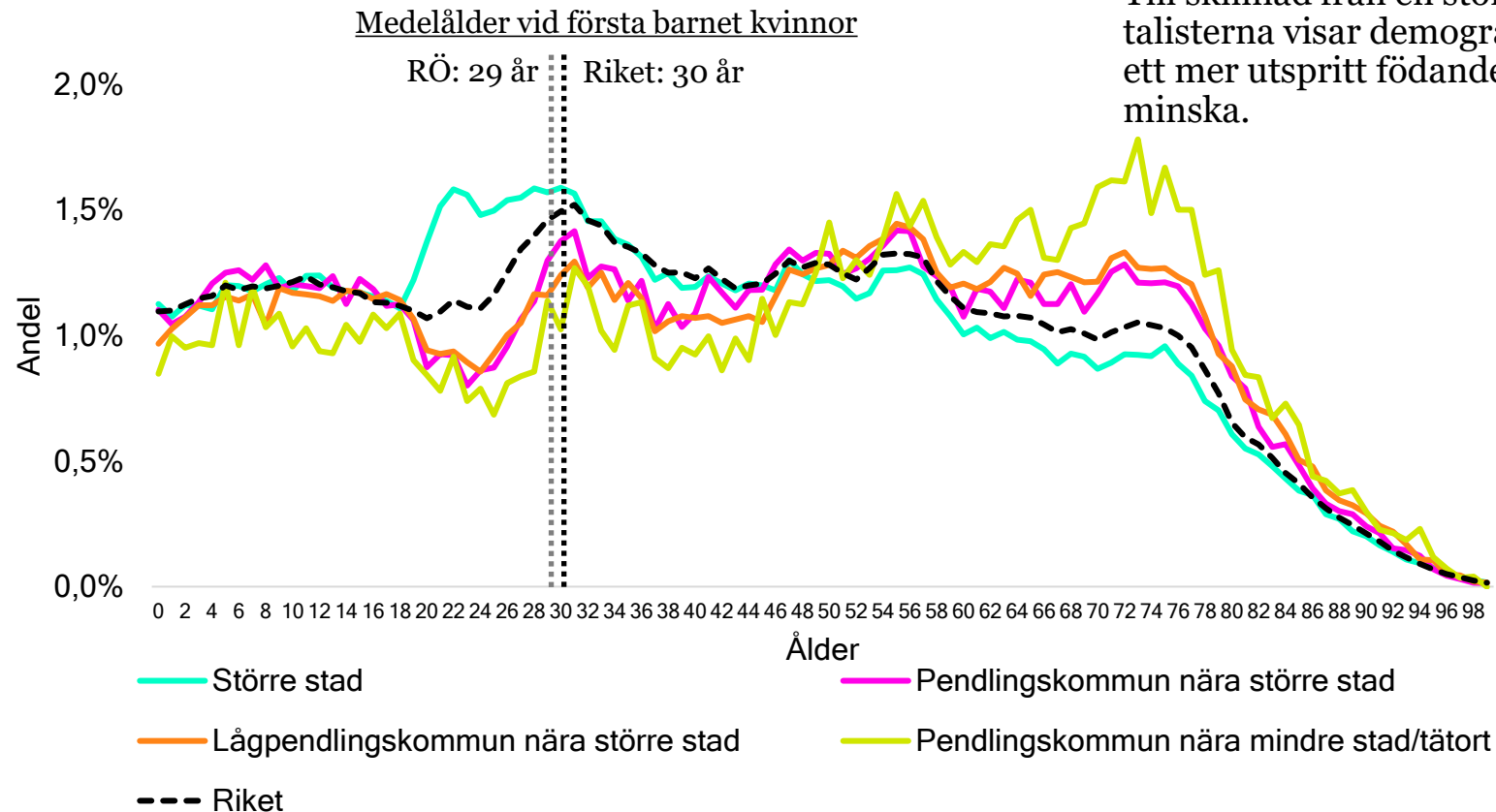
Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Demografisk utveckling

# Barnafödandet i Sverige och Östergötland

## Baby-boom generationens barnafödande minskar

### Åldersstruktur per kommungrupp, 2021



- Toppen av den stora generationen av 80-/90-talister har passerat den genomsnittliga åldern för att få det första barnet i såväl riket som i Östergötland.
- Till skillnad från en stor ”puckel” i kurvan likt 80-/90-talisterna visar demografin under de senaste åren istället på ett mer utspritt födande över åren, som nu även tycks minska.

### Region Östergötland

- Om den genomsnittliga medelåldern vid första barnet håller i sig finns en sannolikhet för att antalet *nya* barnfamiljer minskar framöver.
- Nödvändigtvis betyder det inte att efterfrågan på småhus minskar - framförallt inte om nya familjer väljer att skaffa fler barn.

# Migrationen från Ukraina

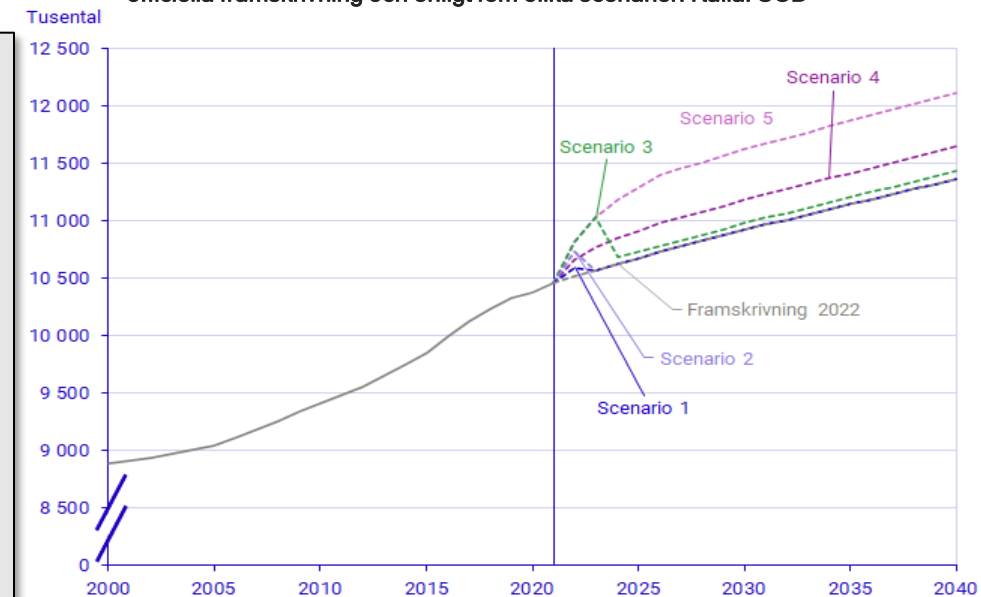
## *Mindre påverkan på befolkningsutvecklingen än vad som förutspått*

- Prognosen för antalet skyddsbehövande från Ukraina har skrivits ned.
- I Östergötlands län finns i dagsläget drygt 1 000 inskrivna skyddsökande från Ukraina (ca 2/3 av samtliga skyddsökande i regionen).

### Region Östergötland

- I rapporten för Q1 diskuterades kort möjligheten för förändrade befolkningsprognoser pga. flyktingströmmar från Ukraina.
- Några större förändringar ser däremot inte ut att ske.
- Om konflikten fortsätter på nuvarande nivå innebär detta att befolkningsmängden (2021) i regionen skulle öka med ca 0,3%.
- Däremot är det fortsatt viktigt att ha med sig vilka som flytt och flyr konflikten - jämfört med tidigare flyktingströmmar 2015-2016 är det från Ukraina en högre andel barn, kvinnor och äldre.

Folkmängd 2000-2021 samt framskrivning 2022-2040 enligt SCB:s officiella framskrivning och enligt fem olika scenarier. Källa: SCB



Migrationsverkets huvudscenario:  
ca **76 000 skyddsökande från Ukraina under årets första sex månader**, motsvarande ett behov om ca 45 000 bostadsplatser fram till juni

Uppdaterat huvudscenario:  
**80 000 skyddsökande på helårsbasis**

Uppdaterat huvudscenario:  
**50 000 skyddsökande på helårsbasis** - kommunerna behöver ordna boende åt 23 500 om konflikten fortsätter på nuvarande nivå

Kommunerna ansvarar för att ordna boende åt skyddsbehövande från 1 juli enligt lagförslag

Mars

April

Maj

Juni

Juli



Tema: Historiskt  
bostadsbyggande i  
förhållande till behov, och  
möjlig effekt på flyttmönster

# Historiskt bostadsbyggande i förhållande till behov, och möjlig effekt på flyttmönster

Juni Strategi har undersökt hur kommuners bostadsbyggande har sett ut historiskt i förhållande till det demografiskt drivna behovet – och vilken eventuell effekt det har på flyttmönster.

Variabler som undersöks är:

- **Byggkvot** – antalet färdigställda bostäder dividerat med det demografiskt drivna bostadsbehovet under samma tidsperiod  
En kvot *över* 1 innebär att byggtakten varit högre än det demografiskt drivna bostadsbehovet, och vice versa.
- **Byggnad per capita** – antalet färdigställda bostäder per 1000 invånare i resp. kommun.
- **Inrikes flyttnetto per capita** – Antalet inrikes inflyttar minus inrikes utflyttar per capita per kommun.

Samtliga variabler undersöks över tidsperioden 2012-2020.

## Övergripande slutsatser, riksnivå

- På riksnivå finns inget generellt samband mellan kommuners bostadsbyggande i förhållande till behov och flyttmönster.
- Men studeras förhållandet för *en* enskild bostadstyp och dess *typiska* ”målgrupp”, t.ex. småhus och barnfamiljer finns ett mönster om positiv förändring i flyttnetton.
- Gäller framförallt storstäder, större städer och dess pendlingskommuner.

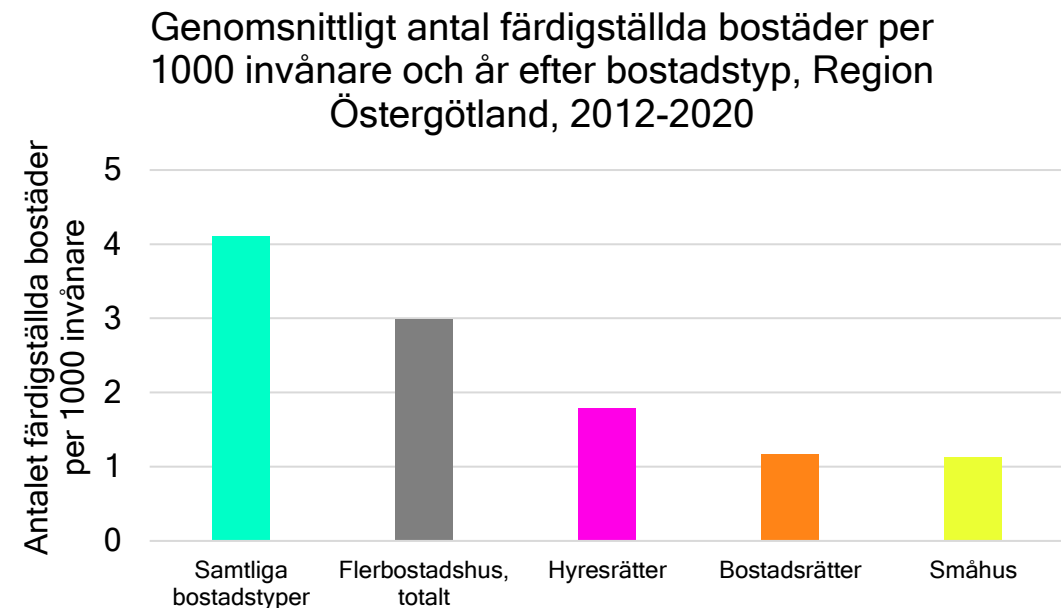
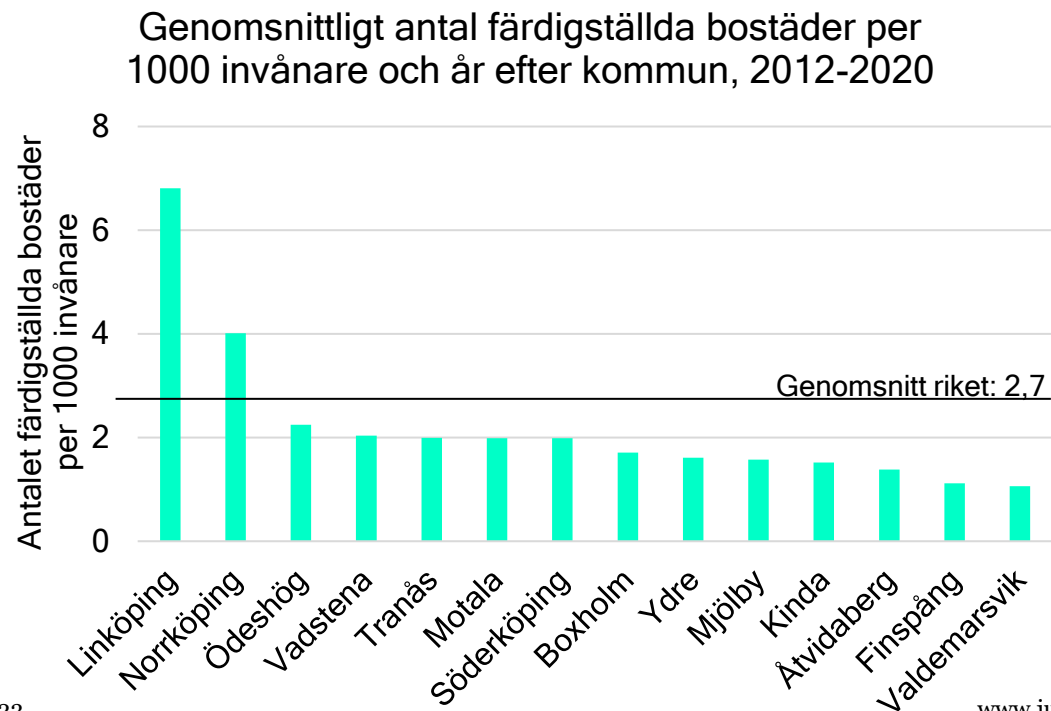
## Övergripande slutsatser, Region Östergötland

- För kommunerna inom regionen återfinns inte samma samband som på aggregerad nivå. Vilket kan bero på ett för litet statistiskt underlag.
- För kommuner inom regionen som haft ett negativt demografiskt drivet bostadsbehov men ändå byggt bostäder har hälften av kommunerna haft en positiv utveckling av flyttnettot under perioden.

# Antal färdigställda bostäder per capita

## Region Östergötland

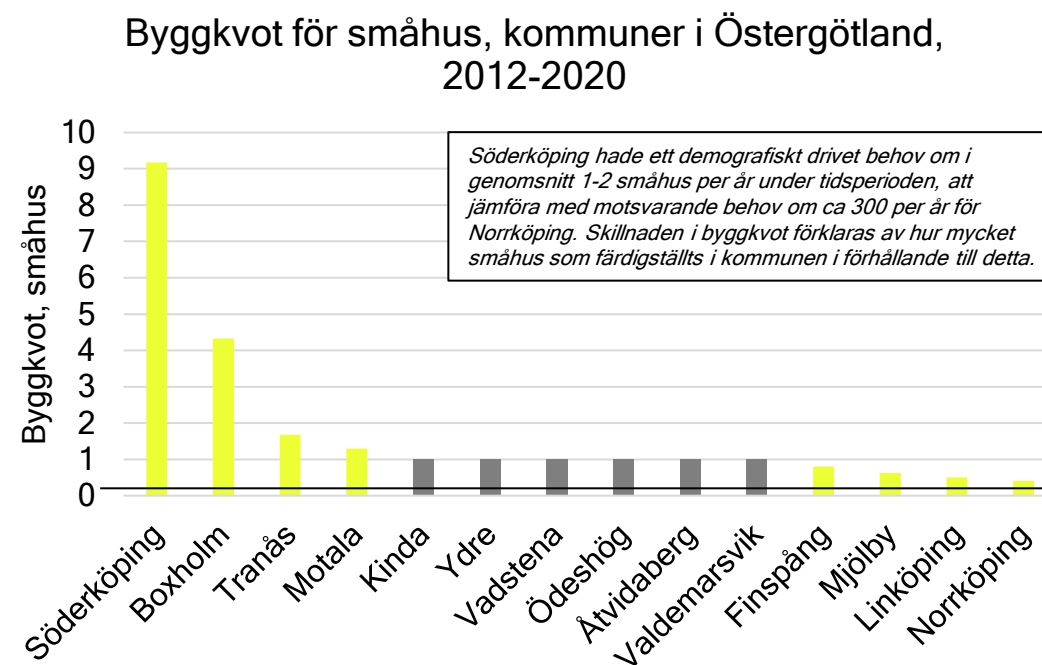
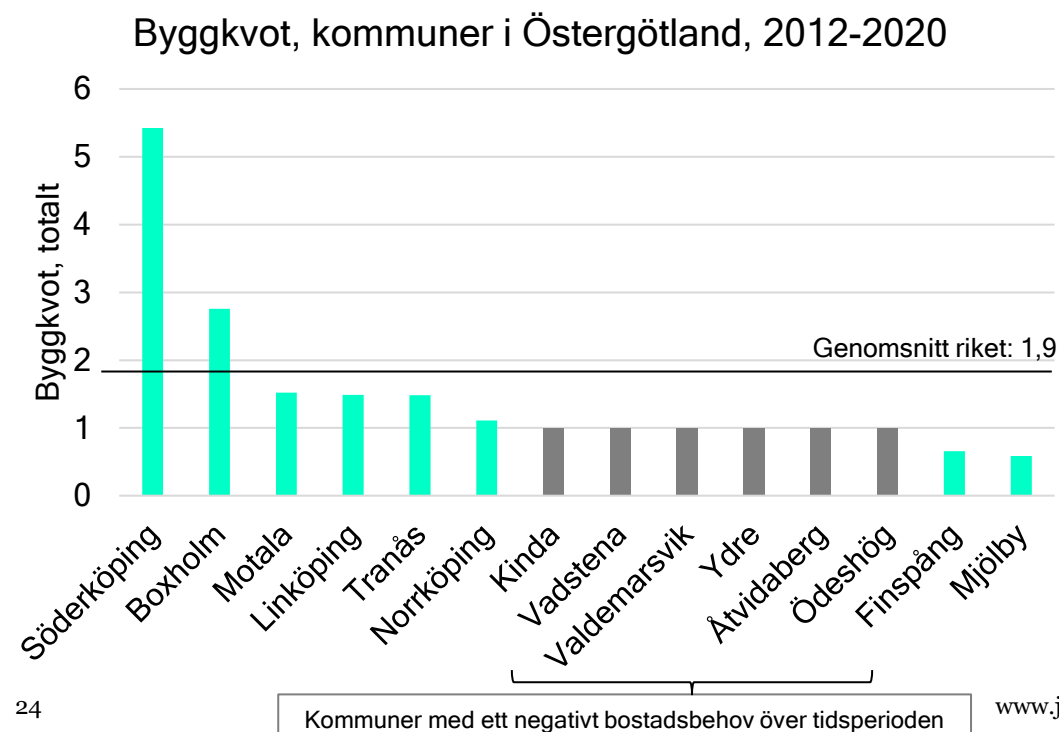
- Genomsnitt om drygt 2 färdigställda bostäder per 1000 invånare för kommunerna i regionen, dvs nära genomsnittet i riket.
- Norrköping och, framförallt, Linköping kommun drar upp regionens snitt – övriga kommuner ligger omkring 1-2.
- Relativt jämnt fördelat mellan hyresrätter, bostadsrätter och småhus i regionen.
- Måttet tar ej direkt hänsyn till befolkningsutvecklingen under tidsperioden.



# Byggande i förhållande till behovet

## Byggkvot, Region Östergötland

- 2 kommuner, Söderköping och Boxholm, har under perioden byggt fler bostäder än vad det demografiskt drivna behovet uppger – det behöver dock inte betyda att marknadens efterfrågan inte kan tillgodose utbudet.
- Den höga byggkvoten i Söderköping och Boxholm är framförallt kopplad till byggande av småhus.
- 6 kommuner har under perioden haft ett negativt bostadsbehov (deras byggkvot hamnar i grafen på 1, gråa staplar).
- Ett negativt bostadsbehov behöver inte heller betyda att det inte finns en efterfrågan.

