

Allmännyttan & bostadsbyggandet

I fokus:
Markens pris

Marknadsrapport 2023

Analys av historien och dagsläget ger underlag för byggbeslut

Vad kan vi lära oss av historien och kostnadsutvecklingen för att bygga hyresrätter i flerbostadshus? Vad säger det om hur vi behöver agera i framtiden för att fortsätta bygga hyresbostäder som fler kan efterfråga?

Det problematiska läget med kraftigt ökande byggkostnader tillsammans med den höga inflationen har medfört att många byggprojekt har stoppats. För att fortsätta bygga behöver bostadsbolagen skapa sig en bild av hur produktionspriserna kommer att utvecklas. Att göra prognoser är svårt eftersom bilden är mycket osäker, men att analysera historiska siffror kombinerat med dagens marknadsläge kan ge underlag för att ta beslut om huruvida bostadsföretagen bör fortsätta bygga eller inte.

Sveriges Allmännyttas tidigare rapporter om byggandet har undersökt den del av produktionspriset som utgörs av byggpriset. Denna rapport sätter särskilt fokus på markpriset och hur detta har ökat i relation till den totala produktionskostnaden.

Sveriges Allmännytta analyserar kontinuerligt frågor om produktionspris, byggtakt och efterfrågan genom egna enkäter och statistik från medlemsföretagen, liksom genom statistik från SCB, Boverket och andra relevanta källor, för att beskriva läget på bostadsmarknaden för medlemsföretagen.

Syftet med detta är att identifiera strukturella hinder på bostadsmarknaden och ge relevant kunskap till medlemsföretagen. I rapporten ges också förslag på åtgärder riktade till kommuner, riksdag och regering för att det fortsatt ska vara möjligt att bygga hyresrätter som fler kan efterfråga till en rimlig hyra.

Att bygga nya bostäder med rimliga hyror när byggkostnaderna skenar riskerar att bli en näst intill omöjlig uppgift. Byggandet kommer att minska. Frågan är med hur mycket – och vad som kan göras för att motverka den situationen.

Rapporten har författats av Sofia Hansdotter, nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännytta, i samarbete med Helene Ahlberg, skribent och kommunikatör på Sveriges Allmännytta. Statistiken som redovisas i rapporten har samlats in och bearbetats av Sara Klinga, statistikansvarig på Sveriges Allmännytta.

Stockholm i augusti 2023

Anders Nordstrand, vd Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord.....	2
Sammanfattning	4
Markprisets andel av produktionspriset ökar.....	4
Stadig ökning av markprisets andel.....	4
Tre uppmaningar till kommunerna.....	4
Resultat	5
Ökning av hyresrättens markpris: 317 procent.....	5
Varför analysera produktionspriser?	5
Vilka faktorer styr markens pris?	7
Ökat produktionspris på hyresrätter och bostadsrätter.....	8
Prisutveckling i jämförelse med BKI och KPI	9
Produktionspris för bostadsrätt och hyresrätt följs åt	11
Markpriset för bostadsrätter ökade med 370 procent.....	12
Markpriset för hyresrätter ökade med 317 procent.....	13
Flera skäl till prisskillnader	14
Slutsats	19
Fyra skäl till att markpriset eskalerar	19
Dubbla signaler i byggandet – osäkert läge	20
Fallande produktionspriser under 2023 och 2024?.....	21
Detta krävs för att byggandet ska fortsätta.....	22
Industriellt byggande kan kapa priset.....	22
Sex åtgärder för att stimulera byggandet och sänka priset	23
Om rapporten och statistiken	24
Metod och datainsamling	24
Kommungruppsindelning	24
Definition av produktionspris för nybyggnation	25
Källor.....	27

Sammanfattning

Markprisets andel av produktionspriset ökar

På 21 år har priset för att producera en hyresrätt ökat med 132 procent. Allra mest iögonenfallande är ökningen av markpriset, som stigit med 317 procent under samma period.

För bostadsrätten är prisökningen ännu högre.

I rapporten analyseras statistik från SCB om prisutvecklingen i nyproduktion av flerbostadshus under 21 år. Hyresrättens produktionspris och prisutveckling jämförs med bostadsrättens.

Analysens fokus ligger på produktionspriset, som består av byggpris plus markpris. Byggpriset påverkas till stor del av hur byggmarknaden prissätter en byggentreprenad. Markpriset påverkas av värdet på själva marken samt kommunala avgifter och processer.

I denna rapport läggs tyngden på utvecklingen av markpriserna och hur dessa skiljer sig runt om i landet i de olika kommuntyperna.

Stadig ökning av markprisets andel

Slutsatsen är att markpriset stigit allra mest. Markpriset utgör en ökande andel av det totala produktionspriset sedan mitten av 2000-talet.