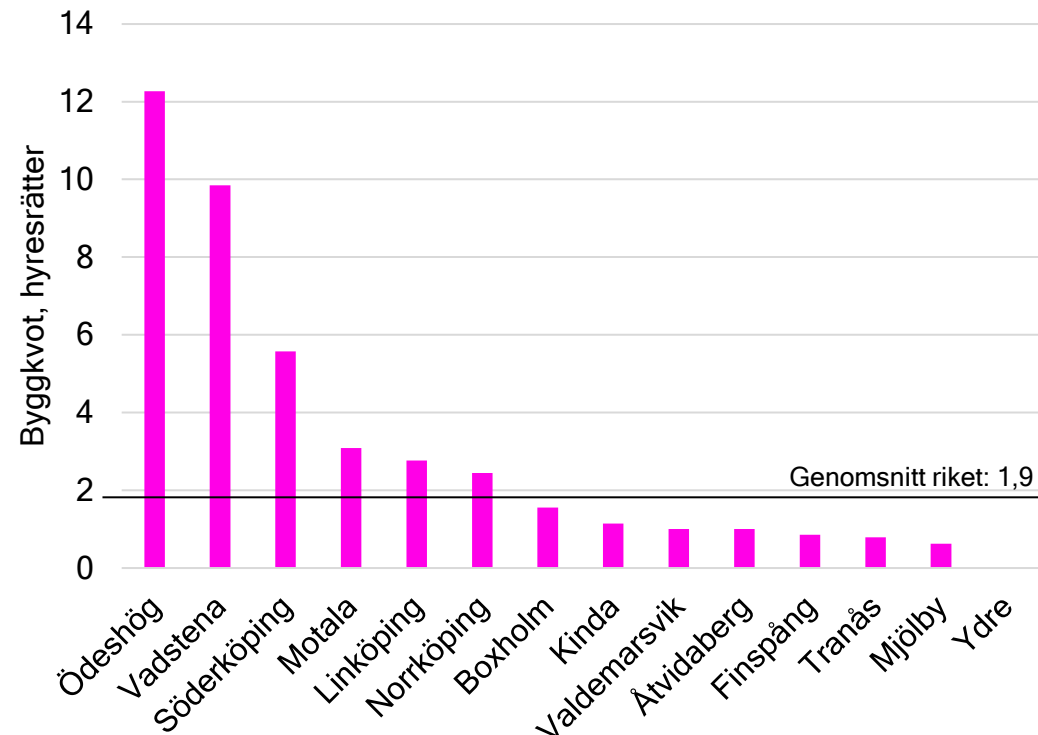


# Byggande i förhållande till behovet

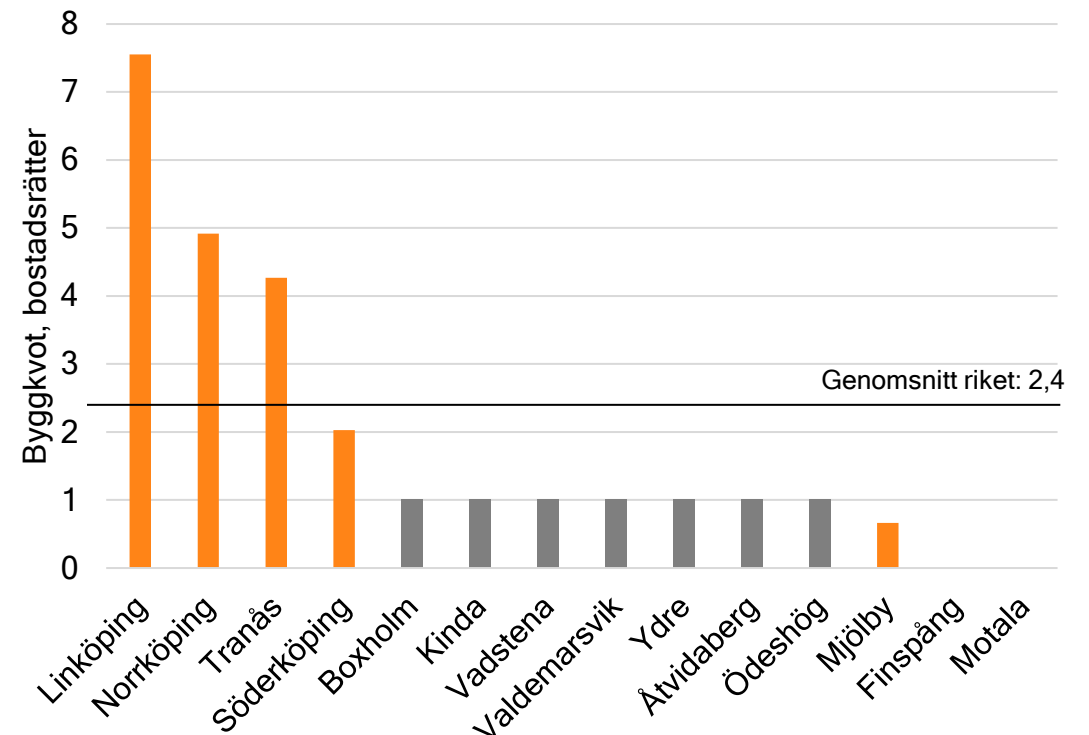
## Byggkvot, Region Östergötland

- Undersöks byggkvoten för hyres- och bostadsrätter ligger både Söderköping och Boxholm på en lägre byggkvot.
- För bostadsrätter ligger Linköping och Norrköping kommun i topp.

Byggkvot för hyresrätter, kommuner i Östergötland, 2012-2020



Byggkvot för bostadsrätter, kommuner i Östergötland, 2012-2020

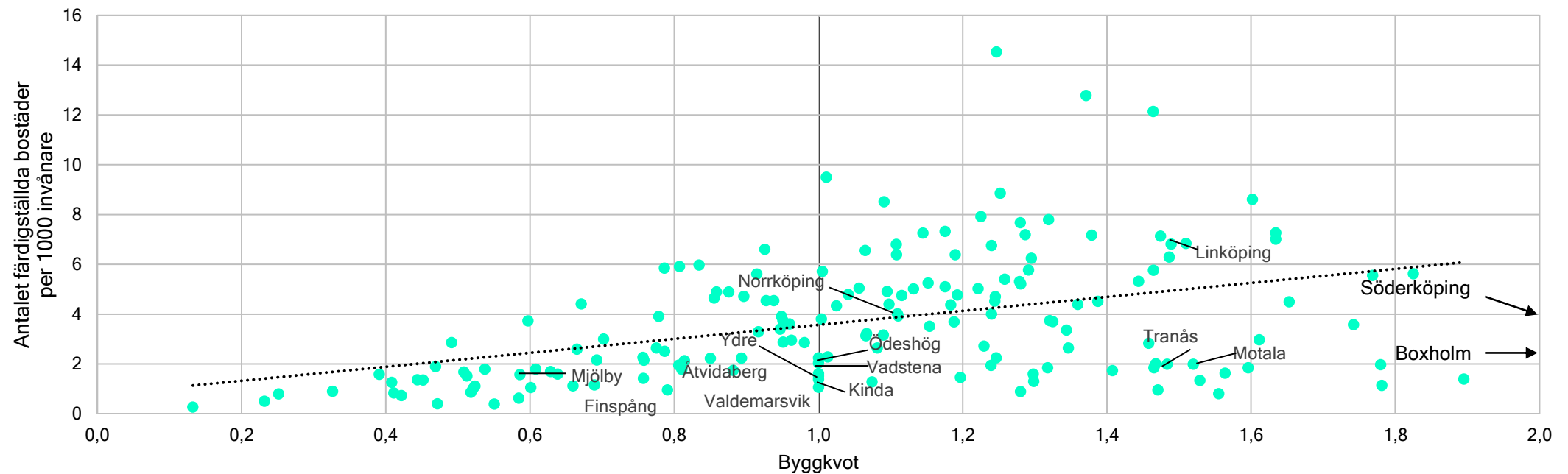


# Byggande per capita & byggkvoten

## Riksnivå

- Grafen visar det positiva sambandet, på riksnivå, mellan bostadsbyggande per capita och byggkvoten.
- Somliga kommuner har haft en relativt hög byggtakt men samtidigt en byggkvot under 1: vilket i sådana fall indikerar på att man inte har byggt efter det teoretiska bostadsbehov som funnits utifrån kommunens befolkningstillväxt.

Förhållandet mellan det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per 1000 invånare och antalet färdigställda bostäder i förhållande till det demografiskt drivna bostadsbehovet, 2012-2020

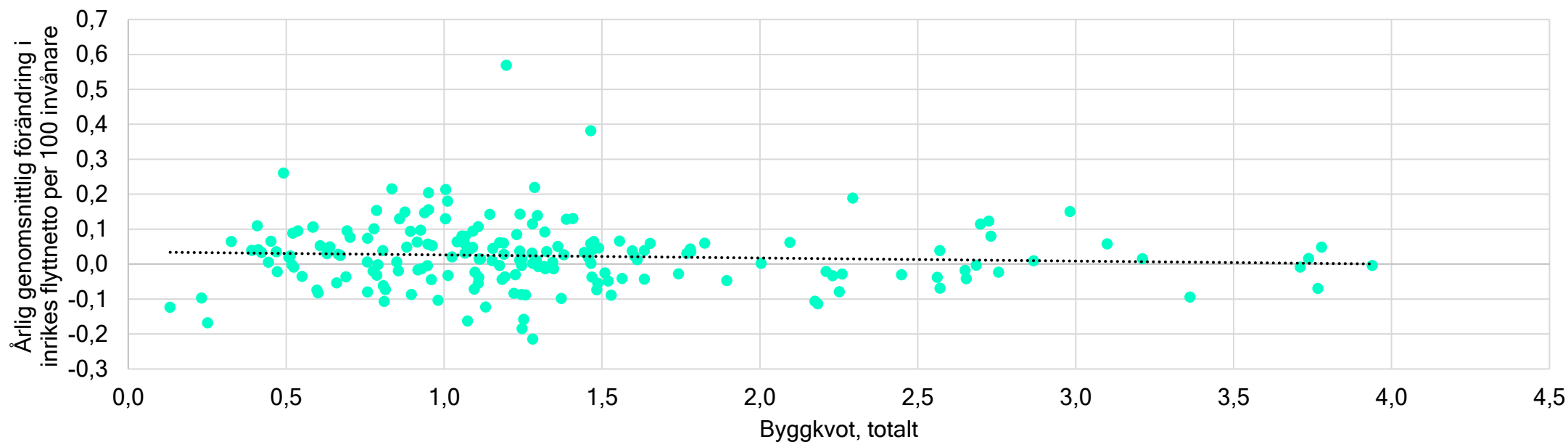


# Förändring i flyttar i relation till byggkvoten

## Riksnivå

- I grafen visas sambandet mellan förändringen i flyttnetto och byggkvoten, på riksnivå.
- Studerar man den totala byggkvoten och förändringen av flyttnetto oberoende åldersgrupper så visar grafen inte på något tydligt samband mellan variablerna.
- Om man däremot, på riksnivå, undersöker sambandet mellan specifika åldersgrupper och bostadstyper visar statistiken för perioden på ett positivt samband – se exempel på nästkommande sida.

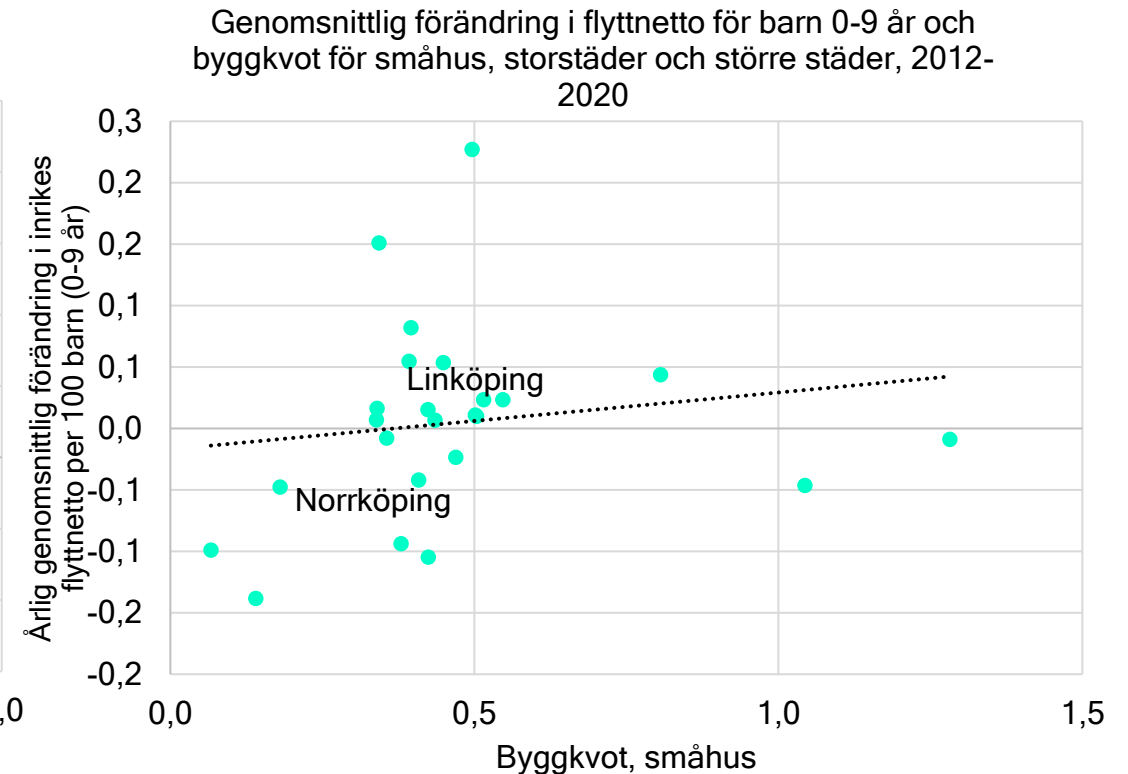
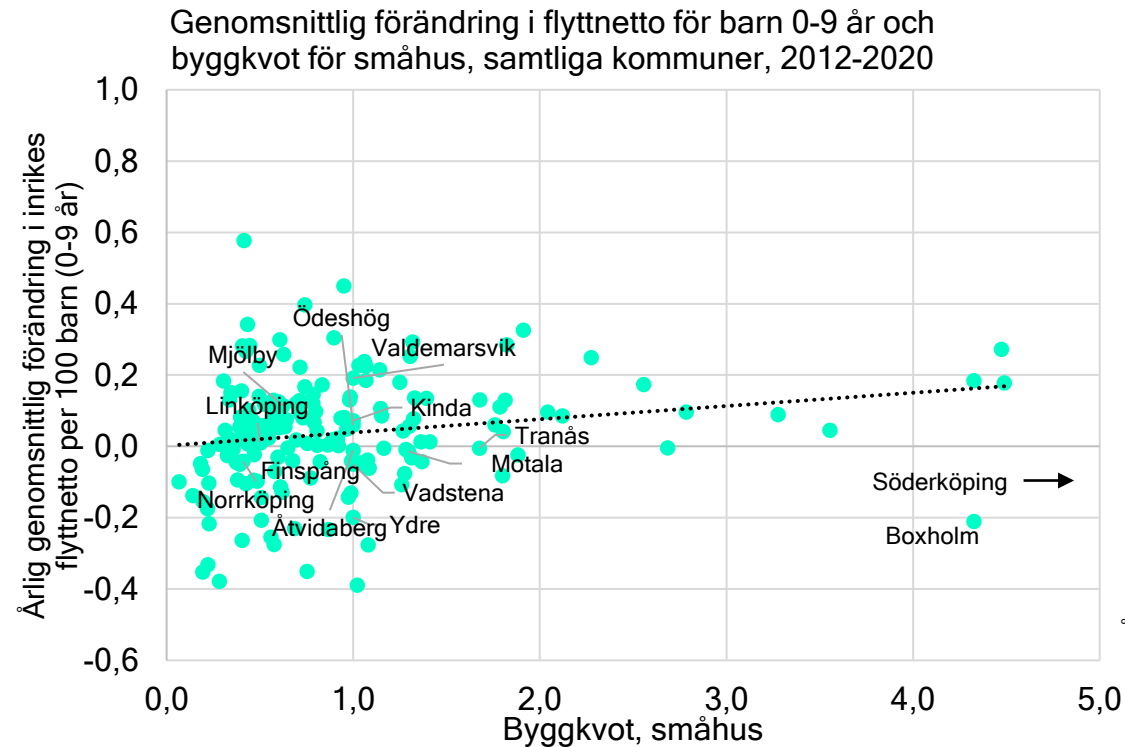
Genomsnittlig förändring i flyttnetto (alla åldrar) och total byggkvot, samtliga Sveriges kommuner, 2012-2020



# Förändring i flyttar i relation till byggkvoten

## Barnfamiljer & småhus, Riksnivå

- På riksnivå finns ett svagt men positivt samband mellan en positiv förändring i flyttnetto för barnfamiljer och i vilken utsträckning man byggt småhus efter det demografiskt drivna bostadsbehovet.
- Ett förhållande som framförallt gäller storstäder, större städer och dess pendlingskommuner.
- Dvs. ett högt byggande av småhus går hand i hand med en positiv utveckling av flyttnettot för barnfamiljer.





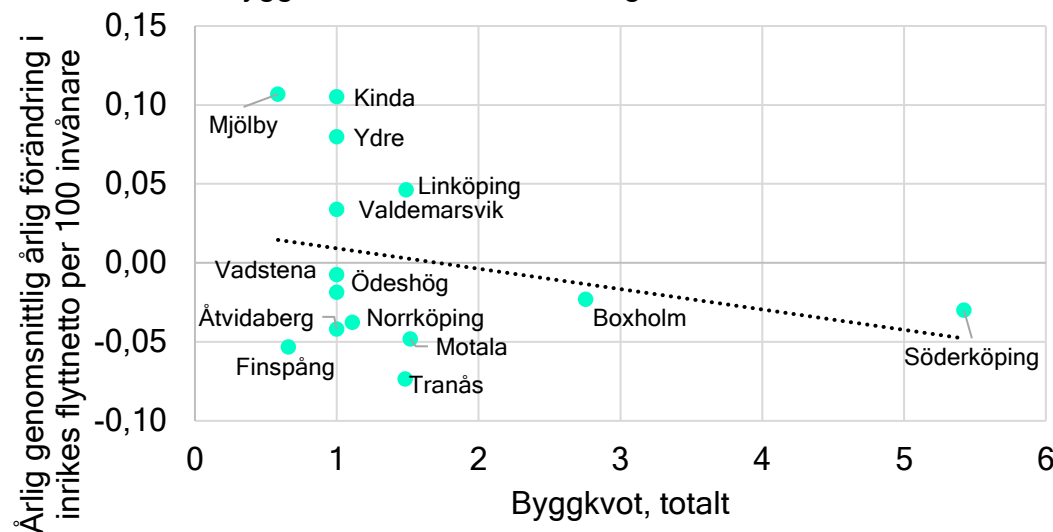
# Förändring i flyttar i relation till byggkvoten

## Barnfamiljer & småhus, Region Östergötland

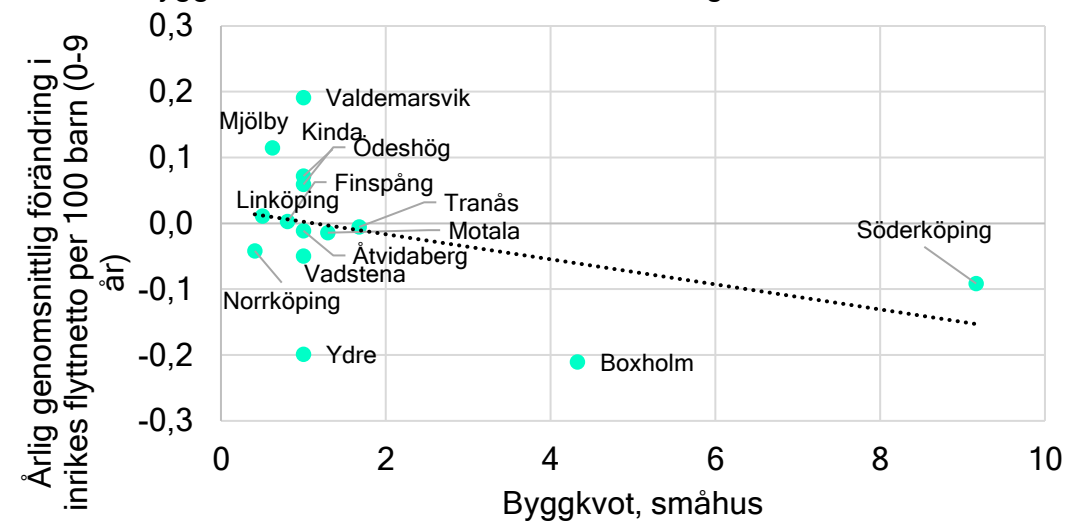
- Studerar man enbart kommuner i Region Östergötland återfinns inte de samband som när förhållandet studeras på mer aggregerad nivå
- Ett mindre statistiskt underlag gör analysen mer osäker.
- Grafen till höger visar att sambandet mellan småhus och barnfamiljer inte återspeglas i Boxholm och Söderköping generellt under perioden.

- Inget generellt samband mellan kommuners bostadsbyggande i förhållande till behov och flyttmönster.
- Samband tycks finnas om man studerar förhållandet för en enskild bostadstyp och dess typiska "målgrupp", t.ex. småhus och barnfamiljer. Gäller framförallt storstäder, större städer och dess pendlingskommuner.
- För kommunerna inom regionen återfinns inte samma samband som på aggregerad nivå, kan bero på ett litet statistiskt underlag.

Genomsnittlig förändring i flyttnetto (alla åldrar) och total byggkvot, kommuner i Östergötland, 2012-2020



Genomsnittlig förändring i flyttnetto för barn 0-9 år och byggkvot för småhus, kommuner i Östergötland, 2012-2020



**JUNI**™

Region  
Östergötland

# Tack!



**JUNI Strategi**

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

[erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)

[julius.broman@junistrategi.se](mailto:julius.broman@junistrategi.se)

# OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q3, 2022-09-15, Region Östergötland

# Sammanfattning

## Händelser

Det preliminära resultatet i valet 2022 ger för bostadspolitiken sannolikt fokus mot förenklade byggregler, startlån, att fler ska äga sin bostad mm.

Rekordhög elpris påverkar hushållens konsumtionsutrymme och Sveriges tillväxtutsikter negativt.

En eskalerad konflikt mellan Kina och Taiwan skulle sannolikt skapa ytterligare en halvledarbrist.

## Ekonomi

Inflationen är fortsatt på en mycket hög nivå. Men gick under sommaren ned något då energi- och drivmedelspriserna föll. Däremot ökade fortsatt livsmedel i pris.

Riksbanken ändrade i juni återigen sin prognos för styrräntan (f.d. reporäntan), och räntan höjdes till 0,75%.

Höjningen kommer sannolikt att leda till en ytterligare negativ utveckling av bostadspriserna.

## Bostadspolitik

Nya utredningar, lagar och uppdateringar rörande:

- *Förändring av aktivitetskravet i Plan- och bygglagen.*

- *Förändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.*

- *Startlån för förstagångsköpare.*

- *Utvärdering av amorteringskrav och bolånetak.*

## Marknaden

RÖ: Bostadsrättspriserna ligger på fortsatt historiskt höga nivåer och visar generellt sett på en avvaktande utveckling under 2022.

RÖ: Priserna för småhus visade på en stark utveckling under inledningen av 2022 för att sedan gå ned något under Q3.

För samtliga kommungrupper är genomsnittspriset för 2022 fortsatt högre än motsvarande pris 2021.

## Demografi

Pandemins effekter på flyttströmmar i regionen tycks hålla i sig under 2022 - lågpendlingskommuner nära större städer är de största vinnarna.

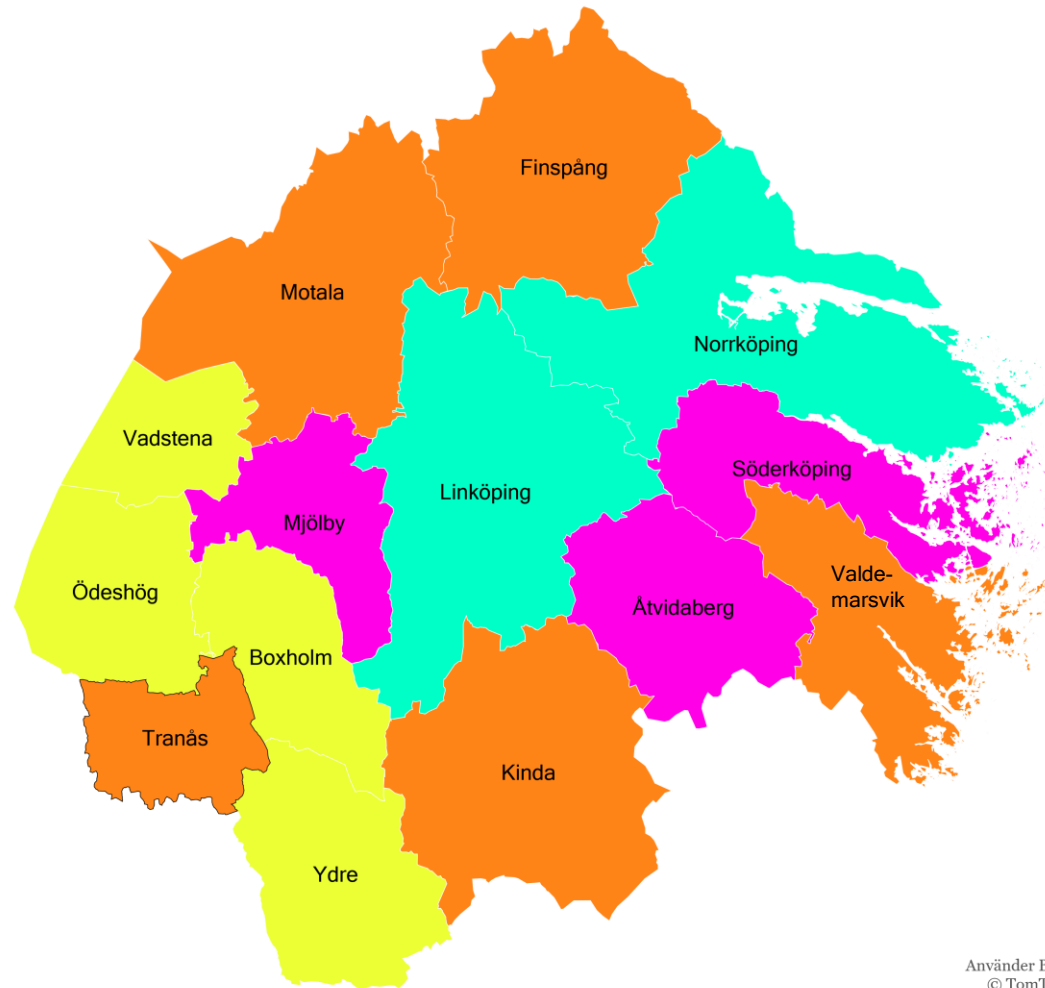
Lägsta antalet nyfödda i regionen sedan 2005 under Q1-Q2, främst drivet av en minskning av antalet nyfödda i regionens större städer.

# Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar i Q3 2022.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 4 ggr/år.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Erik Simonsson & Julius Broman på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Erik Simonsson [erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)
- Kontaktperson på Region Östergötland är Linus Johnson [linus.johnson@regionostergotland.se](mailto:linus.johnson@regionostergotland.se)



# Kommungrupper



Använder Bing  
© TomTom

## SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Fr.o.m. Q1 2022 ingår också Tranås kommun i statistiken.

- Större stad
- Pendlingskommun nära större stad
- Lågpendlingskommun nära större stad
- Pendlingskommun nära mindre stad/tätort

# Innehållsförteckning

<u>Kapitel</u>	<u>Sida</u>
Större händelser, globala & nationella	6
Svensk ekonomi & konjunktur	9
Bostadspolitiska diskussioner & beslut	13
Bostadsmarknadens utveckling	17
Demografisk utveckling	20
Tema: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022, regional bostadsmarknadsanalys & bostadsbyggandet framöver	23





# Större händelser, globala & nationella



# Större händelser, globala & nationella

## Valet 2022

### Bakgrund

Den 11 september gick Sverige till val. De slutgiltiga valresultaten har ännu inte rapporterats (2022-09-15) men som läget ser ut har partierna M, L, KD och SD en majoritet i riksdagen vilket talar för ett maktskifte. Utifrån hur partierna har uttalat sig innan valet gällande bostadspolitiska frågor skulle fokus under kommande mandatperiod ligga på nedan frågor - även om partierna i blocket tycker olika i vissa frågor.

### Konsekvenser

De bostadspolitiska frågor som sannolikt skulle kunna hamna i fokus är:

- Förenklade byggregler
- Startlån och/eller subventionerat bosparande för förstagångsköpare (M är emot)
- Möjliggöra för fler att äga sin bostad
- Fri hyressättning i nyproducerade hyresrätter (SD är emot)
- Utveckling av sociala kontrakt på bostadsmarknaden
- Avskaffa amorteringskrav (M är emot)

## Energikrisen

### Bakgrund

Lättade restriktioner efter pandemin och Rysslands invasion av Ukraina har lett till kraftigt höjda elpriser. Nu spår energimarknadsinspektionen att vi står inför en vinter med historiskt höga prisnivåer och båda regeringsalternativen har gått ut med att de vill införa ett högkostnadsskydd för svenska hushåll. Även EU har vidare lovat att pressa ned elpriset, och man hoppas på ett skarpt EU-beslut innan september månads slut. Förslagen rör bland annat en s.k. "solidarisk skatt" på energibolag som gör stora vinster på de höga priserna.

### Konsekvenser

- Minskat konsumtionsutrymme för svenska hushåll
- Påverkar tillväxtutsikter negativt i kombination med hög ränta
- Påverkar bostadsköpare av i synnerhet småhus
- Kan påverka prisutvecklingen för småhus
- Ökade incitament för investeringar i energibesparingsåtgärder

## Relationen mellan Kina och Taiwan

### Bakgrund

Kina har under tid ökat aggressionerna mot Taiwan. I och med Nancy Pelosis (talman i USAs representanthus) besök i Taiwan har relationen mellan USA och Kina också blivit frostigare.

Taiwan är idag världsledande i produktionen av halvledare, och en eskalerad konflikt mellan Kina och Taiwan skulle, förutom humanitärt lidande, återigen skapa brister i leverantörskedjor.

### Konsekvenser

- Humanitärt lidande
- Minskad produktion av produkter beroende av halvledare, t.ex. bilar, vitvaror, telefoner datorer etc.

# Valutfall 2022 jämfört med 2018

Kommunfullmäktige, kommuner i Region Östergötland

Kommun	2018		2022		
	Styre	Största parti	Största parti	Ökade mest	Minskade mest
Ödeshög	C, KD, S	KD	KD (-5,6)	M (+9,3)	KD (-5,6)
Ydre	M, C, S	C	C (-0,9)	M (+5,5)	MP (-3,1)
Kinda	C, L, S	S	S (+2,8)	M (+4,4)	L (-5)
Boxholm	S	S	S (-4,1)	SD (+5,7)	S (-4,1)
Åtvidaberg	C, L, S, V	S	S (+1,5)	SD (+3,8)	C (-3,4)
Finspång	C, KD, S	S	S (-2,2)	SD (+5,3)	S (-2,2)
Valdemarsvik	C, S	S	S (-2,1)	LPo (+8,3)	NP* (-4,7)
Linköping	M, C, L, KD	S	S (+0,7)	SD (+1,5)	L (-3,8)
Norrköping	C, L, KD, S	S	S (-1,2)	SD (+1,1)	L (-1,5)
Söderköping	M, C, L, KD	S	M (+2,8)	SD (+5,9)	L (-3,4)
Motala	M, C, L, KD	S	S (+4,5)	S (+4,5)	L (-3,6)
Vadstena	M, S, MP	M	M (+6,6)	M (+6,6)	KD (-1,3)
Mjölby	C, L, KD, S, MP	S	S (+1,2)	SD (+3,1)	C (-2,2)
Tranås	M, C, L, KD	S	S (+3,4)	S (+3,4)	L / V (-1,7)

\*Nybyggpartiet

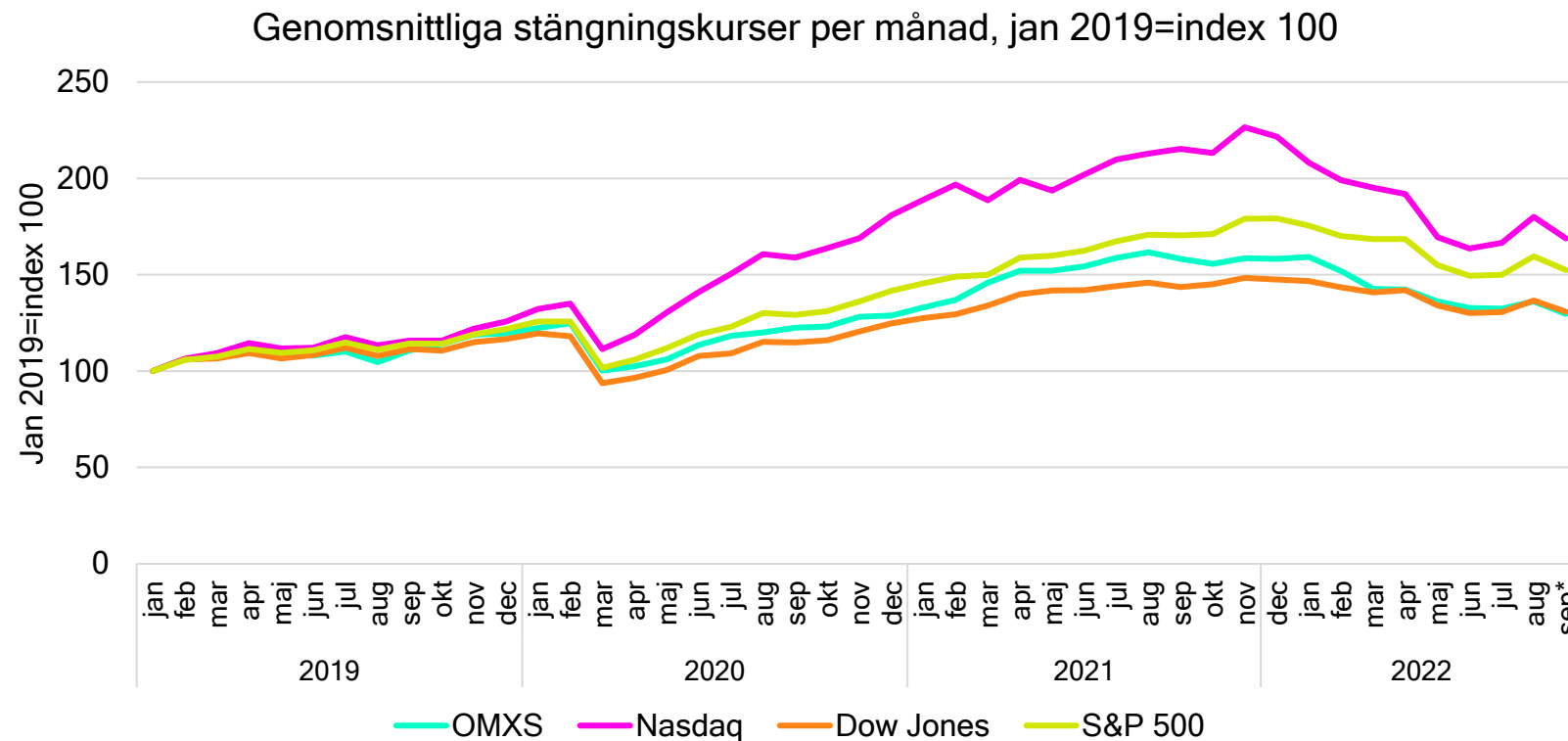
Minskning/ökning anges i procentenheter

Källor: SKR, Valmyndigheten, SVT

# Svensk ekonomi & konjunktur

# Börsens utveckling

- Stockholmsbörsens trend är fortsatt negativ efter en uppgång under juli månad – bl.a. kopplad till att räntenivåerna sjönk.
- Samma mönster finns att finna för Dow Jones, S&P 500 och Nasdaq.



Källor: Nasdaq OMX Nordic, Wall Street Journal, Juni Strategi

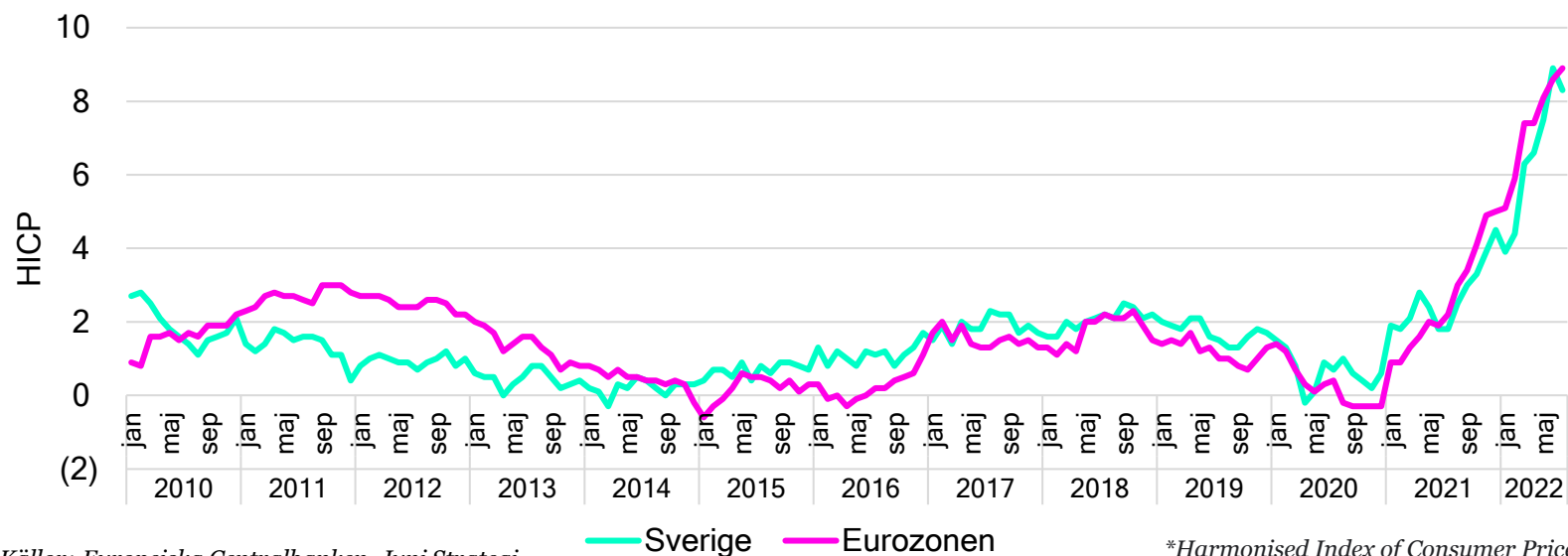


# Inflationen

## *Sjunkande inflation under juli, men ökning under augusti*

- Sveriges inflation sjönk under juli månad, främst beroende på att priset på drivmedel och el sjönk. Livsmedelsvaror fortsatte däremot att öka.
- Under augusti steg däremot inflationstakten igen, från 8% till 9% (KPIF). Fortsatt beroende av att livsmedelsvaror fortsatt öka i pris, men framförallt att energipriserna ökade. De faktorer som motverkade en större prisuppgång var sjunkande priser på utrikes flygresor och paketresor, samt fortsatt sjunkande drivmedelspriser.

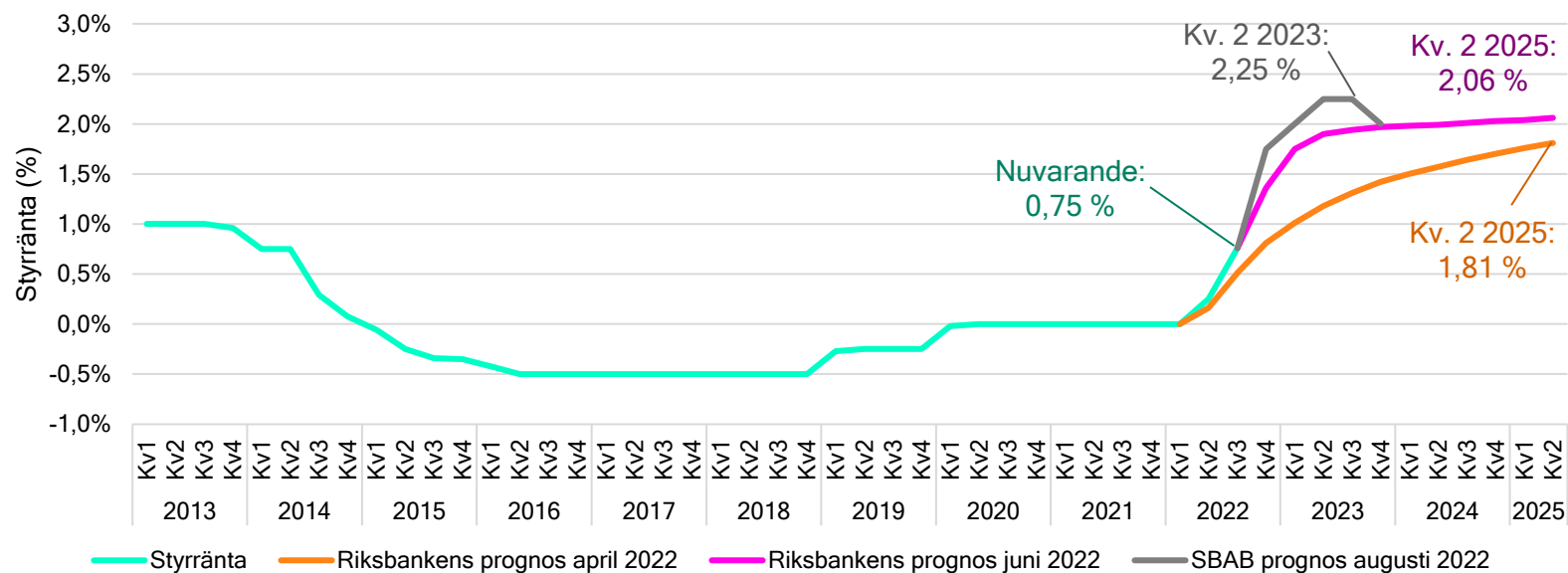
HICP\* per månad, Sverige & Eurozonen



# Styrräntan (f.d. reporäntan)

- Höjning av styrräntan till 0,75% i juni 2022 till följd av en högre inflationsnivå än förväntat.
- Höjning av styrräntebana (prognos) fram till 2025.
- Höjning av styrräntan har en signifikant negativ effekt på bostadspriser.
- SBAB prognosticerar i augusti 2022 en något brantare styrräntebana än den Riksbanken presenterade i juni 2022.