Under de senaste 21 åren har priset för att producera en hyresrätt ökat med 132 procent. Markpriset ökade under samma period med 317 procent och byggpriset med 116 procent.

Samma trend syns för bostadsrätten, där markpriset har ökat med 370 procent och byggpriset med 150 procent.

Tre uppmaningar till kommunerna

Bättre förutsättningar för ett fortsatt byggande av hyresrätter måste fram. Utifrån slutsatserna i denna rapport skulle det göra stor skillnad om kommunerna skulle

- **skapa byggbar mark till rimliga priser** – kommunerna behöver planlägga mark och se till att kommunala avgifter samt priser på kommunal mark är rimliga
- **avstå från kommunala särkrav** – kommunerna bör avstå från att ställa kommunala särkrav på tekniska egenskapskrav i exploaterings- och markanvisningsavtal
- **skapa flexibla detaljplaner** – kommunerna behöver skapa förutsättningar för bostadsbyggande genom att besluta om flexibla detaljplaner.

Resultat

Ökning av hyresrättens markpris: 317 procent

Markpriset har stigit uppåt tre gånger mer än byggpriset för hyresrätter.

Den stigande kostnaden för mark är en betydande orsak till de galopperande produktionspriserna i byggandet. Det höga markpriset driver upp boendekostnaderna, både för hyresrätter och bostadsrätter.

Sverige är nu mitt inne i en byggkris. Efter många år av omfattande byggande av lägenheter har byggandet mer än halverats på mycket kort tid. Prognosen är att detta läge kommer att hålla i sig under en lång tid.

Varför analysera produktionspriser?

Det finns ett kontinuerligt behov av att skapa nya bostäder, eftersom det finns ett underliggande underskott på bostäder i vissa regioner och för vissa målgrupper. En anledning är att den befolkningstillväxt i flera regioner som tillsammans med en åldrande befolkning gör att bostadsbeståndet behöver utvecklas och förändras över tid.

I de målgrupper där det finns störst behov av att få en hyreslägenhet är prislappen för nyproduktion avgörande för att möjliggöra en rimlig hyra. Det är därför viktigt att både förstå vad priset för att bygga en bostad är, vilka beståndsdelar priset består av och vad som driver prisutvecklingen. Då är det sedan möjligt att kunna vidta relevanta åtgärder.

Under de senaste 21 åren har det totala produktionspriset på en bostad i en hyresrätt ökat med 132 procent. Vad som ligger bakom denna prisutveckling analyseras i den här rapporten genom statistik om årliga förändringar på produktionspris för hyresrätten och bostadsrätten.

Analysen av produktionsprisets utveckling ger också en förklaring till varför byggkrisen nu är ett faktum.

Detta analyseras i rapporten

I rapporten analyseras statistik från SCB om prisutvecklingen i nyproduktion av flerbostadshus. Denna statistik presenteras årligen. Den senaste utgåvan av statistiken gavs ut i november 2022. Statistiken avser siffror för inrapportering av nyproducerade flerbostadshus som påbörjats och rapporterat in produktionspriser under 2021.

I produktionspriset ingår byggpris och markpris samt moms (se beskrivning i tabell på sid 26).¹

Produktionspris = byggpris + markpris

Byggpriset påverkas till stor del av hur byggmarknaden prissätter en byggtreprenad. Markpriset påverkas av värdet på själva marken och kommunala avgifter och processer.

Tyngdpunkten i analysen läggs på utvecklingen av markpriserna och hur de skiljer sig åt runt om i landet i de olika kommuntyperna. Markpriset i statistiken, enligt SCB:s definition, innehåller både vad det kostar att köpa själva markfastigheten, byggherrekostnader från planprocesser, anslutningsavgifter med mera (se sid 24–26).

Analysen av produktionsprisutvecklingen gäller perioden 2000 till 2021, enligt den senast tillgängliga SCB-statistiken, och jämför bostadsrättens produktionspris med hyresrättens produktionspris och dess utveckling. För att förstå om och hur marknaden påverkar produktionspriset jämförs även med andrahandsmarknaden (den så kallade successionsmarknaden) och statistik från Svensk Mäklarstatistik mellan åren 2000 och 2022.

För att få ytterligare detaljnivå i analysunderlaget har Sveriges Allmännyttan tagit fram specialbeställd statistik från SCB fördelat på större och mindre kommuner i enlighet med SKR:s kommunindelning (se tabell på sid 25). Perioden för denna statistik är 2013–2021. Analysen görs både av byggpris och markpris utifrån hur andel och pris per kvadratmeter varierar mellan år, och även mellan kommunindelning.



¹ Inrapporterade priser bygger på kända priser vid inrapporteringsstillfället och är inte en slutkostnad.