Styrräntans utveckling med Riksbankens & SBABs prognoser



# Bostadspolitiska diskussioner & beslut

# Aktuella bostadspolitiska diskussioner & beslut

## Regeringen ger Finansinspektionen i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av åtgärder på bolånemarknaden

Den 30 augusti 2022 gav regeringen mot bakgrund av det ekonomiska läget Finansinspektionen i uppdrag att utvärdera bolånetak och amorteringskrav. Finansinspektionen ska bl.a. analysera i vilken utsträckning som förändringar av bolånetak och amorteringskrav kan bidra till att minska riskerna för högt skuldsatta hushåll över olika konjunkturer, det vill säga hög- och lågkonjunktur.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 oktober 2022.

Regeringen ger Finansinspektionen i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av åtgärder på bolånemarknaden

Publicerad 30 augusti 2022


Regeringen avser att ge Finansinspektionen i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av bolånetak och amorteringskrav med anledning av den nuvarande ekonomiska utvecklingen.

## Remissperioden över för SOU 2022:12: Startlån till förstagångsköpare av bostad

Remissperioden för SOU 2022:12 upphörde den 26 augusti 2022 och responsen från remissinstanserna är inte enhälligt positiv. Fastighetsägarna och konjunkturinstitutet tillstyrker utredningens förslag om startlån, samtidigt som Finansinspektionen förhåller sig mer kritisk och gärna ser en begränsning av förslaget omfattning givet att regeringen väljer att gå vidare med ett lagförslag. Vidare ser Riksbanken risker med utredningens förslag och menar att bostadspolitiken i första hand borde inriktas på andra åtgärder.

Nästa steg i processen är att regeringen kan lämna in ett utkast till en lag (lagrådsremiss) till lagrådet.

Finansdepartementet  
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder  
Enheten för bostäder och byggande  
103 33 Stockholm



SVERIGES RIKSBANK  
SE-103 37 Stockholm  
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00  
Fax +46 8 21 05 31  
registratorn@riksbank.se  
www.riksbank.se

DNR 2022-00471  
ER REF F12022/01201

2022-07-06

Remissvar om betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)



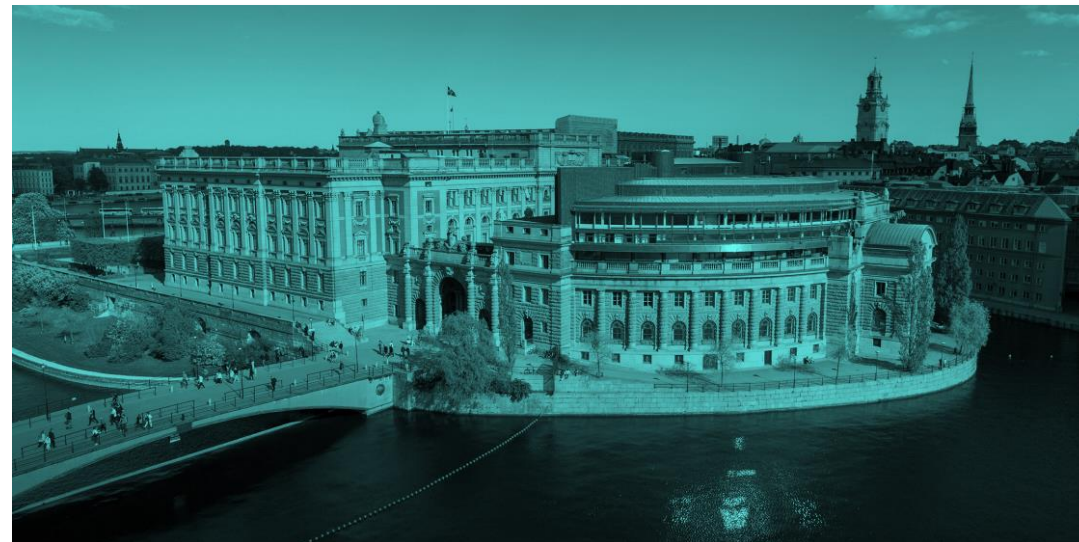
# Aktuella bostadspolitiska diskussioner & beslut

## Förändring av aktivitetskravet i Plan- och bygglagen (2010:900)

Den 1 augusti skedde en begränsning av aktivitetskravet i plan och bygglagen. Förändringen innebär att aktivitetskravet inte längre ska gälla s.k. MKB-projekt.









Möjliga konsekvenser enligt propositionens konsekvensanalys:

- Kan bli lättare att i efterhand angripa en kommuns beslut att anta en detaljplan som avser MKB-projekt
- Kan vissa fall leda till en längre och omständligare planprocess.
- Förslaget har betydelse för samtliga företag som påverkas av en detaljpaneläggning, i de fall planen avser ett MKB-projekt.



*MKB är en förkortning för Miljökonsekvensbedömning*

# Bostadspolitiken på riksnivå utifrån valmanifest 2022

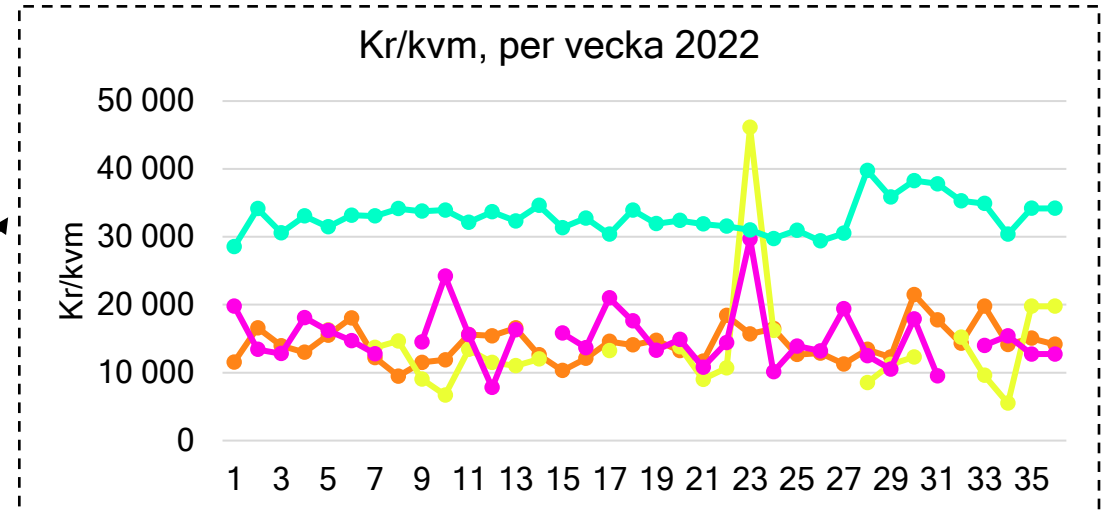
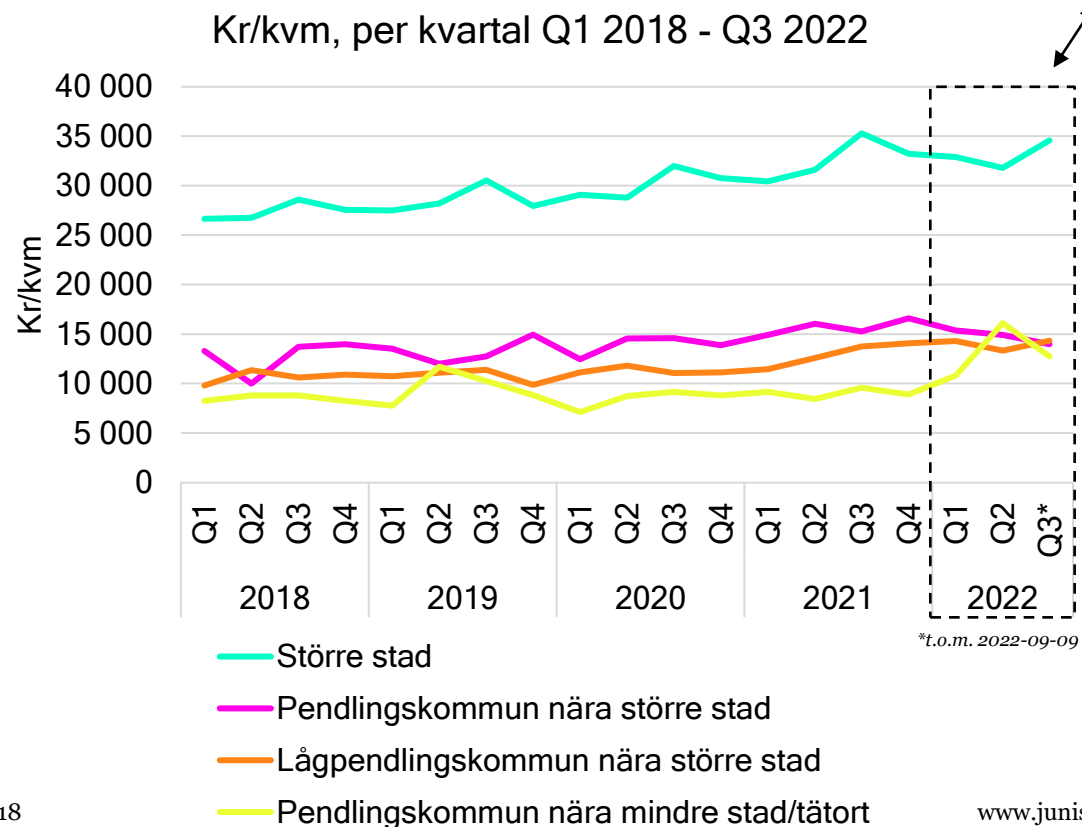
							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En politik som ämnar att bryta boendesegregationen.</li> <li>• Boende- och upplåtelseformer ska vara blandade.</li> <li>• Trångboddheten ska bekämpas.</li> <li>• Vi ska fortsätta att bygga hyresrätter som vanligt folk har råd att bo i.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fler klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror.</li> <li>• Utveckla och utöka investeringsstödet</li> <li>• Stärka hyresgästernas ställning vid renovering.</li> <li>• Införa ett rot-stöd för hyresrätter och stimulera hållbar renovering genom statligt långsiktigt stöd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivt bostadsbyggande.</li> <li>• Klimatsmarta renoveringar.</li> <li>• Sänkta hyror som går hand i hand med den gröna omställningen.</li> <li>• Ett statligt byggbolag.</li> <li>• Investeringsstöd för ökat bostadsbyggande.</li> <li>• Aktiv markpolitik.</li> <li>• Med en progressiv fastighetsskatt skulle lyxfastigheter taxeras högre medan majoriteten av husägarna inte skulle få högre skatt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reformera strandskyddet så att det blir lättare att bygga och bo på landsbygden.</li> <li>• Det förstärkta amorteringskravet - ett påtvingat sparande för de med lägst inkomster - bör avskaffas när ränteläget nu normaliseras.</li> <li>• Det totala skattestrycket måste ner nästa mandatperiod - ej medverka till skattehöjningar som gör det dyrare att bo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öka bostadsbyggandet.</li> <li>• Anpassa och förenkla regler och processer för planering och byggnation.</li> <li>• Förbättra möjligheterna för unga att skaffa sin första bostad.</li> <li>• Minska migrationens påfrestning på bostadsmarknaden genom återvandring.</li> <li>• Reformera strandskyddet.</li> <li>• Stoppa planerna på återinförande av fastighets-skatten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avskaffa dagens strandskydd för att möjliggöra ökat byggande.</li> <li>• Ersätta avancerade detaljplaner med enklare byggplaner.</li> <li>• Låta medborgare få större inflytande över arkitekturen för att minska överklaganden.</li> <li>• Stoppa vänstersidan från att återinföra fastighetsskatten.</li> <li>• Behålla räntevadraget för bolån.</li> <li>• Möjliggöra mer rättvisa hyror genom att potentiella hyresgästers värdering av boendet ges större vikt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fler trygghetsboenden, gemenskapsboenden för äldre.</li> <li>• Höjd garanti-pension och höjt bostadstillägg för pensionärer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunala bostadsbolag ska arbeta för att fler hyresrätter i utsatta områden omvandlas till bostadsrätter.</li> <li>• Införa en stimulans för att spara ihop till den första insatsen - slopa det förhöjda amorteringskravet, korta överklagandeprocesserna och fortsätta förenkla byggreglerna.</li> <li>• Hyran i nybyggda hyresrätter ska få avtalas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst.</li> </ul>

# Bostadsmarknadens utveckling

# Prisutveckling

## Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



### Region Östergötland

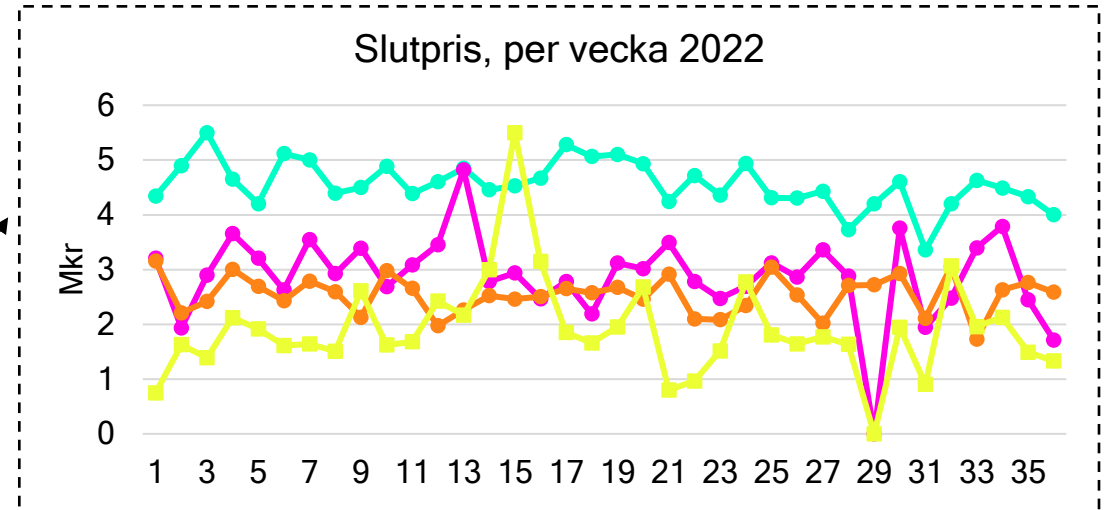
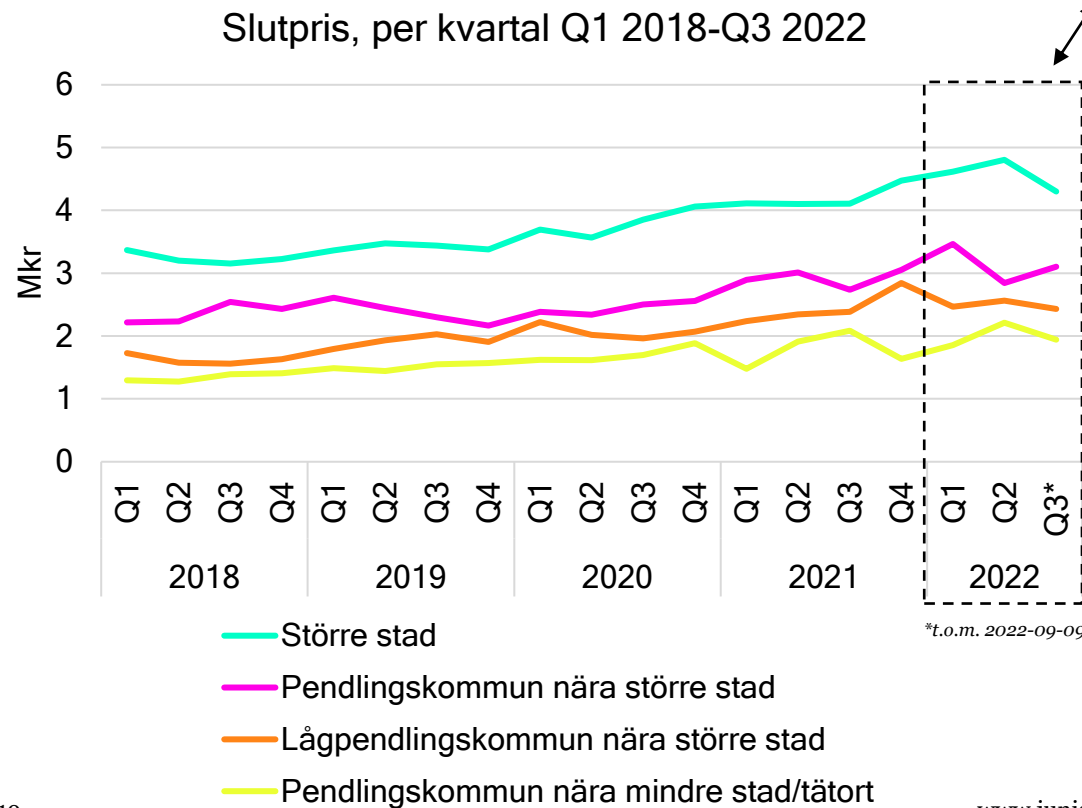
- Hittills under 2022 är det enbart priserna i Pendlingskommun nära större stad som visar på en negativ prisutveckling mellan Q1 & Q3.
- I övriga pendlingskommuner har prisutvecklingen antingen varit fortsatt positiv eller mer avvaktande, men ligger på fortsatt historiskt höga nivåer.
- I Större städer gick priset ned något i snitt under Q2, men har senare visat på en stark återhämtning under Q3.

Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Prisutveckling

## Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



### Region Östergötland

- Pendlingskommuner nära mindre städer och tätorter är den enda kommungrupp som haft en positiv prisutveckling under 2022.
- Samtliga kommungrupper förutom pendlingskommuner nära större städer visar på en negativ prisutveckling under Q3.
- Samtliga kommungrupper ligger under 2022 fortsatt på historiskt höga nivåer där genomsnittspriset för året är högre än motsvarande för 2021.

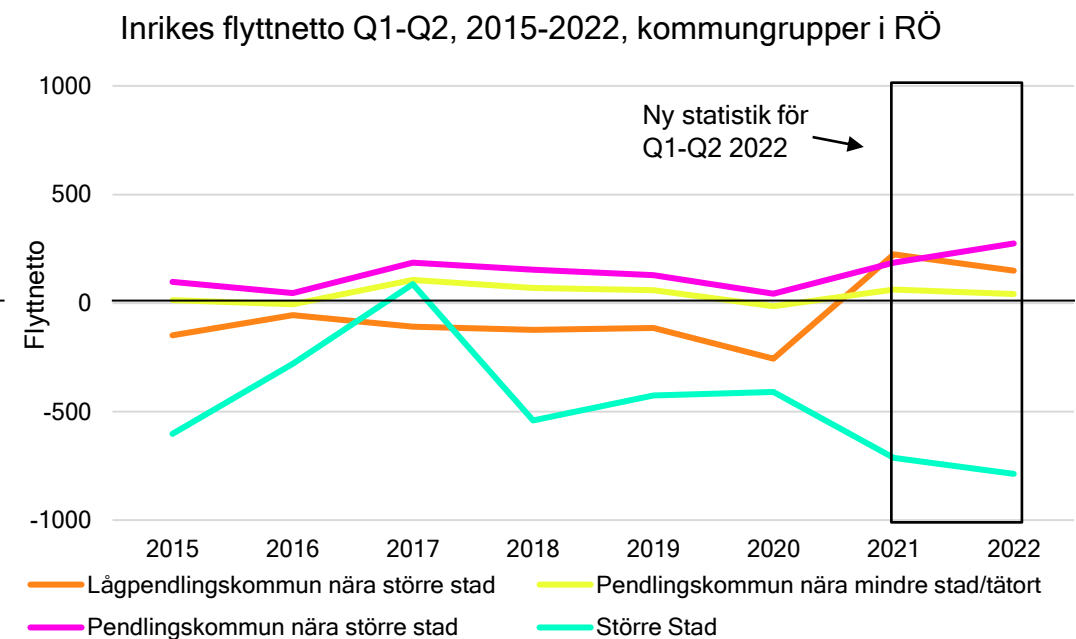
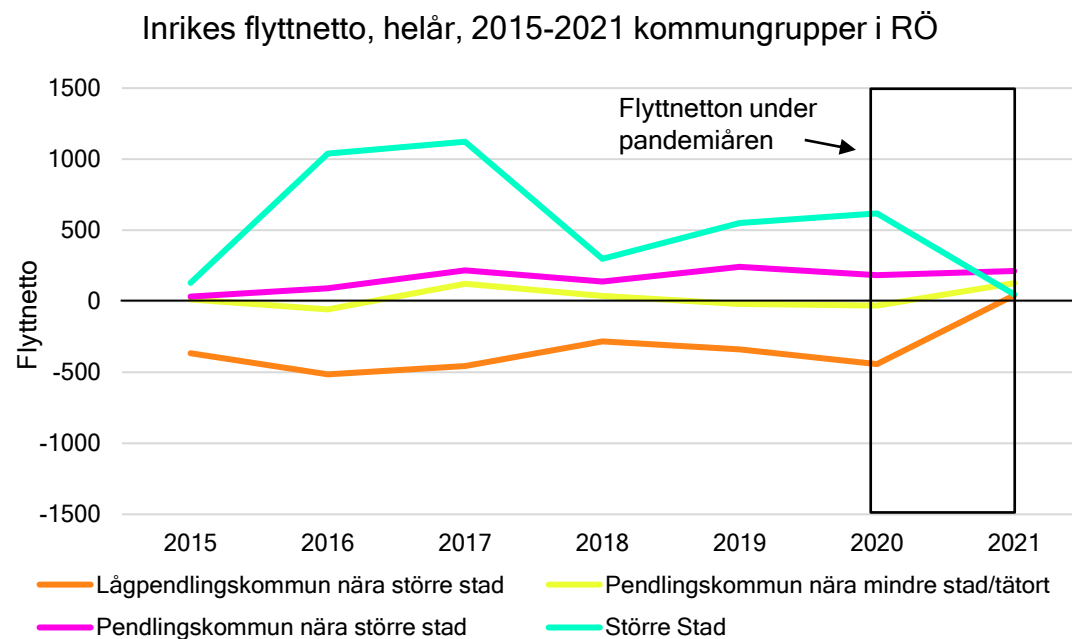
Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Demografisk utveckling

# Pandemins effekt på flyttströmmar i regionen

## Ny flyttstatistik för Q1-Q2 2022

- Fortsatt negativ trend i flyttnettot för större städer under Q1-Q2 2022 efter att ha närmat sig ett negativt flyttnetto totalt under 2021.
- Flyttnettot i pendlingskommuner nära större städer har inte påverkats nämnvärt under pandemin och den svagt positiva trenden för kommungruppen tycks hålla i sig under 2022.
- Flyttnettot för pendlingskommuner nära mindre stad/tätort i stort sett oförändrat under och efter pandemin.
- Lågpendlingskommuner nära större städer fick för första gången under den studerade tidsperioden ett positivt flyttnetto under 2021 och den positiva trenden tycks hålla i sig under 2022.



# Särskilt lågt antal nyfödda barn under 2022

## Ny för Q1-Q2 2022

- I rapporten för Q2 2022 bedömde Juni Strategi att det finns en möjlighet att antalet nya barnfamiljer minskar framöver, trots att vi har en rekordstor generation i familjebildande ålder.
- Nu visar ny statistik för första halvåret 2022 att antalet nyfödda barn under första halvåret 2022 var det lägsta sedan 2006 för hela riket. I region Östergötland var antalet nyfödda det lägsta sedan 2005, men det ser olika beroende på kommungrupp.
- Bedömare menar att det finns en långsiktigt negativ trend i barnafödandet som förstärkts efter pandemiåren då många valt att skaffa det andra och/eller tredje barnet i ett tidigare skede.

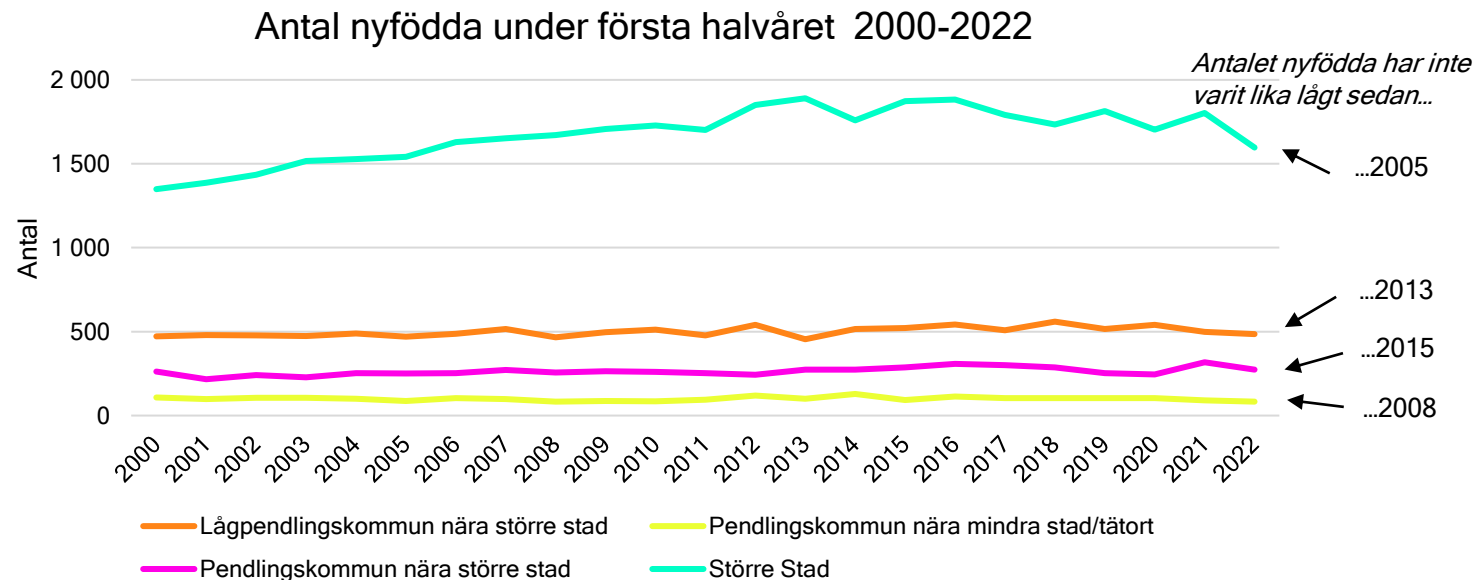
Befolkningsstatistik första halvåret 2022

## Lägsta antalet födda sedan 2006

Statistiknyhet från SCB 2022-08-18 8.00

### Region Östergötland

- Barnafödandet i regionens kommungrupper visar på liknande trender som för motsvarande kommungrupper i riket i stort.
- Minskningen i barnafödandet är i regionen i stort främst drivet av utvecklingen i de större städerna, där andelen personer i familjebildande ålder också är som störst.
- Detta betyder nödvändigtvis inte att efterfrågan på småhus minskar framöver då barnafödandet fortsatt ligger på relativt höga nivåer och på grund av att 2022 års statistik eventuellt beror på en pandemi-effekt.





Tema: Boverkets  
bostadsmarknadsenkät 2022,  
regional  
bostadsmarknadsanalys &  
bostadsbyggandet framöver

# Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022

## Omvärlds- och marknadsrapport, Q3 2022

**Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till Sveriges 290 kommuner. I år har 288 kommuner besvarat enkäten. Enkäten skickades ut innan kriget i Ukraina utbröt.**

*På efterföljande sida presenteras svar och slutsatser från Region Östergötlands kommuner.*

- **Färre kommuner anger underskott på bostäder**

För femte året i rad har antalet kommuner som anger underskott på bostäder sjunkit, men fortsatt 204 st. uppger att de har underskott. 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans.

- **Fortsatt svårt att tillgodose bostadsbehovet i vissa grupper**

Nya på bostadsmarknaden så som unga, studenter och nyanlända har svårt att tillgodose sina bostadsbehov och detsamma gäller pensionärer och personer med funktionsnedsättning. Enkäten visar dock en något bättre situation för studenter vilket kan vara en tillfällig effekt av pandemin.

- **Omfattande nyproduktion förutspås**

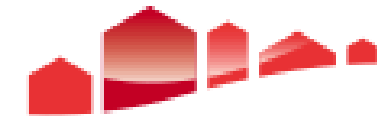
Den förväntade takten på bostadsbyggandet 2022 och 2023 är den högsta som kommunerna uppgivit i enkäten någonsin. Byggtakten förväntas öka mest i kommungrupperna mindre högskolekommuner med färre än 75 000 invånare och övriga kommuner med fler än 25 000 invånare.

- **Det allmännyttiga bostadsbeståndet ökade**

Det allmännyttiga bostadsbeståndet ökade, i långsam takt, troligtvis på bekostnad av färre nyproducerade lägenheter än under 2020.

- **Särskilda boendeformer för äldre (SÄBO) fortsatt positiv trots minskning**

Antalet kommuner som bedömer att de har balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre har minskat jämfört med föregående år men ligger trots detta på en hög nivå om man ser tillbaka flera år i tiden. Resultaten från 2020 var troligtvis höga på grund av pandemin (204 kommuner) och ligger numera på 156 kommuner.



# Boverket

## Bostadsbyggandet rasar - Byggfakta

Publicerad: 17 augusti 2022, 08:37

Byggstarterna i Sverige sjönk i juli och tillsammans med kraftiga nedrevideringar tidigare i år tecknar det en helt ny bild av byggandet av fastigheter. Nu sjunker byggstarterna i stället för att fortsätta uppåt, drivet av ett ras för bostadsbyggandet. Det visar analysföretaget Byggfaktas byggstartsindikator.

Ämnen i artikeln: Svepet

ND Nyhetsbyrån Direkt  
redaktionen@fastighetsnytt.se

# Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötlands län 2022

## Omvärlds- och marknadsrapport, Q3 2022

### **10 kommuner av 13 i länet uppger att de har underskott av bostäder**

Ingen förändring sett till antal kommuner i länet som anger underskott av bostäder från föregående år. Två kommuner uppger att de har balans och en kommun uppger att det finns ett överskott på bostäder. Minskande befolkningsunderlag och minskat behov av bostäder för nyanlända förklarar delvis situationen.

I Juni Strategis analys av bostadsbehov & marknadsdjup för Östergötland (2020) gjordes en scenarioanalys för ett antal faktorer; vikande konjunktur, förändrade bostadspriser och avskaffade amorteringskrav. Faktorer som alla påverkar marknadsdjup och efterfrågan på bostäder betydligt, både positivt och negativt. Nämnas kan även att SCB har gjort nedskrivningar av befolkningsprognoser som en följd av pandemin, vilket påverkar tillväxtprognosen för många av rikets kommuner.

### **Pandemin har påverkat bostadsmarknaden i de flesta av länets kommuner.**

Den främsta effekten är ökad efterfrågan på småhus och större lägenheter och många kommuner upplever stor ökad inströmning av bygglovsansökningar. Endast två kommuner rapporterar om att de ser bostadssociala effekter, bland annat större svårigheter för ungdomar och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden att skaffa bostad.

I Juni Strategis marknadsanalys för Region Östergötland (2020) och tidigare Omvärlds- och marknadsrapporter (2021), beskrivs pandemins effekter, bland annat ökade småhuspriser i Östergötland och ökad efterfrågan på större lägenheter, men osäkerheten kring de långvariga konsekvenserna är fortsatt stora.

### **Fortsatt 8 av 13 kommuner som uppger underskott av bostäder för unga**

De två största kommunerna, Linköping och Norrköping, har haft underskott på bostadsmarknaden för unga under en lång tid. I Norrköping har det dock ändrats under det senaste året då kommunen uppger att det råder balans på bostadsmarknaden för unga. Den vanligaste förklaringen till obalans bland kommunerna är generellt att det finns för få bostäder.

Juni Strategis analys av bostadsbehov & marknadsdjup för Östergötland (2020) visade på att de stora kommande målgrupperna generellt för kommunerna i länet är unga barnfamiljer och äldre. I Norrköping och Linköping även unga vuxna. På några års längre sikt ökar emellertid antalet unga igen (10-talisterna).

### **Bristen på detaljplaner är den främsta faktorn som begränsar byggandet i länet**

Höga produktionskostnader har traditionellt varit den vanligaste förklaringsfaktorn men nu uppger kommunerna i länet främst att det råder brist på detaljplanelagd mark att bygga på samt överklagade detaljplaner. Samtidigt ökar oron för stora prisökningar till följd av cement- och annan råvarubrist till följd av bland annat kriget i Ukraina.

I Juni Strategis analys av bostadsbehov & marknadsdjup för Östergötland (2020) beskrivs bland annat hur viktigt en matchning är mellan utbud och efterfrågan, och betydelsen av att tillföra bostäder som hushållen har råd att betala för som en central faktor för en fortsatt god tillväxt och välfärd i länet. Blir prisnivån för hög begränsas marknaden.

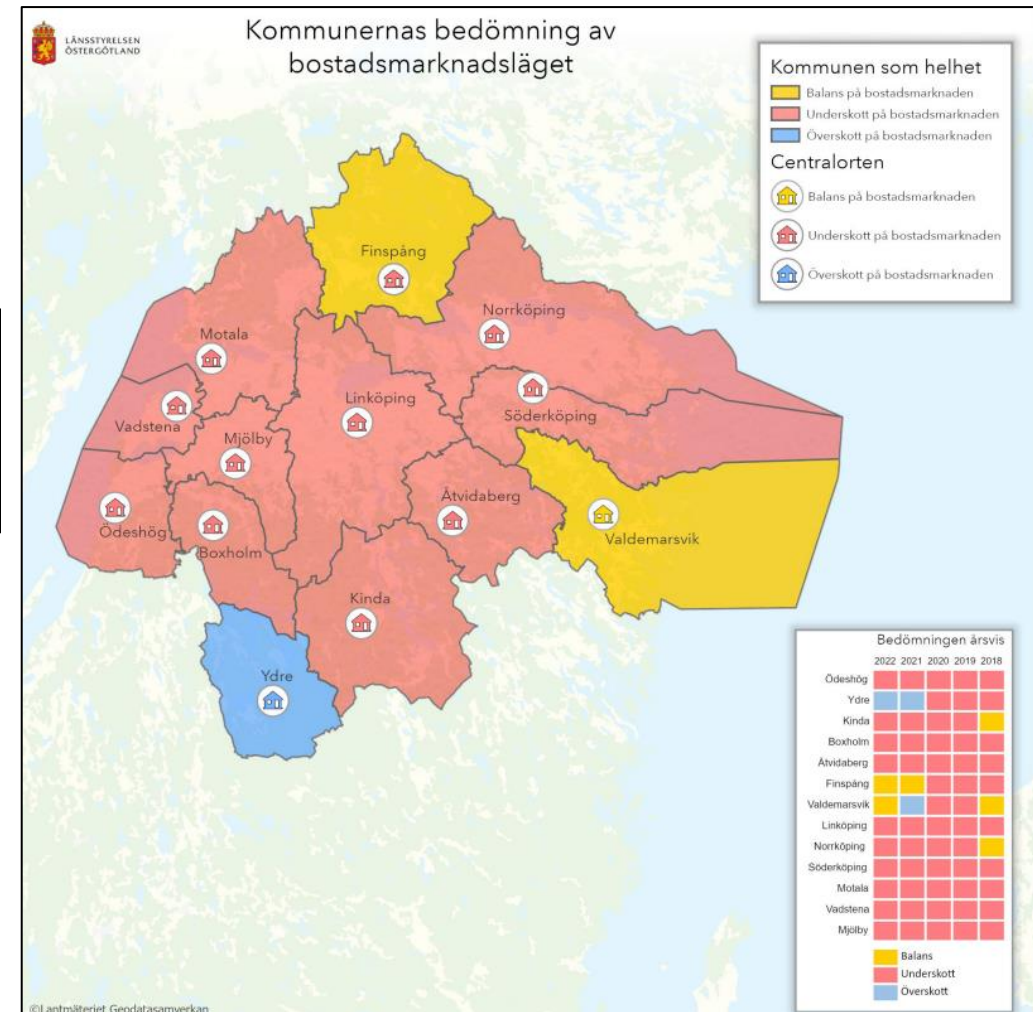
# Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötlands län 2022

## Omvärlds- och marknadsrapport, Q3 2022

### Antalet påbörjade bostäder i Östergötland ökade under 2021

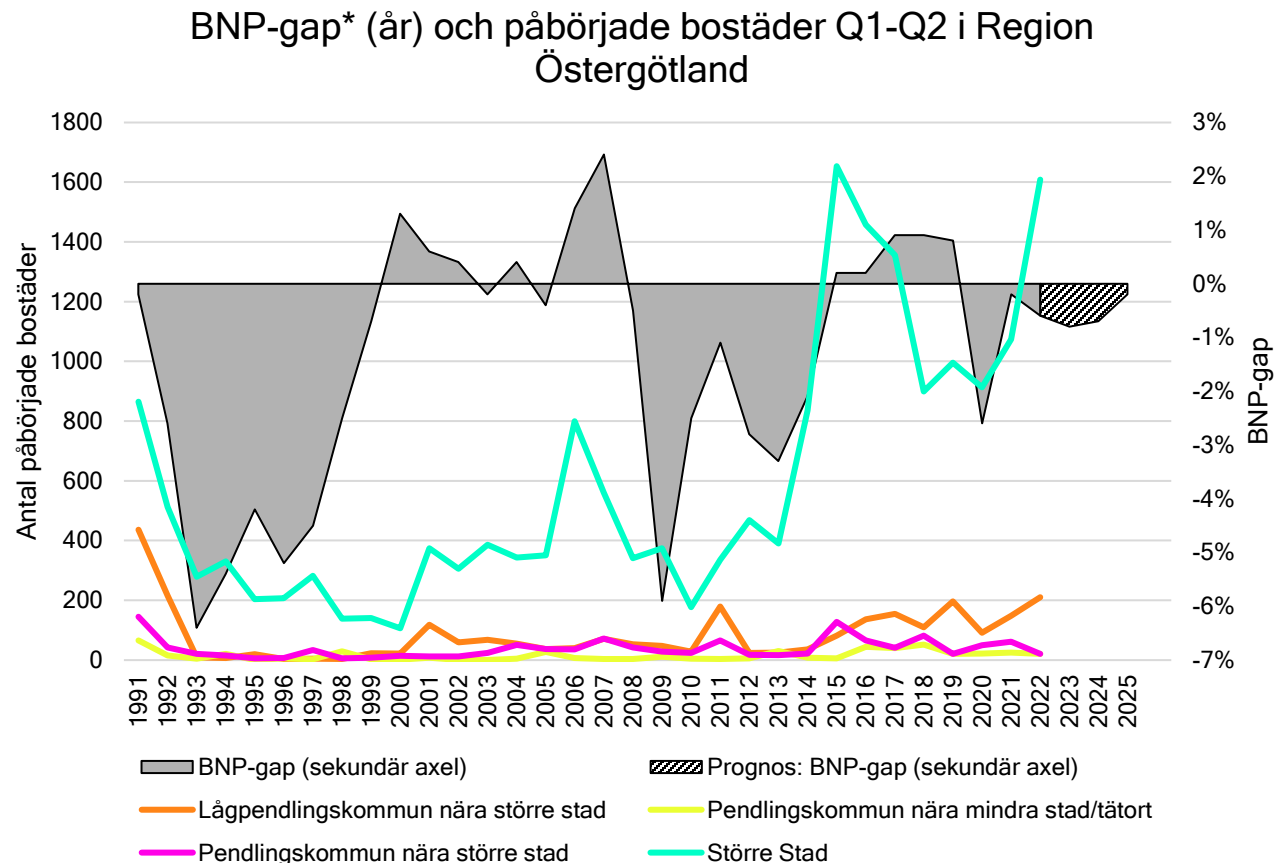
Volymen för påbörjade bostäder låg ungefär på den nivå som motsvarar länets årliga behov enligt Boverkets 10-åriga byggbehovsprognos. Under 2020 var antalet byggstarter mycket lågt, vilket förklarar de måttliga tillskotten av färdigställda bostäder 2021. Under 2022 bedömer kommunerna att det kommer påbörjas ca 3 000 nya bostäder i länet och närmare 4 000 under 2023.

I Juni Strategis analys av bostadsbehov & marknadsdjup för Östergötland (2020) och tidigare Omvärlds- och marknadsrapporter (2021), visar att BNP-gapet minskade drastiskt 2020 och att även antalet påbörjade bostäder i Östergötland minskade - från att ha haft en positiv utveckling under 2019. Vidare visar Junis beräkning av marknadsdjup för bostäder totalt i länet är knappt 2 000 bostäder/år (vid ett jämnt byggande per år).



# Påbörjade bostäder

Generellt kraftig minskning under Q1-Q2 i större städer och storstadsregioner, men inte i Region Östergötland



Generellt så följer bostadsbyggandet konjunktrens fluktuationer: Framförallt vid en negativ utveckling av BNP-gapet, men uppvisar en långsammare anpassningsförmåga när utvecklingen vänder uppåt igen.

## Region Östergötland

- Sambandet mellan konjunktur och bostadsbyggande är på riksnivå som störst i kommungrupper med högre invånarantal. Detta samband gäller även för Region Östergötland där sambandet är som starkast för större städer och dess pendlingskommuner.
- På riksnivå minskade antalet påbörjade bostäder kraftigt under det första halvåret 2022 jämfört med motsvarande period året innan. Detta gäller däremot inte för Region Östergötland där antalet påbörjade bostäder istället ökade.
- Baserat på konjunkturinstitutets prognos för BNP-gapet fram till 2025 är det rimligt att anta att antalet påbörjade bostäder i regionen som helhet bör minska i takt med att konjunkturen nu återigen vänder nedåt.

\* BNP-gap är ett mått på resursutnyttjandet i ekonomin som förenklat kan beskrivas som ett mått på om ett land befinner sig i låg- eller högkonjunktur. Om BNP-gapet är negativt är resursutnyttjandet i ekonomin lågt och landet befinner sig i lågkonjunktur och vice versa.