Vilka faktorer styr markens pris?

I statistiken analyserar vi produktionspriset (det vill säga byggpriser plus markpriser). Byggpriset påverkas till stor del av hur byggföretagen prissätter en byggentreprenad. Markpriset påverkas av värdet på själva marken och kommunala avgifter. Markens värde avgörs av vad som kan byggas på marken.

Kommunerna har planmonopol. Det betyder att det endast är en kommun som har rätt att genom en detaljplan reglera vad ett markområde ska användas till och vad som får byggas på marken. Om marken är detaljplanelagd, samt hur användningen av marken är reglerad i detaljplanen, påverkar värdet på marken och därmed markpriset.

Kommunernas planmonopol innebär att de har monopol på planering av bebyggelse inom kommunens gränser. Planläggning sker ofta i samverkan med blivande exploatörer. Kommunen har i och med planmonopolet ett avgörande inflytande över den framtida byggrättens storlek, vilket är av betydelse för markpriset.

Kommunala krav påverkar markens värde

Mark kan vara kostsam att bebygga för att markpriset är högt då läget är attraktivt, men även när marken inte kan bebyggas utan särskilda insatser i infrastruktur eller anordnande av marken (till exempel marksanering), det vill säga olika kommunala krav. Kommunala krav på de bostäder som ska byggas på marken påverkar markpriset, eftersom de påverkar markens marknadsvärde.

Kommuner ska sälja till marknadspris

Kommunen har inte rätt att sälja mark till underpris. Försäljningen ska bland annat ske med hänsyn tagen till EU:s statsstödsregler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning ska ske till marknadspris.

Markpriser skiljer sig mellan kommunerna, men även inom olika områden inom en kommun. Utfallet beror på hur högt marknaden bedömer att slutpriset blir för bostäderna som ska byggas. Vilka bostäder som kan och får byggas på marken påverkar alltså markpriset. Marknadspriset för mark till hyresrätter avviker från marknadspriset för markupplåtelser till egnahem och bostadsrätter.

Skattat slutpris på bostäderna påverkar markpriset

Om det är en kommun som säljer marken ska priset bestämmas till det värde som marknaden värderar den till enligt EU:s statsstödsregler. Marken kan värderas av en oberoende expert eller genom ett öppet anbudsförfarande. Utfallet beror på hur högt marknaden bedömer att slutpriset blir för bostäderna som ska byggas. Markpriserna skiljer sig därför åt såväl mellan kommuner som inom kommuner. ²

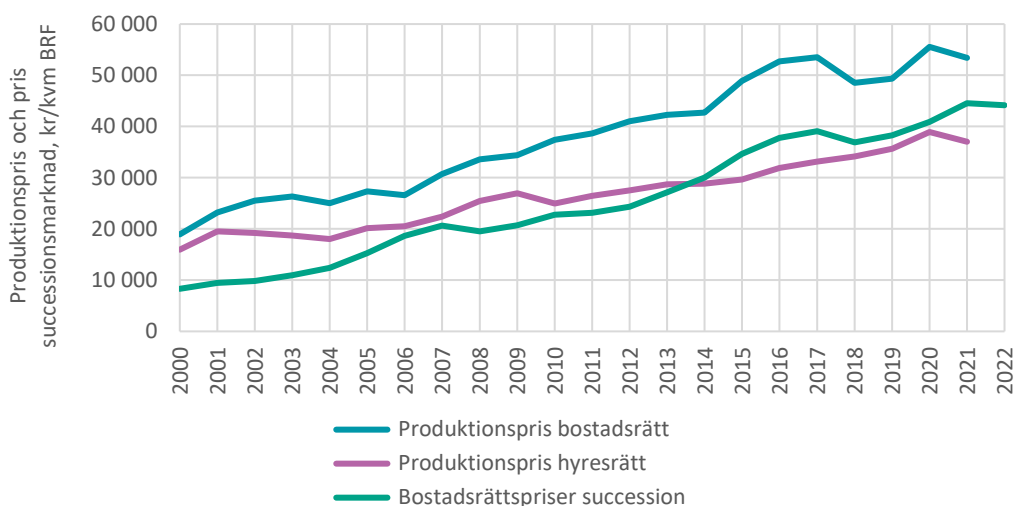
² Källor till uppgifter i faktarutan: Se källförteckningen längst bak i rapporten

Ökat produktionspris på hyresrätter och bostadsrätter

Produktionspriset för hyresrätter har under en 21-årsperiod ökat med 132 procent. Bostadsrätten ökade under samma period 182 procent. Samtidigt steg priset för en bostadsrättslägenhet på andrahandsmarknaden med 436 procent.