# Tack!



**JUNI Strategi**

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

[erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)

[julius.broman@junistrategi.se](mailto:julius.broman@junistrategi.se)

# OMVÄRLDS- OCH MARKNADSRAPPORT

Q4, 2022-12-15, Region Östergötland

# Sammanfattning

## Händelser

Infört pristak på rysk olja i syfte att kraftig sänka intäkterna för landet som en del i åtgärder och sanktioner som bestraffning för kriget i Ukraina.

Införande av högkostnadsskydd för att dämpa effekter av extremhög elpriser för Sveriges hushåll.

Lägre efterfrågan på fraktjänster leder till lägre fraktpriser i spåren av osäkert världsläge.

## Ekonomi

Inflationen i Sverige fortsätter att öka och är i linje med utvecklingen i övriga Europa. Fortsatt bred uppgång i priser på bl.a. livsmedel sätter press på Riksbanken trots att inflationen i oktober var lägre än förväntat vid räntebeslutet i september.

Riksbanken justerade i november upp sin prognos för styrräntan som höjdes med 0,75 procentenheter till 2,5 %. Styrräntan bedöms höjas igen i början av 2023 och riksbanken kan komma att genomföra ytterligare justeringar för att bekämpa inflationen.

## Bostadspolitik

Bostadsminister Andreas Carlson har givit intervjuer om regeringens bostadspolitiska fokus, vilket främst handlar om att stimulera det egna ägandet och att förenkla byggregler.

Finansinspektionen har vidare återkommit till regeringen i frågan om undantag för amorteringskrav i lågkonjunktur. Utifrån dagens ekonomiska läge ser inte myndigheter att ett temporärt undantag från amorteringskravet är lämpligt.

## Marknaden

Tydlig prisnedgång för bostadsrätter i större städer (Linköping och Norrköping). Övriga kommungrupper visar fortsatt på en relativt stabil utveckling under 2022 utan tydligt prisfall.

Priserna för småhus har under Q3-Q4 minskat i samtliga kommungrupper.

Tydligast nedgång i pendlingskommuner nära större städer. Genomsnittlig prisnivå 2022 alltså högre än genomsnittet för 2021.

## Demografi

Den stora generationen av 90-talister blir äldre och antalet unga vuxna mellan 20-29 år minskar såväl i riket som i Region Östergötland. Snart är dock nästa stora generation unga vuxna här och gruppen kommer att öka och bli fler igen från 2025 och framåt.

Juni Strategi delar med sig av insikter från sin senaste insiktstudie: *Guide till framtidens unga vuxna*. Vilka är de och hur vill de bo?

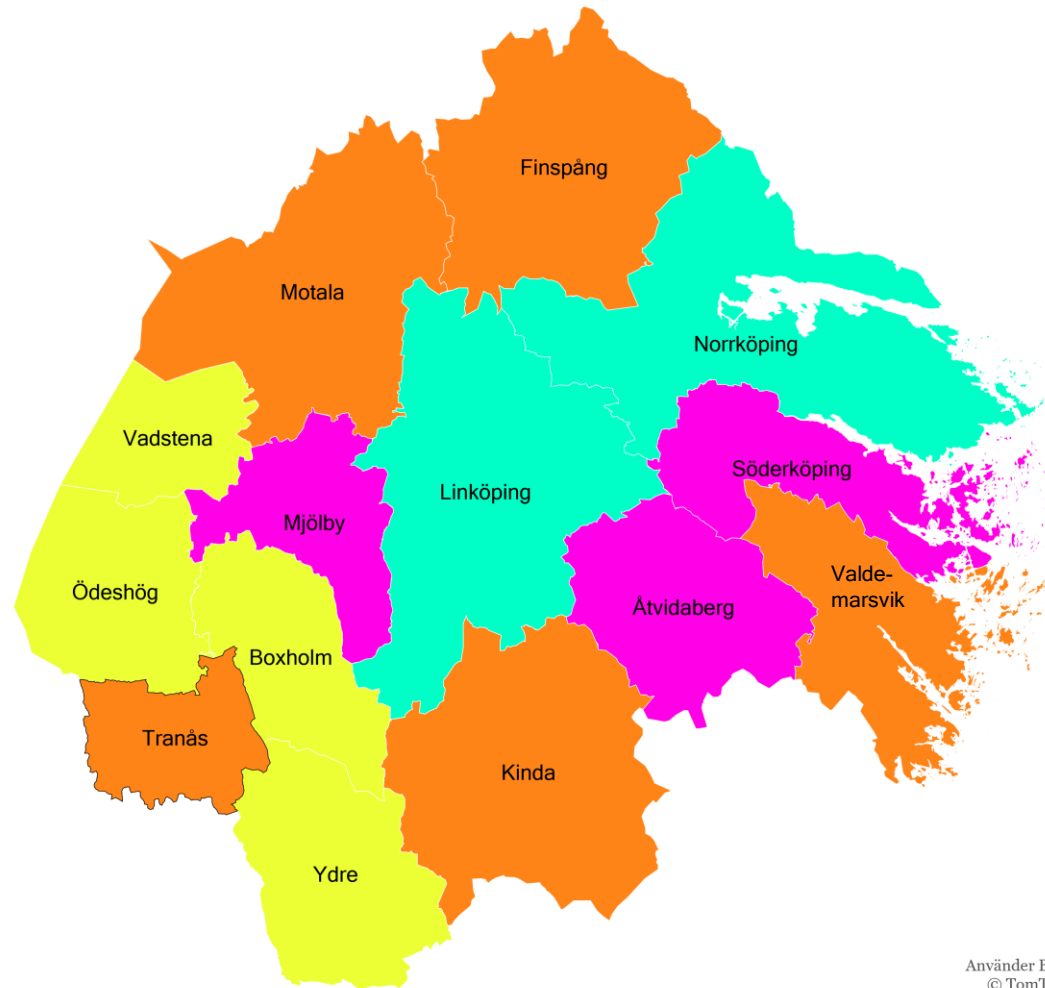


# Om rapporten

- Uppdragsgivare: Region Östergötland.
- Föreliggande rapport beskriver förutsättningar i Q4 2022.
- Rapport inkl. presentation utkommer digitalt 4 ggr/år.
- Rapporten omfattar insikter om pågående och framtida förändringar inom kommunal bostads-och stadsutveckling samt analys av dess möjliga effekter.
- Rapporten ger en global utblick med lokal analys för regionens kommuner.
- Riktat sig primärt till tjänstepersoner eller politiker med kommunal/regional bostads-och stadsutveckling.
- Uppdraget är genomfört av Erik Simonsson, Julius Broman & Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi & Analys AB.
- Kontaktperson på Juni Strategi är Erik Simonsson [erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)
- Kontaktperson på Region Östergötland är Linus Johnson [linus.johnson@regionostergotland.se](mailto:linus.johnson@regionostergotland.se)



# Kommungrupper



Använder Bing  
© TomTom

## SKRs kommungruppsindelning

I Omvärlds- och marknadsrapporten jämförs olika geografier i regionen utifrån SKRs kommungruppsindelning.

I SKRs indelning grupperas kommuner utifrån vissa kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Fr.o.m. Q1 2022 ingår också Tranås kommun i statistiken.

- Större stad
- Pendlingskommun nära större stad
- Lågpendlingskommun nära större stad
- Pendlingskommun nära mindre stad/tätort

# Innehållsförteckning

## Kapitel

## Sida

Större händelser, globala & nationella

6

Svensk ekonomi & konjunktur

10

Bostadspolitiska diskussioner & beslut

15

Bostadsmarknadens utveckling

18

Demografisk utveckling

21

*Tema: Framtidens unga vuxna*

*24*



# Större händelser, globala & nationella

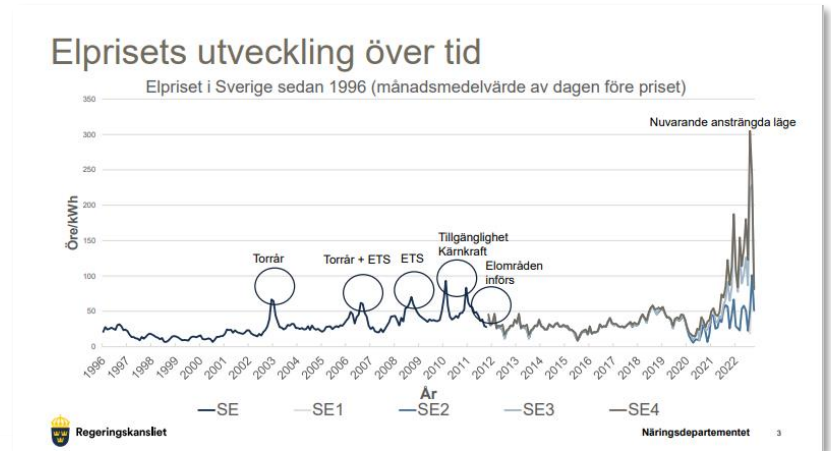
# Höga energipriser

## Bakgrund

Under hösten har energikostnaderna i Sverige och Europa tidvis varit extremt höga som en konsekvens av kriget i Ukraina. Många har ifrågasatt och krävt en översyn av prismodellen för Europisk energihandel som genomgått en avreglering i syfte att främja fri handel baserat på utbud och efterfrågan. 30 november meddelade regeringen att ett högkostnadsskydd införs och att stöd kommer att betalas ut, i ett första steg till hushållen med start i februari 2023.

## Konsekvenser

- Minskat konsumtionsutrymme för svenska hushåll, vilket kan dämpas något av stödet.
- Påverkar tillväxtutsikter negativt i kombination med hög ränta.
- Har varit inflationsdrivande
- Påverkar bostadsköpare av i synnerhet småhus, och därmed prisutvecklingen för småhus.
- Ökade incitament för investeringar i energibesparingsåtgärder och ett mer energisnålt beteende.
- Karlshamnsverket i drift igen



## Regeringen fattar beslut om förordning

- Regeringen kommer hantera utbetalningen först till hushållen till följd av Energimarknadsinspektionens beslut
- Första steget utbetalning till hushållen
- Andra steget utbetalning till företag, andra organisationer och föreningar
- Nu remitteras en förordning
- Därefter fattar regeringen beslut om förordningen
- Förordningen möjliggör för Svenska Kraftnät och Försäkringskassan att hantera utbetalningarna.

EBBA BUSCH  
 Ebba Busch försvarar elprisstödet: En bättre modell



REGERINGSKANSLIET

**Regeringen ber svenskar spara el: "Minska risk för frånkoppling"**

UPPDATERAD 9 DECEMBER 2022 PUBLICERAD 9 DECEMBER 2022

**Dagens industri** START BÖRS MARKNADSNYTT BEVAKNINGAR LEDARE DI TV JOBB ANALYS

**Fordonsunderleverantörer flyttar produktion till nattetid – på grund av elpriset**

På grund av höga elpriser har de elintensiva fordonsunderleverantörerna Fundo och Arvika Gjuteri tvingats att flytta produktion till nattetid. "Vi kan mycket väl få en elbrist i lastbilsbranschen", säger Arvika Gjuteris styrelseledamot Roger Berggren.

Uppdaterad: 20 september 2022, 09:51 Publicerad: 20 september 2022, 07:12

# Transportpriser sjunker

## Bakgrund

Som effekt av ett ostadigt världsläge har minskad konsumtion, inflation och ekonomisk osäkerhet lett till en allt lägre efterfrågan på frakttjänster. Detta betyder en allt snabbare återgång till mer normala fraktpriser och snabbare påfyllnad av varor, vilket varit en stor utmaning under pandemiåren.

## Konsekvenser

- En snabbare återgång än förväntat, till mer normala fraktpriser
- Sjunkande priser på varor mot konsument - dock bedöms detta gå väl långsamt jämfört med prishöjningar som gjorts.
- Kraftigt minskade vinster för fraktbolagen pga minskad efterfrågan och ökade energi- och bränslepriser.
- Sjunkande fraktpriser kan bidra till avmattad inflation.

”Containerpriserna har sjunkit från runt 20 000 dollar till 5 000 dollar”

PUBLICERAD 5 DEC 2022, 06:10 | UPPDATERAD 2 DEC 2022



SvD Näringsliv

Nyheter Näringsliv Kultur Ledare Debatt eSvD



Spannmål billigare, men stigande brödpriser en anledning till septembers höga inflationsiffra. Foto: Stina Stjernkvist

Både spannmålspriser och fraktpriser sjunker, men inflationen fortsätter stiga. Hur kommer det sig? Och hur illa blir det innan det blir bättre?

Tea Oscarsson  
Publicerad 2022-10-13

Följ skribent

# Pristak på rysk olja

## Bakgrund

I början av december meddelade Europeiska rådet sitt beslut gällande oljepristak på 60 US-dollar per fat för råolja och oljor erhållna ur petroleum eller ur bituminöst mineral som har sitt ursprung i eller exporteras från Ryssland. Även G7-länderna och Australien anslöt sig till pristaket. Beslutet började gälla 5 december, med en pristaxmekanism som kommer att ses över varannan månad.

## Konsekvenser

- Begränsning av prisökningar som orsakas av exceptionella marknadsförhållanden.
- Kraftigt minskade oljeintäkter för Ryssland, inledningsvis föll priset 35% på rysk råolja som en konsekvens av beslutet.
- Ryssland har fördömt pristaket, och har bland annat svarat med att skapa en skuggflotta av äldre fartyg som fortsätter skeppa olja till framförallt Turkiet, Indien och Kina.
- Skulle Ryssland däremot välja att strypa sina oljekranar skulle det få stora konsekvenser för priset på olja



RYSKA INVASIONEN | ENERGIKRISEN I EUROPA

## Tanker-stockning utanför Turkiets kust efter pristaket

Turkiet kräver att oljetankers som passerar genom turkiskt vatten ska visa papper på att de är fullt försäkrade. Det har nu skapat trafikstockning med närmare 20 fartyg för ankar. Det rapporterar Financial Times.

Kravet kommer efter att väst infört ett pristak på rysk olja, som förbjuder försäkringsbolag att försäkra skepp om inte oljan säljs under 60 dollar. Men enligt uppgifter har ryska försäkringsbolag bistått fartygen med papper - så det är framförallt fartyg med försäkringar från väst som drabbats.

Enligt tidningen är det här den första indikationen på att sanktionerna kan störa den globala tillgången på olja bortom den sanktionerade ryska oljan.

Organisationen som företräder försäkringsbolag, som täcker omkring 90 procent av den globala flottan, menar att de turkiska kraven går bortom det vanliga och har inte kunnat uppfylla informationskraven.



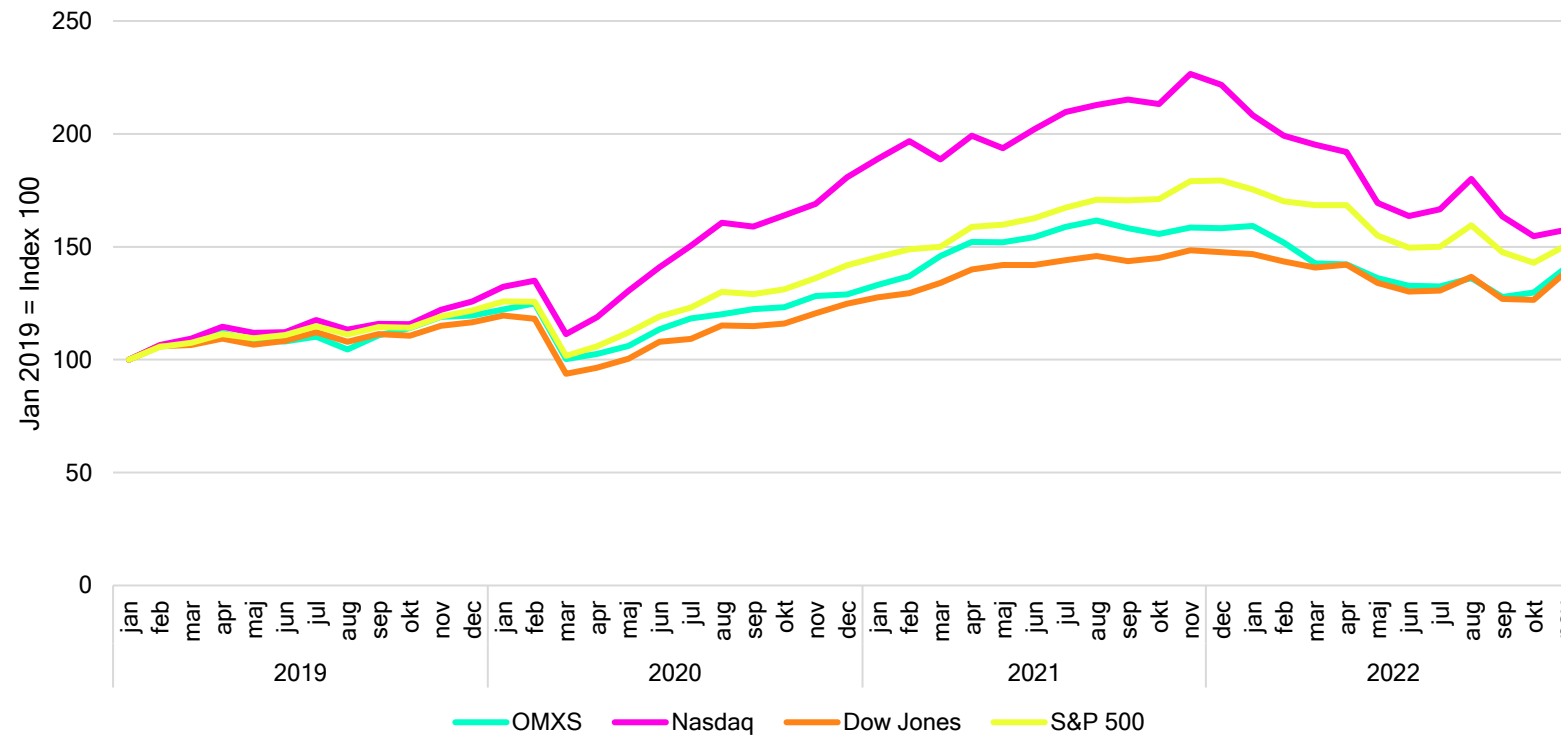
# Svensk ekonomi & konjunktur



# Börsens utveckling

- Stockholmsbörsen steg i november och den branta nedgången ser ut att ha börjat mattas av.
- Samma mönster finns att finna för Dow Jones, S&P 500 och Nasdaq.

Genomsnittliga stängningskurser per månad, jan 2019=index 100

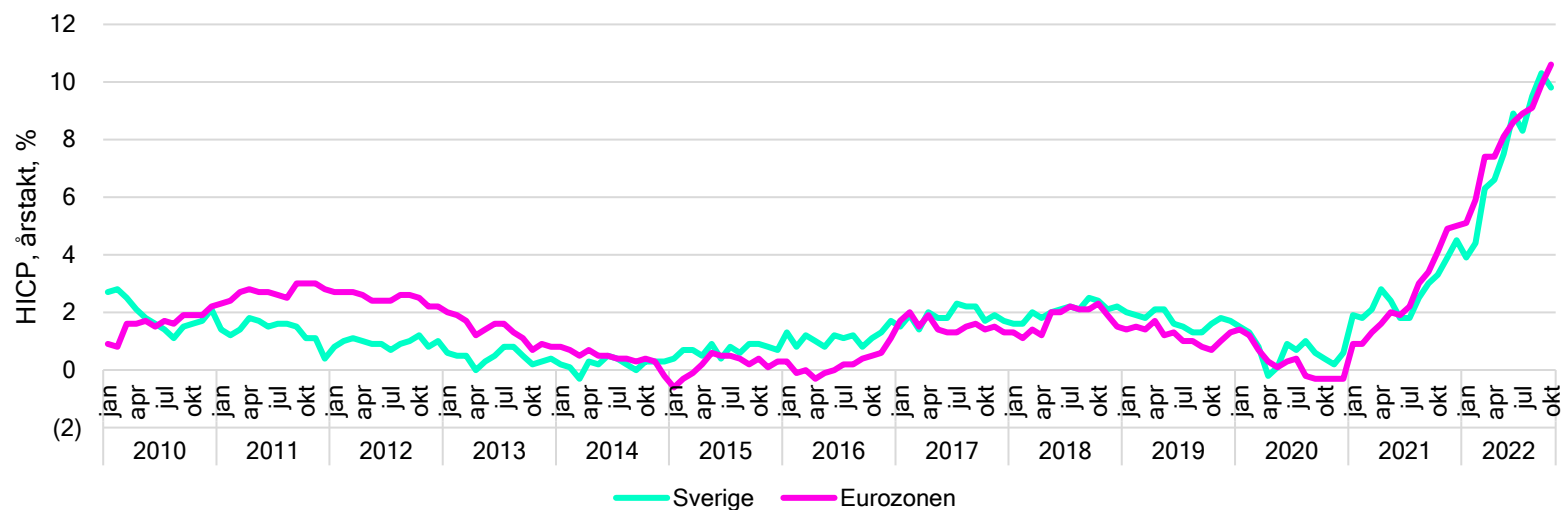


# Inflationen

## *Sjunkande inflation under oktober, men stigande i november*

- I oktober var KPIF-inflationen 9,3 procent, vilket var en nedgång från september då inflationstakten var 9,7.
- Under november steg däremot inflationen igen till 9,5%.
- Inflationsnivån var något lägre än Riksbankens prognos från september, men detta förklaras helt och hållet av att energipriserna blev lägre än väntat. Bortsett från dem har inflationen i stället blivit oväntat hög och prisuppgången på till exempel livsmedel är fortsatt bred.
- Under november steg emellertid energipriserna igen vilket påverkade inflationen.

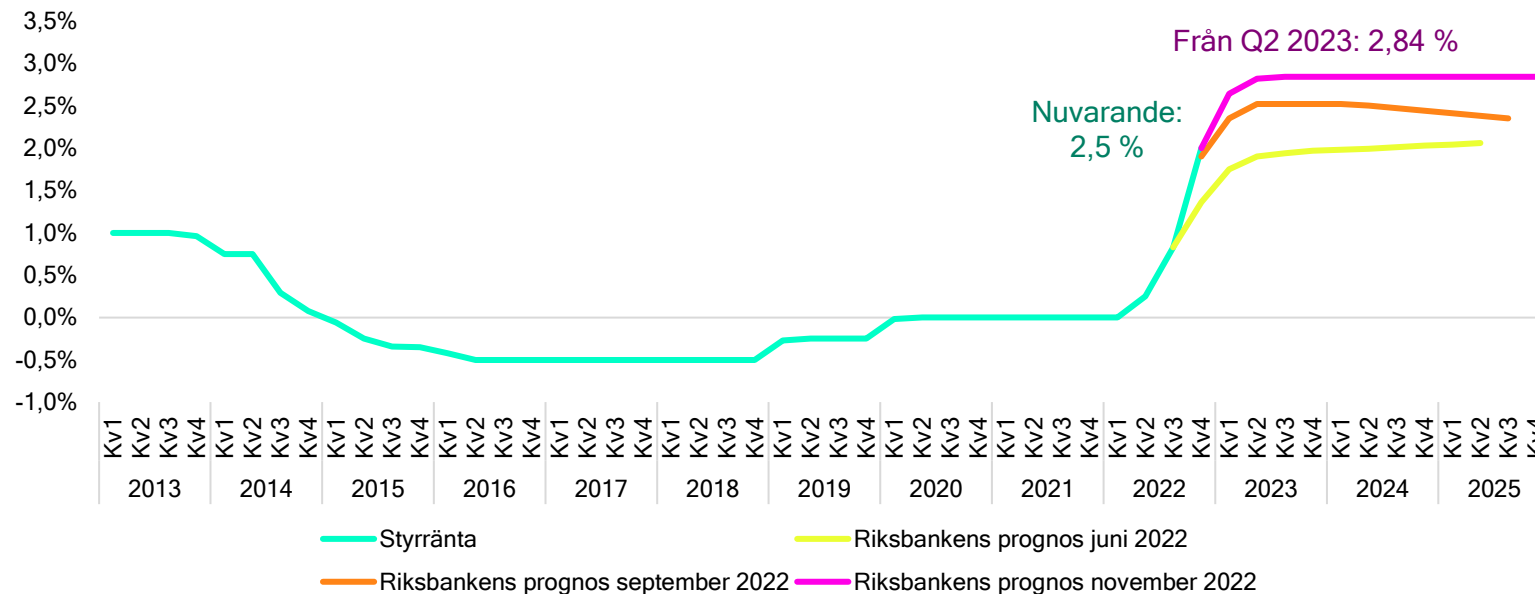
HICP\* per månad, Sverige och Eurozonen



# Styrräntan (f.d. reporäntan)

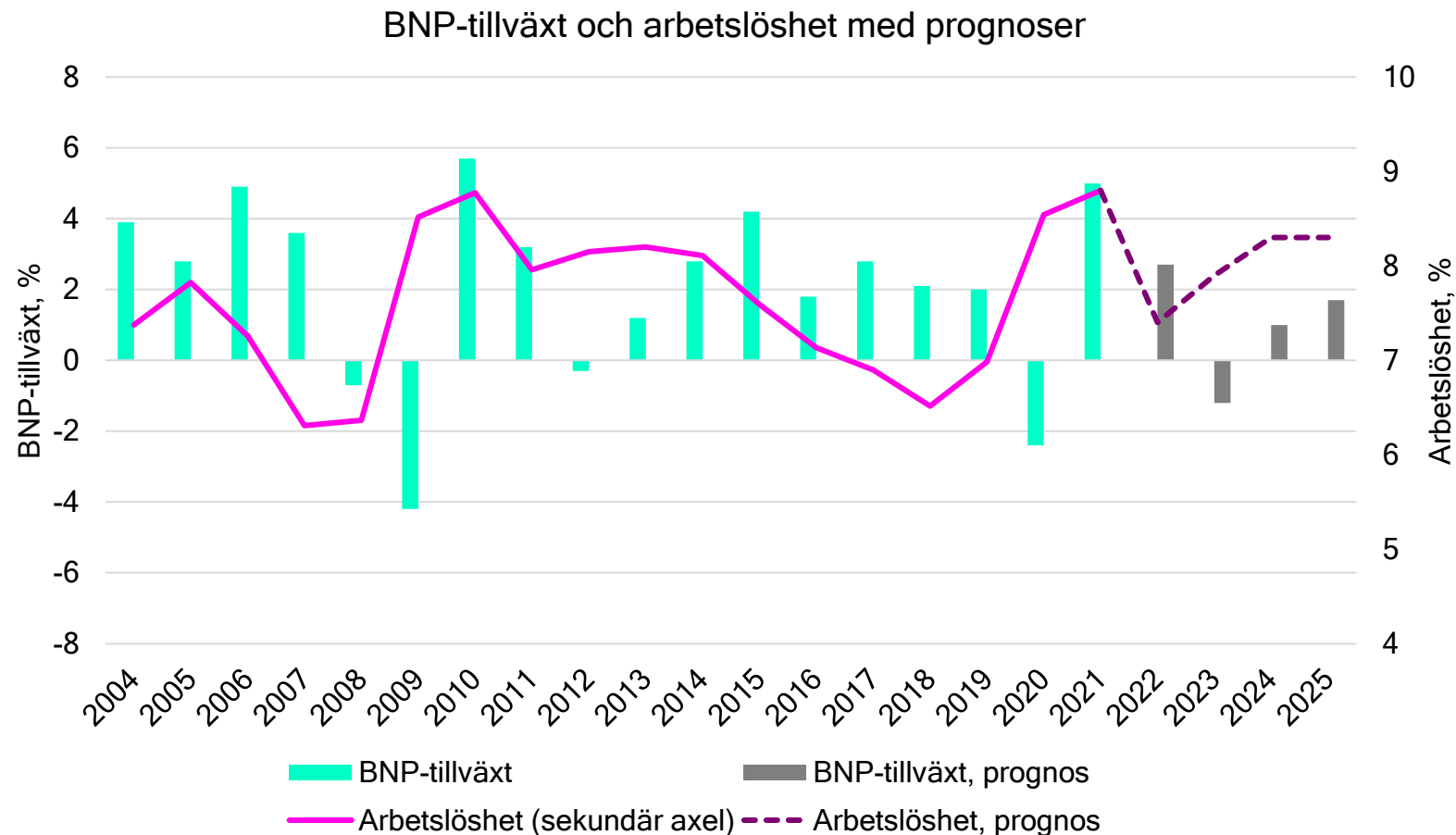
- Höjning av styrräntan från 1,75 % till 2,5% i november 2022 till följd av en högre inflationsnivå än förväntat.
- Höjning av styrräntebana (prognos) fram till 2025.
- Höjning av styrräntan har en signifikant negativ effekt på bostadspriser.
- Ingen prognosticerad sänkning av styrräntan under prognosperioden.

Styrräntans utveckling med Riksbankens prognoser



# BNP-tillväxt och Arbetslöshet

Med Riksbankens prognoser från november 2022



# Bostadspolitiska diskussioner & beslut

# Bostadsministrernas fokus efter regeringens tillträdande

Under de senaste veckorna har bostadsminister Andreas Carlson (KD) uttalat sig om regeringens prioriteringar i bostadspolitiken i flertalet längre intervjuer i bl.a. DN, SVT Agenda och Fastighetsnytt. Nedan är en sammanfattning av innehållet som ministern förmedlade.

## 1. Vill stimulera det egna ägandet

- Förenkla processen att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt, bland annat för att, enligt dem, öka tryggheten i utsatta områden. Avseende byggandet kommer särskilt fokus komma vara på att öka byggtakten av småhus.
- Vill initiera reformer för att det ska bli enklare att komma in på den ägda marknaden, vilket bland annat kan handla om startlån till förstagångsköpare.
- Frågor om en förändring i amorteringskraven har regeringen inte gett något besked om, och man hänvisar till att det är viktigt att lyssna på expertmyndigheter som pekat på risker med förändringar i dessa i det ekonomiska läget som råder.

## 2. Om att förenkla byggandet

- Fokus är att få fram mer byggbar mark och förkorta letiderna i byggandet för att vara med när konjunkturen vänder – snarare än att idag stimulera byggandet via t.ex. subventioner.
- Vill ta bort en del av detaljkraven och se över om man kan ställa funktionskrav istället för att ha vad man menar är onödigt krångliga regler.
- Handlar även om reformer som värderar bostadsbyggande som ett intresse som är högre värderat än vad det är i dag. Vill se över riksintressen som man menar i flera fall riskerar att hämma bostadsbyggandet.

## 3. Om alternativa boendeformer och fri hyressättning i nyproduktion

- Kommer att jobba för att främja ägarlägenheter och kommer även att se över en hyrköpsmodell.
- Regeringen har ännu inte beslutat om hur man kommer att gå vidare i frågan om fri hyressättning i nyproduktion.



# Aktuella bostadspolitiska diskussioner & beslut

## Finansinspektionen redovisar sitt uppdrag från regeringen att utvärdera konsekvenserna av åtgärder på bolånemarknaden

Den 30 augusti 2022 gav regeringen mot bakgrund av det ekonomiska läget Finansinspektionen i uppdrag att bl.a. analysera i vilken utsträckning som förändringar av bolånetak och amorteringskrav kan bidra till att minska riskerna för högt skuldsatta hushåll över olika konjunkturer, det vill säga hög- och lågkonjunktur.

Finansinspektionen redovisade sin utvärdering den 14 oktober och gjorde bl.a. följande bedömningar:

- Ett temporärt och generellt amorteringsundantag, som i inledningen av pandemin, är inte en välavvägd åtgärd.
- En sådan lättnad av amorteringskraven i dagens läge har låg träffsäkerhet och skulle motverka penningpolitikens inriktning.
- Om den ekonomiska utvecklingen väsentligt försämras och syftet med penningpolitiken inte skulle motverkas skulle FI:s samlade bedömning kunna ändras.

## Regeringens budget för 2023 inom det bostadspolitiska området:

- Investeringsstödet skalas ned och gäller framöver enbart projekt som redan har fått stödet beviljat.
- Regeringen fullföljer avvecklingen av stödet till energieffektivisering men betalar ut stöd till ansökningar som redan beviljats.
- Förslag om nytt bidrag för stöd till energieffektivisering i småhus om 379 mkr.
- Anslaget för bostadspolitisk utveckling höjs och ämnar till att finansiera framtagandet av reformer.

**Tabell 2.1 Utgiftsutveckling inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik**

Miljoner kronor

	Utfall 2021	Budget 2022 <sup>1</sup>	Prognos 2022	Förslag 2023	Beräknat 2024	Beräknat 2025
<b>Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet</b>	<b>4 866</b>	<b>9 792</b>	<b>7 206</b>	<b>5 825</b>	<b>5 723</b>	<b>2 595</b>
1:1 Bostadspolitisk utveckling	15	21	20	36	46	46
1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	4	13	1	13	13	13
1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	2	43	5	43	43	43
1:4 Boverket	330	318	334	288	296	293
1:5 Statens geotekniska institut	51	58	59	54	56	57
1:6 Lantmäteriet	671	690	706	721	719	735
1:7 Energieffektivisering av flerbostadshus	80	1 486	1 402	350	840	40
1:8 Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande	3 712	7 164	4 678	4 320	3 710	1 370

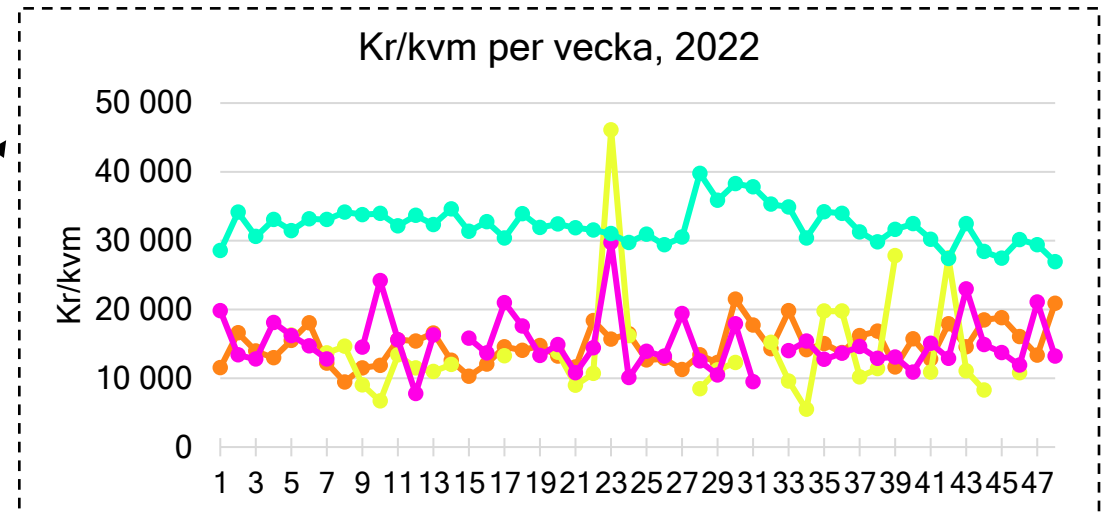
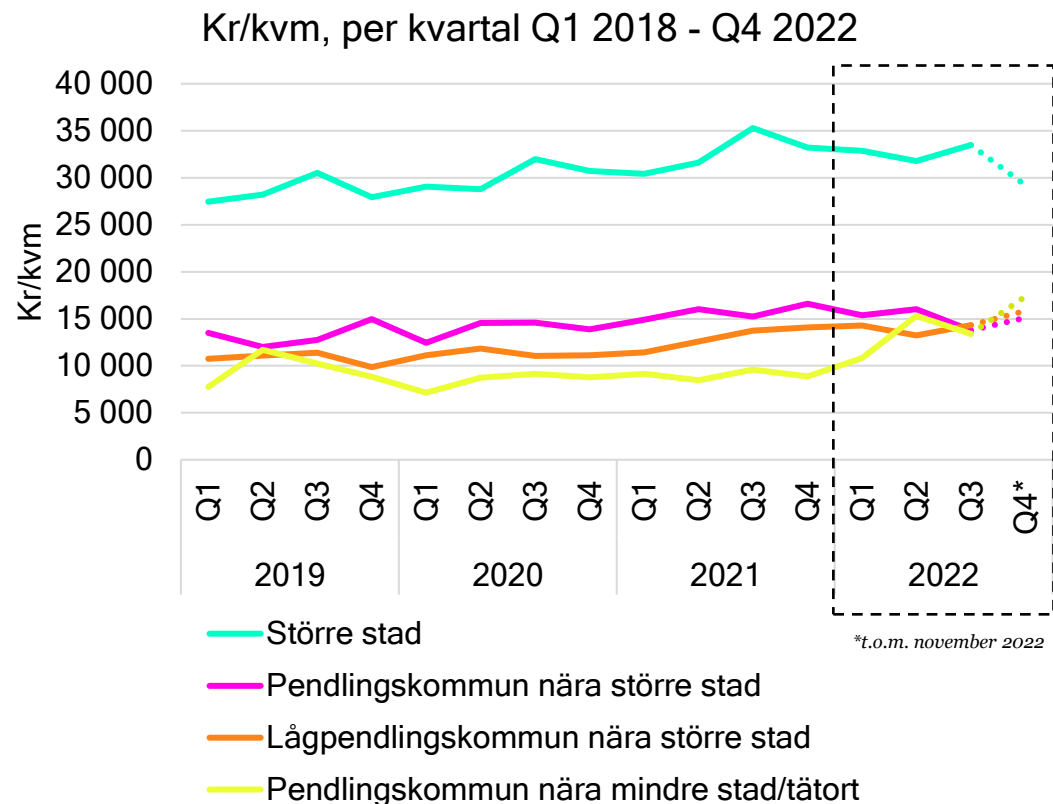
# Bostadsmarknadens utveckling



# Prisutveckling

## Bostadsrättslägenheter

Graferna visar prisutvecklingen (kr/kvm) per kommungrupp för sålda bostadsrättslägenheter.



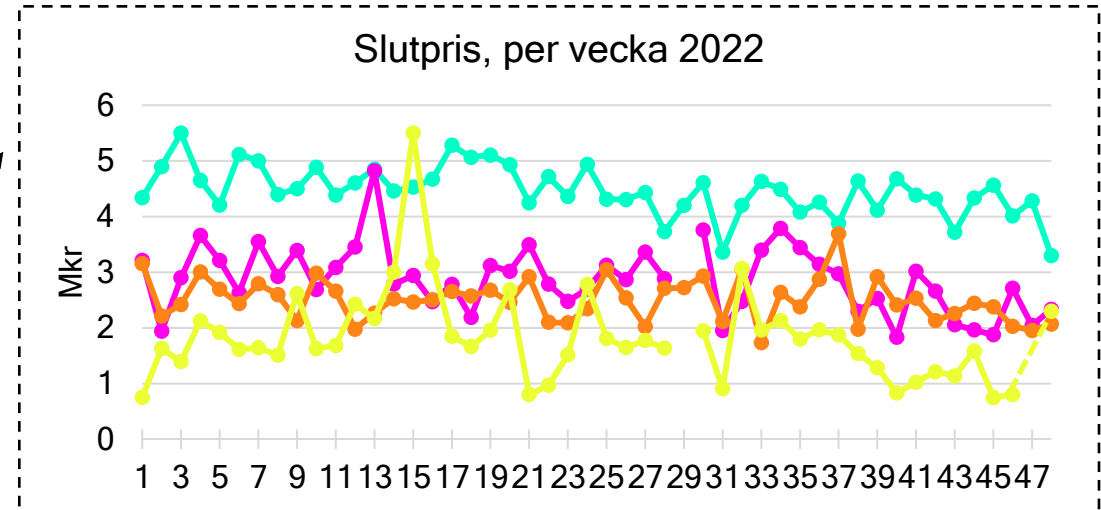
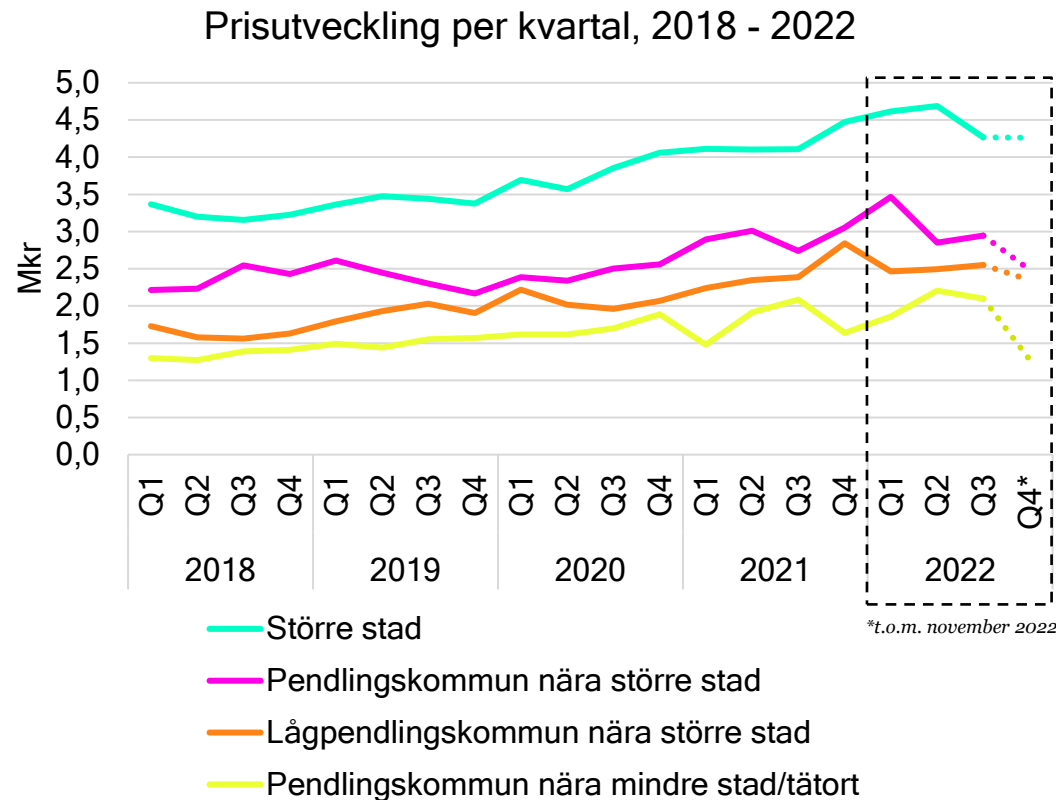
### Region Östergötland

- Större städer den enda kommungrupp som visar på en tydlig negativ prisutveckling under 2022. Mellan Q1-Q4 2022 har prisnivån gått ned med ca -11 %.
- Övriga kommungrupper visar fortsatt på en relativt stabil prisutveckling. Den positiva prisutvecklingen i pendlingskommuner nära mindre stad/tätort förklaras av försäljningar i Vadstena kommun.
- Prisnivån i pendlingskommuner nära större städer har även minskat något under 2022, och närmat sig övriga pendlingskommungrupper.