Under 2021 minskade produktionspriserna för både hyresrätten och bostadsrätten samtidigt som priset för en bostad på andrahandsmarknaden fortsatte att öka. Året var tydligt påverkat av covid-19-pandemin. När många spenderade mycket tid i hemmet ökade viljan att lägga en större andel av inkomsten på boendet samtidigt som restriktioner för resor och nöjen gav mer pengar över i plånboken. Detta fick bostadspriserna på andrahandsmarknaden att stiga. Under 2022 vek bostadsrättspriserna sedan av nedåt (se diagram nedan).

Produktionspriser och pris på andrahandsmarknaden



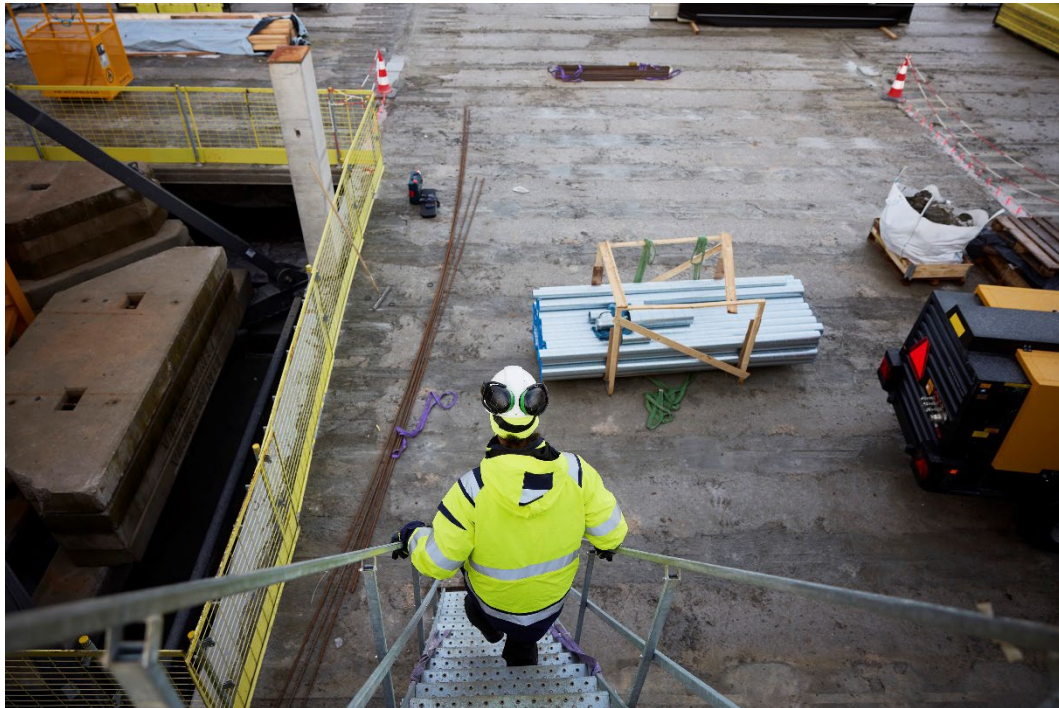
Figur 1. Utveckling av produktionspriser för bostadsrätt, hyresrätt och pris på andrahandsmarknaden (den så kallade successionsmarknaden) år 2000–2021. Anges i kronor per kvadratmeter. Produktionspriset för bostadsrätt och hyresrätt finns endast tillgängligt fram till 2021. Källa: SCB samt Svensk mäklarstatistik.

2022 var ett mycket händelserikt år med stor påverkan på priset för nyproduktion. I februari 2022 inleddes kriget i Ukraina, som accelererade vågen av ökade priser på byggmaterial. Detta ledde även till skenande elpriser och en inflation som i sin tur utmynnat i dagens höga ränteläge.

Under 2022 har såväl Sveriges Allmännyttas medlemsföretag som övriga aktörer i bygg- och fastighetssektorn rapporterat om kraftigt ökade kostnader i pågående byggprojekt.

I takt med den ökade inflationen har medlemsföretagen även rapporterat att man förändrar sina byggplaner och hejdar starten av nya byggprojekt³.

Flera aktörer i branschen rapporterar nu att antalet byggstarter fortsätter att minska kraftigt.



Byggandet är på väg ner, enligt både rapporter från branschen och Boverkets prognos. Foto: Scandinav

Enligt Boverkets senaste byggprognos (juni 2023) minskar nu byggandet av både hyresrätter och bostadsrätter. Antalet påbörjade bostäder minskar från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och beräknas till 21 500 år 2024. Boverket bedömer att byggtakten kommer att förbli låg under en lång tid. Samma signaler ger SCB i sin rapport om påbörjade lägenheter för första halvåret 2023.

Prisutveckling i jämförelse med BKI och KPI

Vid analyser av prisutvecklingen för nyproduktion i bostadsbyggandet jämförs denna prisutveckling ofta med ett kostnadsindex. I denna rapport görs en jämförelse med prisutvecklingen utifrån Konsumentprisindex (KPI) och Byggekostnadsprisindex (BKI), som tas fram av SCB.

Både KPI och BKI ligger i dag på en hög förändringstakt. BKI hade i juli ökat med 8,5 procent jämfört med juli 2022. KPI (inflationstakten) låg i juli på 9,3 procent.

³ Rapport om byggprisläget: Onormala prishöjningar i byggandet (Sveriges Allmännyttas december 2022)

Fram till 2022 låg KPI på en årstakt kring 2 procent. Under de senaste decennierna har Sverige haft en stabil inflation och låg ränta. Det har möjliggjort den kraftiga prisutveckling på bostadsrättspriserna, som i sin tur har drivit upp priserna i byggsektorn och därmed den totala produktionskostnaden på nyproduktion.

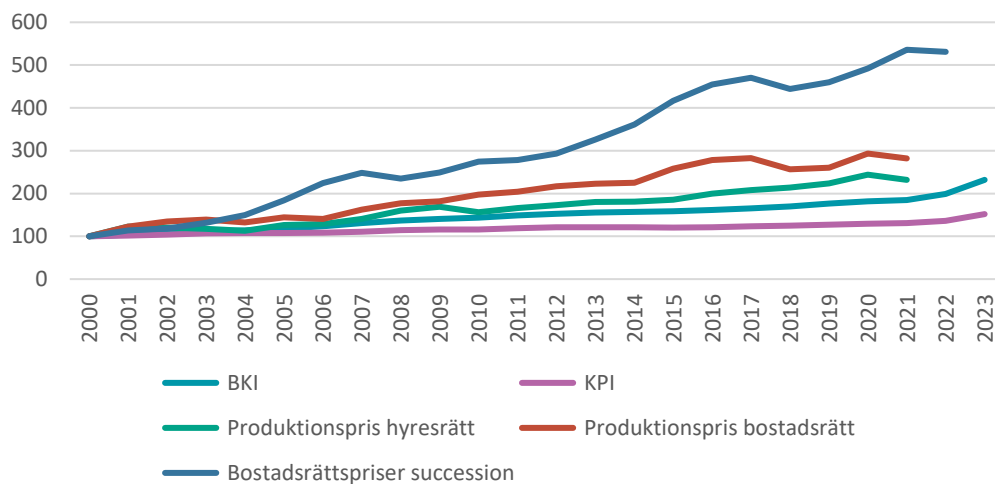
Detta mäts i index för byggkostnad och konsumentpriser

Byggkostnadsprisindex (BKI) mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Inräknat är material av olika slag, som utrustning, löner, transporter med mera. Indexet tar inte hänsyn till marknadssituationen, utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner. Indextal beräknas för flerbostadshus, gruppbyggda småhus och jordbruksbyggnader, både totalt och för viktigare kostnadsslag.

Konsumentprisindex (KPI) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, alltså de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige.

Källa: SCB

Utveckling av produktionspriser i jämförelse med KPI och BKI



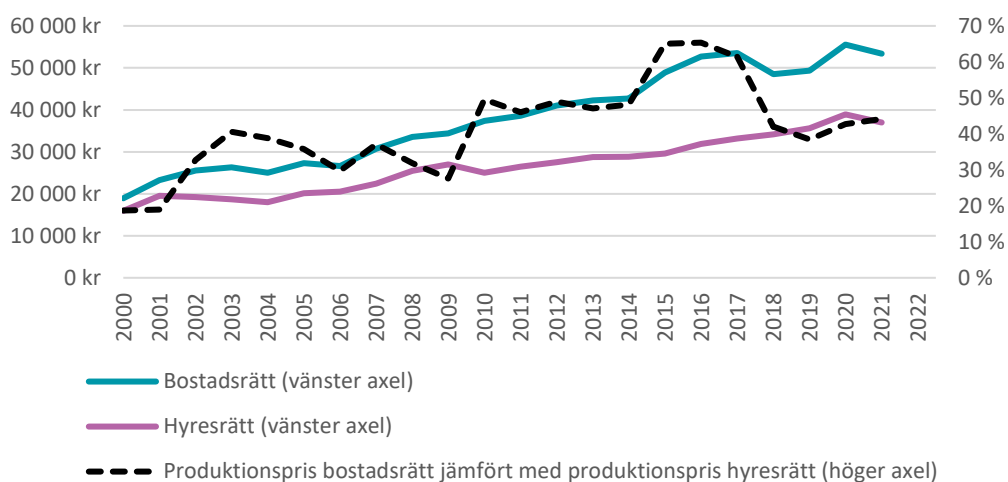
Figur 2. Produktionsprisutveckling för bostadsrätt och hyresrätt samt bostadsrättspriser på andrahandsmarknaden (succession) omgjord till index för jämförelse med KPI och BKI mellan åren 2000 och 2023. Diagrammet visar procentuell förändring från år 2000.