# Prisutveckling

## Småhus (äganderätter)

Graferna visar prisutvecklingen (slutpris) per kommungrupp för sålda småhus, äganderätter.



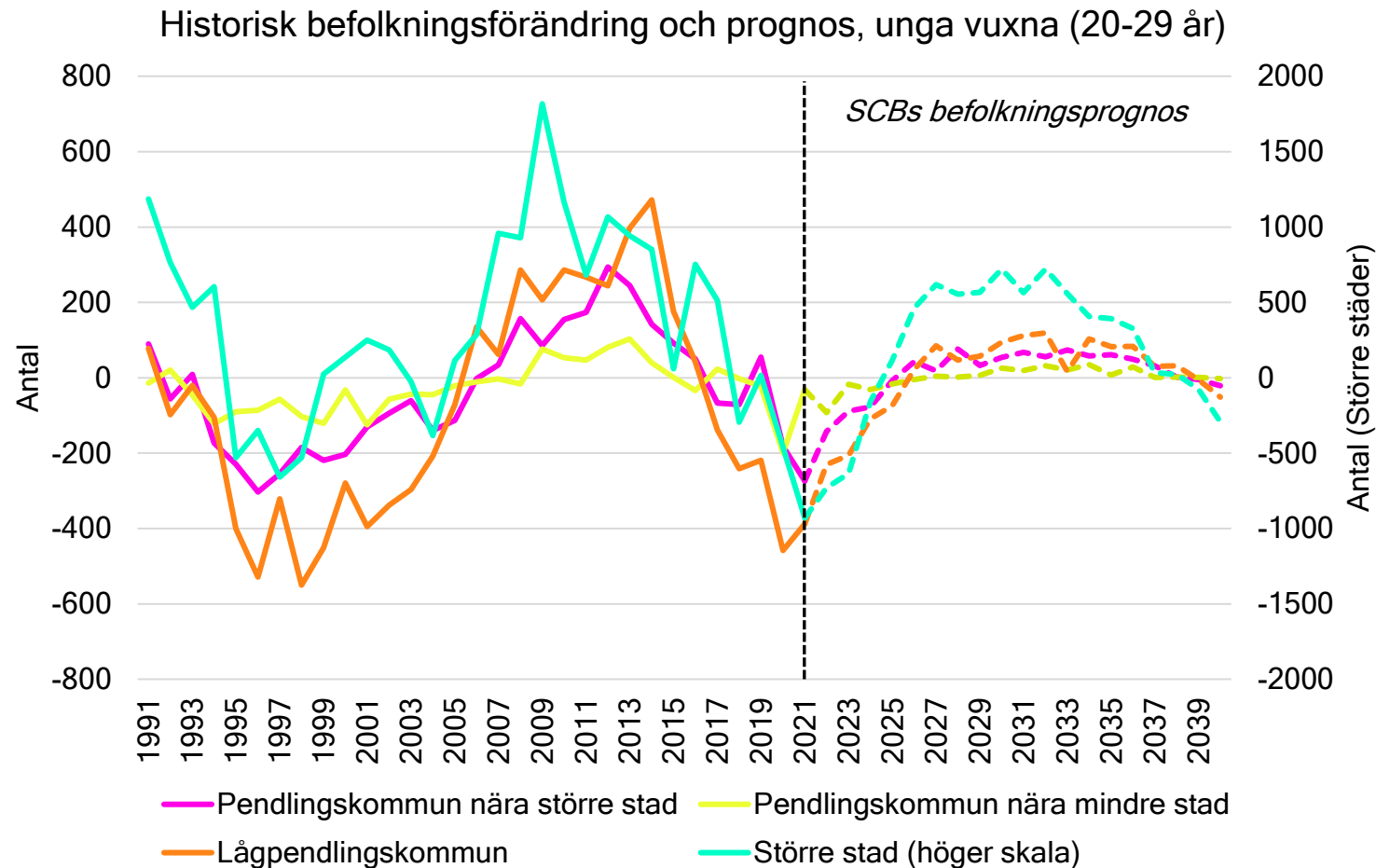
### Region Östergötland

- Samtliga kommungrupper visar på en negativ prisutveckling för småhus under Q3-Q4 och även totalt sett för hela året.
- Prisnivån i pendlingskommuner nära större städer har fallit relativt kraftigt sedan Q1 2022 och är nu i nivå med lågpendlingskommuner nära större städer.
- Genomsnittlig prisnivå under 2022 alltjämt högre än genomsnittet under 2021 i samtliga kommungrupper.

Källor: Booli Pro, Juni Strategi

# Demografisk utveckling

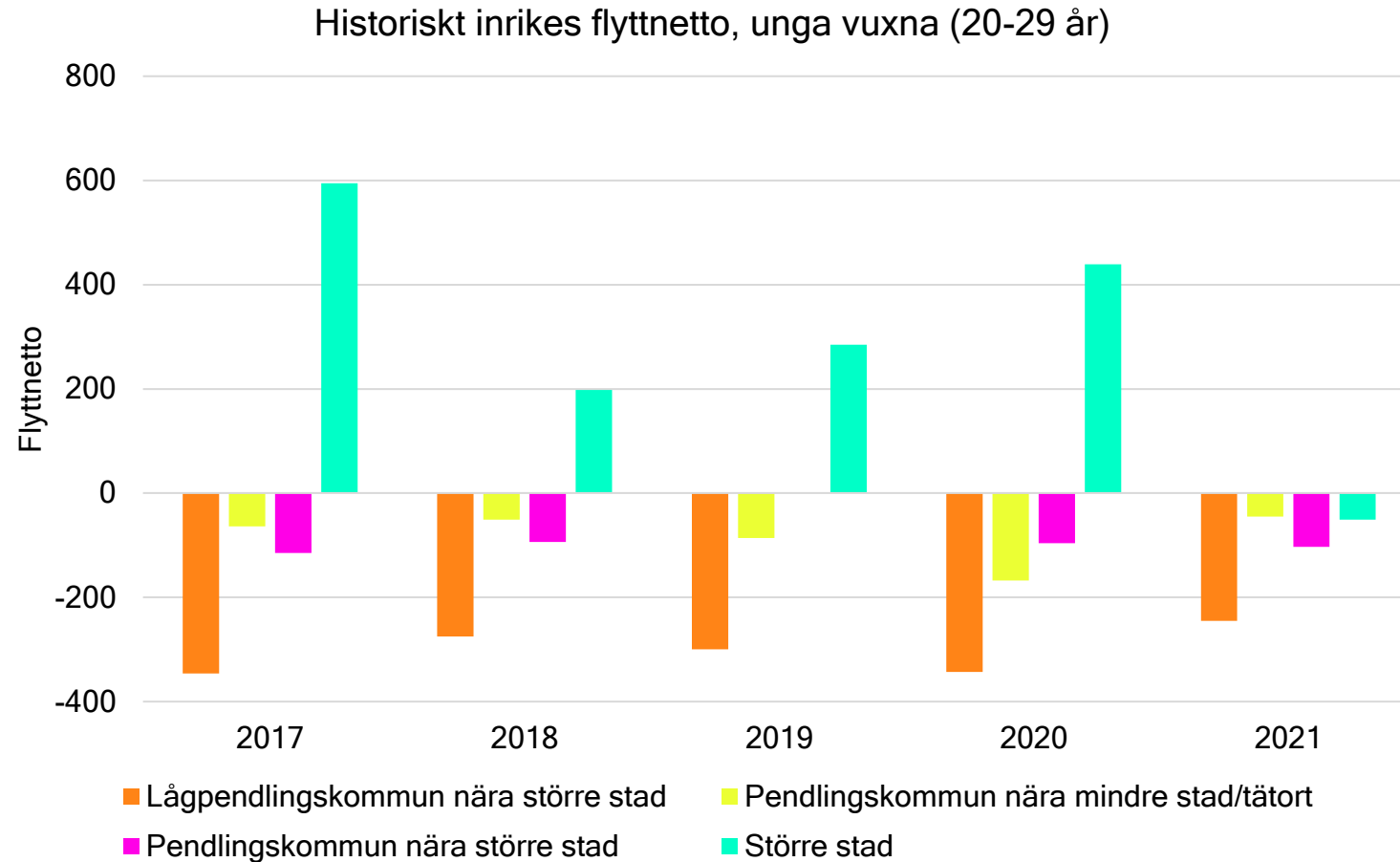
# Unga vuxna i Region Östergötland



## Region Östergötland

- Den förändring i befolkningsstrukturen som finns på riksnivå för unga vuxna gäller även för samtliga kommungrupper i Region Östergötland.
- Sedan 2017-2019 har antalet personer i åldersgruppen 20-29 år minskat för varje år i takt med att den stora generationen av 80- & 90-talister har blivit äldre, och åldersgruppen kommer att minska fram till ca 2025.
- Från 2025 och framåt kommer åldersgruppen att börja öka igen, i samband med att nästa stora generation av personer födda mellan 2000-2010 blir äldre.

# Unga vuxna i Region Östergötland



## Region Östergötland

- Samtliga kommungrupper förutom större städer har historiskt sett haft ett negativt inrikes flyttnetto för åldersgruppen, och det har generellt sett inte förändrats särskilt mycket över tid. Under 2021 hade dock även större städer ett negativt flyttnetto.
- Ett negativt flyttnetto innebär emellertid nödvändigtvis inte att antalet personer inom åldersgruppen blir färre. T.ex. Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort år 2017. Utan är också beroende av den övergripande förändring som sker i åldersstrukturen i enlighet med föregående sida.

# Tema: Framtidens unga vuxna



### Statistik

- Antal
- Nuvarande boende
- Studier
- Flyttfrekvens
- Ekonomi
- Sysselsättning
- Körkort
- Etc.

*Källor: SCB, Skolverket,  
CSN Försäkringskassan,  
Ungdomsbarometern,  
Trafikverket m.m*



### Djupintervjuer

- 22 st. Personer
- 11 st. Ungdomar
- 11 st. Föräldrar
- Födda 2000-2007
- Rikstäckande

*Källa: Juni Strategi*



### Attitydundersökning

- 1 003 Respondenter
- Födda 2000-2005
- Rikstäckande
- Källa: Juni Strategi*

# Guide till Framtidens unga vuxna

## Födda 2000-2010



## Guide till Framtidens unga vuxna

# 5 fördomar om 00-10-talister



Generation  
som i framtiden  
vill bo urbant?!



Generation  
som kommer  
att rädda  
världen?!



Generation  
som fullt ut  
omfamnar  
digitalisering?!



Generation  
som är  
jämställd?!



Generation som  
inte klarar sig på  
egen hand?!



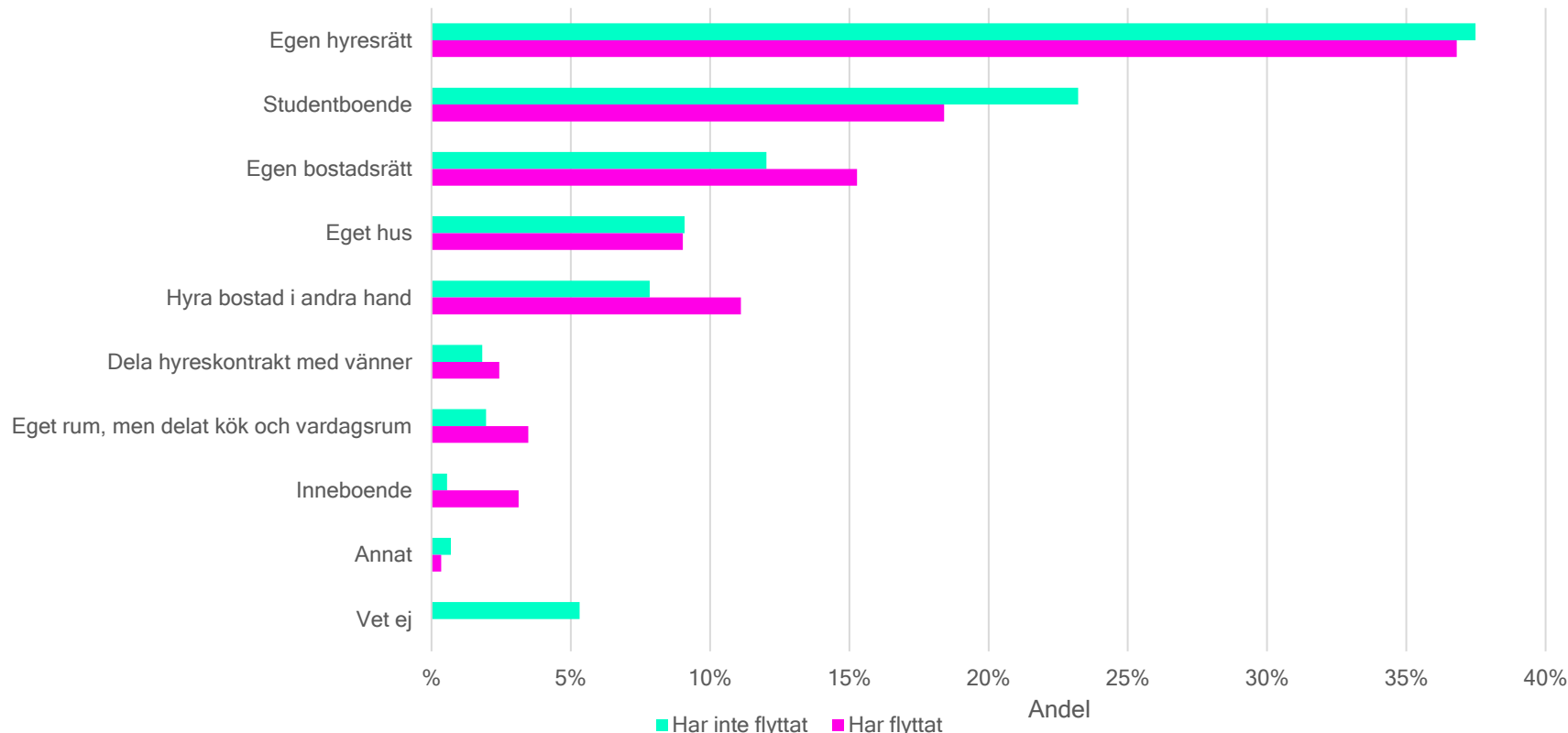
## Guide till Framtidens unga vuxna

# Vilken typ av bostad ser man sig flytta till?

Hyresrätt och studentboende är de mest aktuella boendeformerna

Större variation av bostadstyper hos de som har flyttat än de som inte flyttat.  
Tjejer ser sig flytta/flyttar i högre omfattning till hyresrätt och killar till ägt boende.

Vilken typ av bostad tror du kommer vara den första du flyttar till när du flyttar hemifrån/ Var den första när du flyttade?



### Vad säger de unga själva?

*Realistiskt blir det hyresrätt till en början.*

*Jag vill ha en bostadsrätt. Annars känns det som att pengarna bara flyger iväg. Man äger den själv, det känns mäktigt. Att man vet att nycklarna går till min egna bostad. Det är såklart också ansvar om man tex repar golvet.*

### Vad säger föräldrarna?

*Jag vill ju att han på sikt ska äga sin egen lägenhet, även om jag värnar för hyresrätten*

*För min dotter tänker jag att det blir studentliv och studentbostad först.*

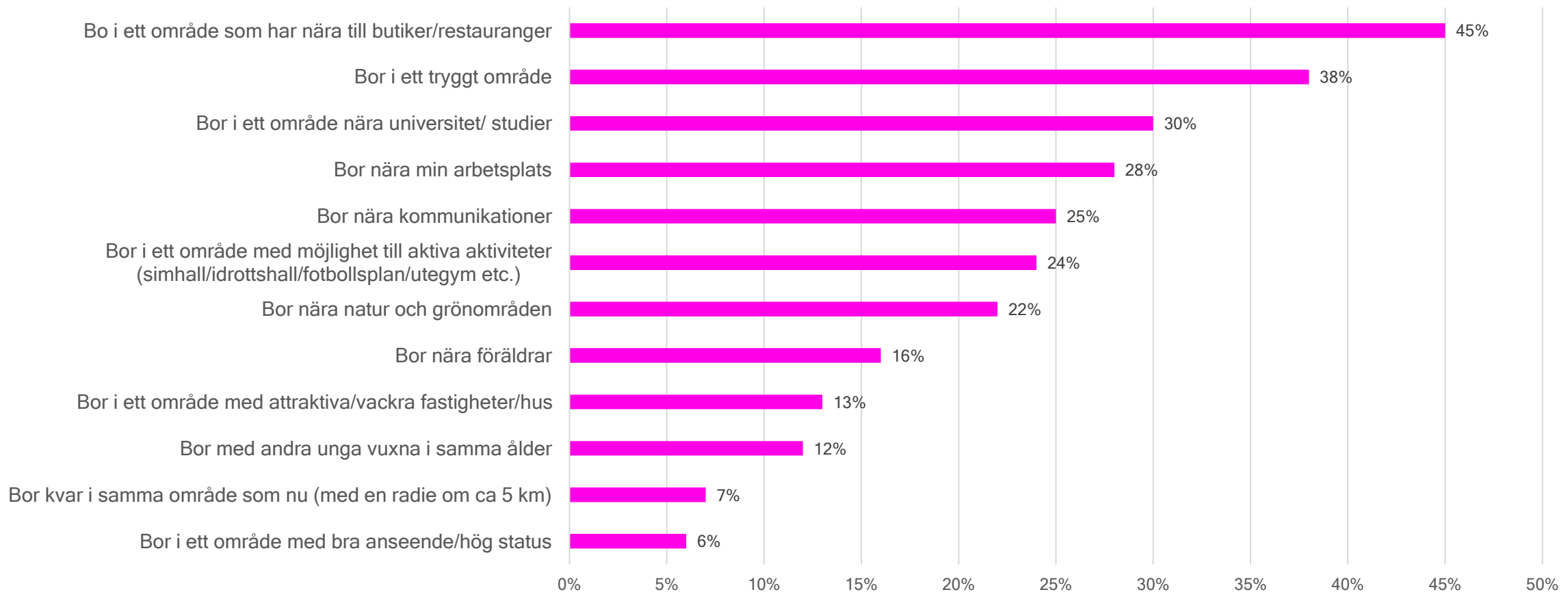
Guide till Framtidens unga vuxna

# Områdeskvaliteter för val av bostad

Bo i tryggt område viktigare än närhet till kommunikationer

För unga är det av naturliga skäl viktigt att bo nära ett utbud av service, restauranger och nöjen. Området är överordnat själva bostaden.

Vad stämmer för val av kvaliteter kring din bostad? (individer som *har* flyttat)



# Betydelse för samhällsutveckling

Föräldrar  
målgrupp för  
bostadsval - i  
synnerhet för  
korridorboende  
och co-live!!!

Bostaden behöver  
inte ha fokus mot ett  
digitaliserat hem bara  
för att det är riktat mot  
yngre - här finns inga  
specifika  
förväntningar eller  
extra betalningsvilja.

Bostadsområdet  
överordnat bostaden!  
Trygghet och grannskap  
är mycket viktigt -  
bostaden ska vara mitt  
safe place. Utemiljöer,  
utblickar från bostäderna  
och mötesplatser bör  
fokuseras.

Träning och  
stort intresse  
för gym i  
bostaden  
(samt djur)  
förenar  
generationen.

Hyra först och köpa  
på sikt är en bra  
affär! Hyrköp en bra  
modell.

JA till  
hållbarhet!  
Men intresset  
och agerandet  
varierar stort!

Vi vill bo  
nära utbud så  
som centrum,  
caféer,  
restauranger,  
barer etc.

De unga är  
medvetna om  
bostadsresan  
som ligger  
framför dem!

Psykisk ohälsa  
försvarar ett  
självständigt liv och  
även bostads-  
sökandet för en  
ökande grupp unga.  
Här behövs stöd och  
hjälp!



# Guide till Framtidens unga vuxna

## 5 fördomar om 00-10-talister



Guide till Framtidens unga vuxna är en insiktstudie genomförd 2022 av Juni Strategi & Analys. Studien beskriver generationen födda 2000-2010 och deras perspektiv på samtid och framtid utifrån ett samhällsbyggnadsperspektiv.

Juni Strategi & Analys äger rättigheterna till materialet i studien.

# Guide till Framtidens unga vuxna

Juni Strategi 2022

**JUNI**™

Region  
Östergötland

# Tack!



**JUNI Strategi**

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

[erik.simonsson@junistrategi.se](mailto:erik.simonsson@junistrategi.se)

[julius.broman@junistrategi.se](mailto:julius.broman@junistrategi.se)

[madeleine.eneskjold@junistrategi.se](mailto:madeleine.eneskjold@junistrategi.se)