Produktionspris för bostadsrätt och hyresrätt följs åt

Produktionspriserna för bostadsrätter och hyresrätter har generellt följt varandra åt under de senaste två decennierna (se figur 3). Men under år med finansiella kriser och en lägre konjunktur närmar sig i regel priset för de olika upplåtelseformerna varandra, med följden att prisskillnaden krymper.

Analysen visar också att skillnaden mellan produktionspriserna för hyresrätter och bostadsrätter blir större ju starkare marknaden är. Med en stark lokal ekonomi och bostadsmarknad följer alltså högre priser för det ägda boendet (vilket i denna jämförelse är bostadsrätter).

Produktionspriser för hyresrätt och bostadsrätt



Figur 3. Produktionspriser (byggpris och markpris), bostadsrätt jämfört med hyresrätt, år 2000–2021. Anges i kronor per kvadratmeter. Källa: SCB



Bostadsbygge i Täby utanför Stockholm. Foto: Helene Ahlberg

Markpriset för bostadsrätter ökade med 370 procent

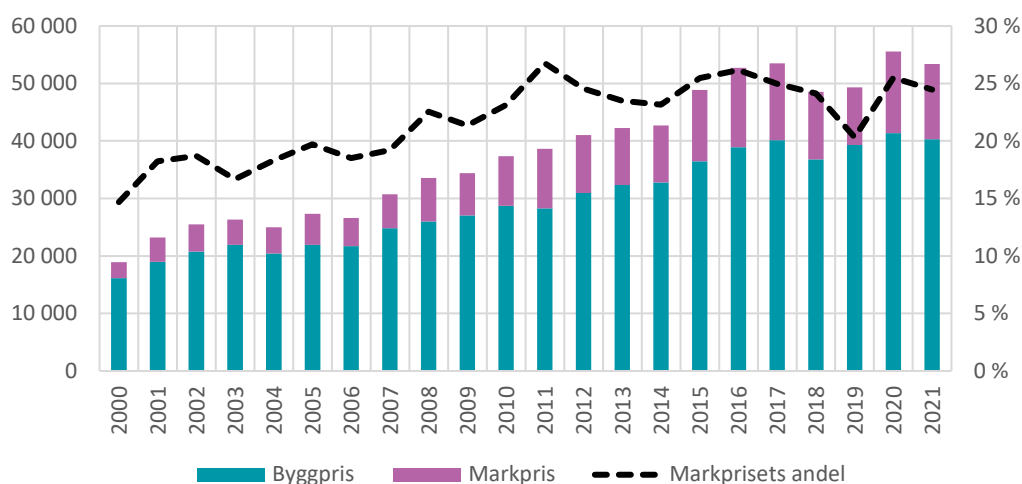
För att identifiera vad det är som påverkar produktionsprisutvecklingen på en högre detaljnivå är statistiken analyserad utifrån både byggpriser och markpriser. Då framgår att markpriset under den analyserade 21-årsperioden har ökat med 370 procent och byggpriset 150 procent.

Andelen markpris i förhållande till byggpris har under perioden ökat från 15 procent till 24 procent. Allra högst var markprisets andel 2011, då det låg på 27 procent.

Markpriset är alltså den del av produktionspriset som har ökat allra mest. Detta visar tydligt att den stigande kostnaden för mark är en betydande orsak till de stegrande produktionspriserna i byggandet.

Under 2020 och 2021 vänder utvecklingen av både mark- och byggpriser för bostadsrätter ned något.

Bygg- och markpris för bostadsrätter



Figur 4. Byggpris och markpris för bostadsrätter (staplarna) år 2000–2021 samt markprisets totala andel (den streckade linjen). Källa: SCB

Bostadsrättens byggprisutveckling i siffror 2000–2021

- Ökning av markpriset: 370 procent
- Ökning av byggpriset: 150 procent

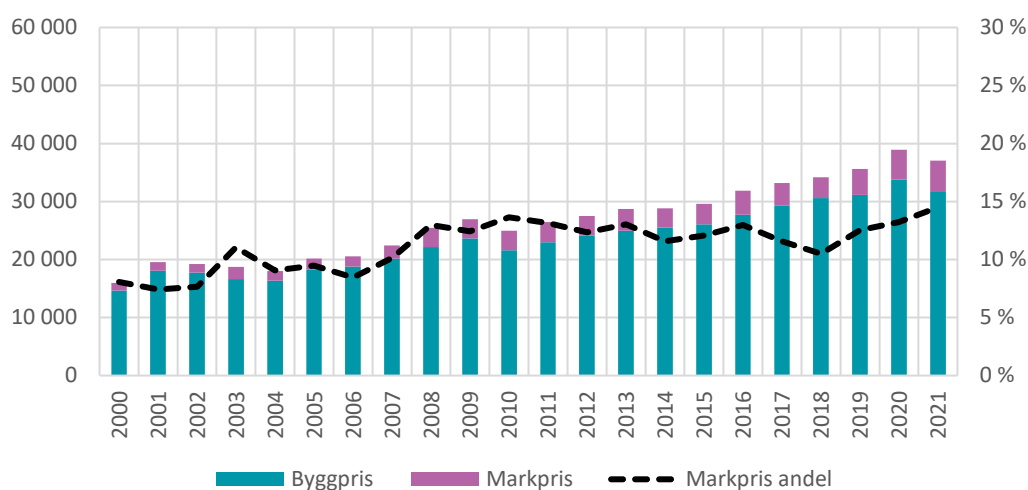
Markpriset för hyresrätter ökade med 317 procent

Även för hyresrätter har andelen markpris i förhållande till byggpris ökat kontinuerligt mellan år 2000 och 2021. Till skillnad från för bostadsrätten syns en fortsatt ökning av markpriset även under 2021.

Markprisets andel i förhållande till byggpriset har ökat genom åren också för hyresrätten, men inte i lika hög grad som för bostadsrätten.

Den snabbt accelererande utvecklingen av markpriset är även för hyresrätten en framträdande orsak till de stigande produktionspriserna i byggandet.

Bygg- och markpris för hyresrätter



Figur 5. Byggpris och markpris för hyresrätter (staplarna) år 2000–2020 samt markprisets totala andel (den streckade linjen). Källa: SCB

Hyresrättens byggprisutveckling i siffror 2000–2021

- Ökning av markpriset: 317 procent
- Ökning av byggpriset: 116 procent

Skillnader i markpris mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar i olika kommuntyper

Vid en jämförelse av markpriser utifrån olika kommunstorlekar framgår att allmännyttan och privata hyresvärdar inte har samma prisbild. Markpriserna skiljer sig mellan olika kommungrupper och mellan de olika byggaktörerna samt varierar över tid.

För både allmännyttiga och privata hyresvärdar gäller att markprisnivåerna är högst i de kommungrupper där det finns en stark ekonomi och marknad, det vill säga i storstäder och storstadsnära områden.

Det är däremot svårt att utskilja något tydligt generellt mönster under statistikperioden rörande om det är allmännyttiga eller privata bostadsföretag som får betala mest för marken. Dock går det utläsa vissa skillnader nedbrutet på respektive kommungrupp.

Under åren 2017–2021, när det byggdes mycket både i storstäderna och i de storstadsnära kommungrupperna, syns en kraftig ökning av markpriserna.

I storstäderna har allmännyttan ett högre pris för mark i relation till övriga hyresvärdar. I de storstadsnära kommunerna har övriga hyresvärdar en högre kostnad medan allmännyttan har en lägre kostnad.

De kommungrupper som är lite mindre sett till antal invånare (större städer respektive mindre städer och landsbygd), har en mycket lägre markprisökning. Skillnaderna mellan vad de olika byggaktörerna betalar för marken är även mindre.

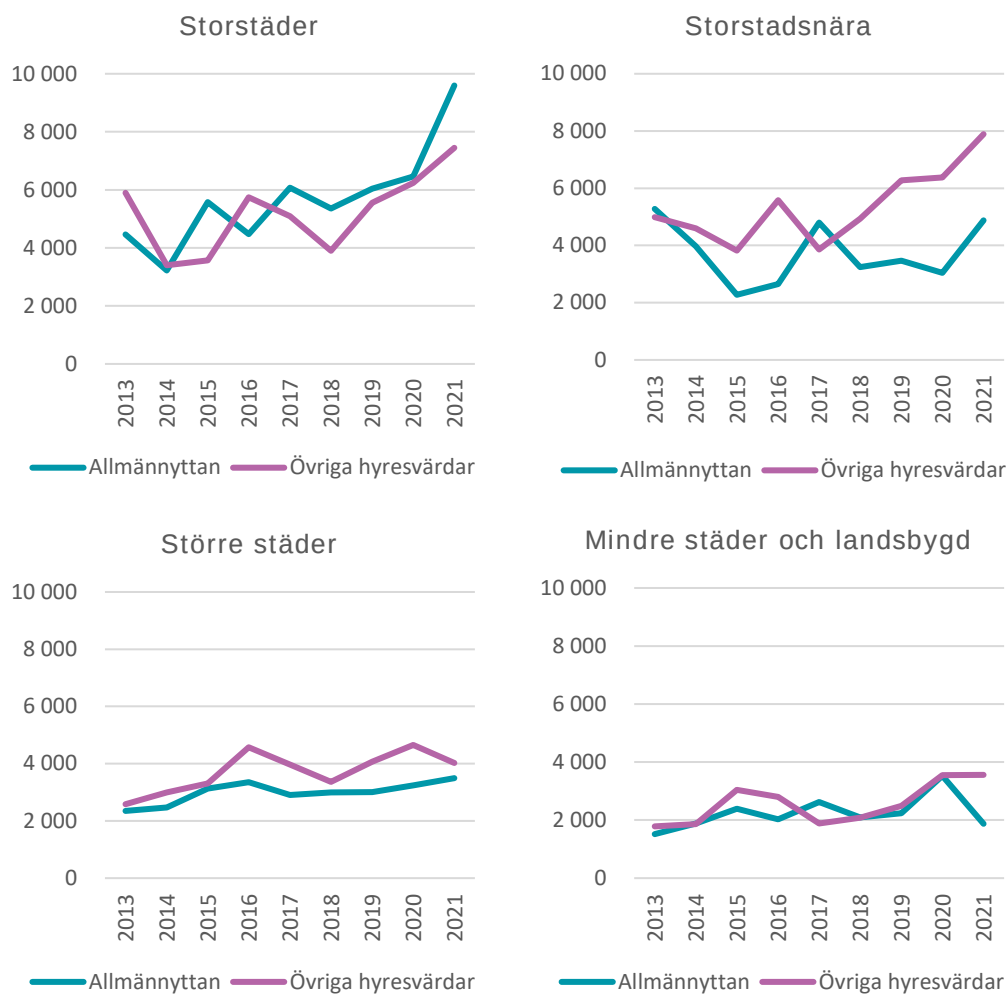
Flera skäl till prisskillnader

Det finns flera anledningar till att priserna mellan de olika byggaktörerna skiljer sig åt, trots att det i grunden ska vara samma förutsättningar för alla byggaktörer, både vad gäller att köpa mark och övriga byggherrekostnader för att bereda mark för en husbyggnation.

Marken som ska bebyggas behöver ibland saneras, pålas, höjdskillnader kan behöva sprängas bort men den kan också vara platt och inte kräva stora och kostsamma åtgärder innan den blir byggbar – förutsättningarna varierar alltså stort. Alla byggprojekt är i stort sett olika.

En annan anledning till prisskillnaderna är att mark säljs både genom kommunernas marktilldelningsprocesser och direkt från privata markägare. Kommuner och privata aktörer har skilda uppdrag, där privata aktörer i regel agerar i syfte att skapa lönsamhet, medan kommuner har ett bostadsförsörjningsansvar och kan ta hänsyn till andra faktorer vid avyttring av mark – vilket kan ge både lägre och högre priser.

Markpris för hyresrätter fördelat på kommuntyp och ägarform



Figur 6. Markpriser – jämförelse mellan olika kommunindelningar samt allmännytta och övriga hyresvärdar.

Kommentar till statistikunderlaget för respektive grupp

Kommungrupperingen bygger på kommunindelningen från Sveriges kommuner och regioner (se sid 25 för en mer detaljerad beskrivning).

Storstäder

Underlaget för statistiken i denna kommungrupp är tre storstäder. Det är med andra ord få städer i denna grupp, men det byggs så pass mycket att det stora antalet byggprojekt och lägenheter i underlaget ändå gör det relevant att analysera. Resultatet visar att allmännyttan i storstäderna betalar mer för marken än de privata hyresvärdarna.

Värt att notera är att det i Stockholm och Göteborg finns flera allmännyttiga bostadsbolag, medan det i Malmö finns ett allmännyttigt bostadsföretag.

Storstadsnära städer

I kategorin storstadsnära städer finns ett stort underlag av både bostadsbolag och lägenheter. Förutom året 2017 ligger priset för mark generellt högre för privata hyresvärdar än för allmännyttan. Skillnaden i markpris mellan privata och allmännyttan är här större än i storstaden.

Större städer

I denna kategori finns både ett stort antal kommuner, liksom allmännyttiga bostadsföretag i alla städer. Dock finns inte så många lägenheter under produktion. Privata hyresvärdar ligger här kontinuerligt på en högre kostnad för marken. Skillnaden i pris mellan privata och allmännyttiga hyresvärdar är emellertid inte så stor.

Mindre städer och landsbygd

I denna kategori finns flera kommuner, men inte så många lägenheter under produktion. Det går inte att utläsa några tydliga skillnader mellan allmännytta och privata hyresvärdar i denna kommungrupp.

Skillnader i byggpris mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar i olika kommuntyper

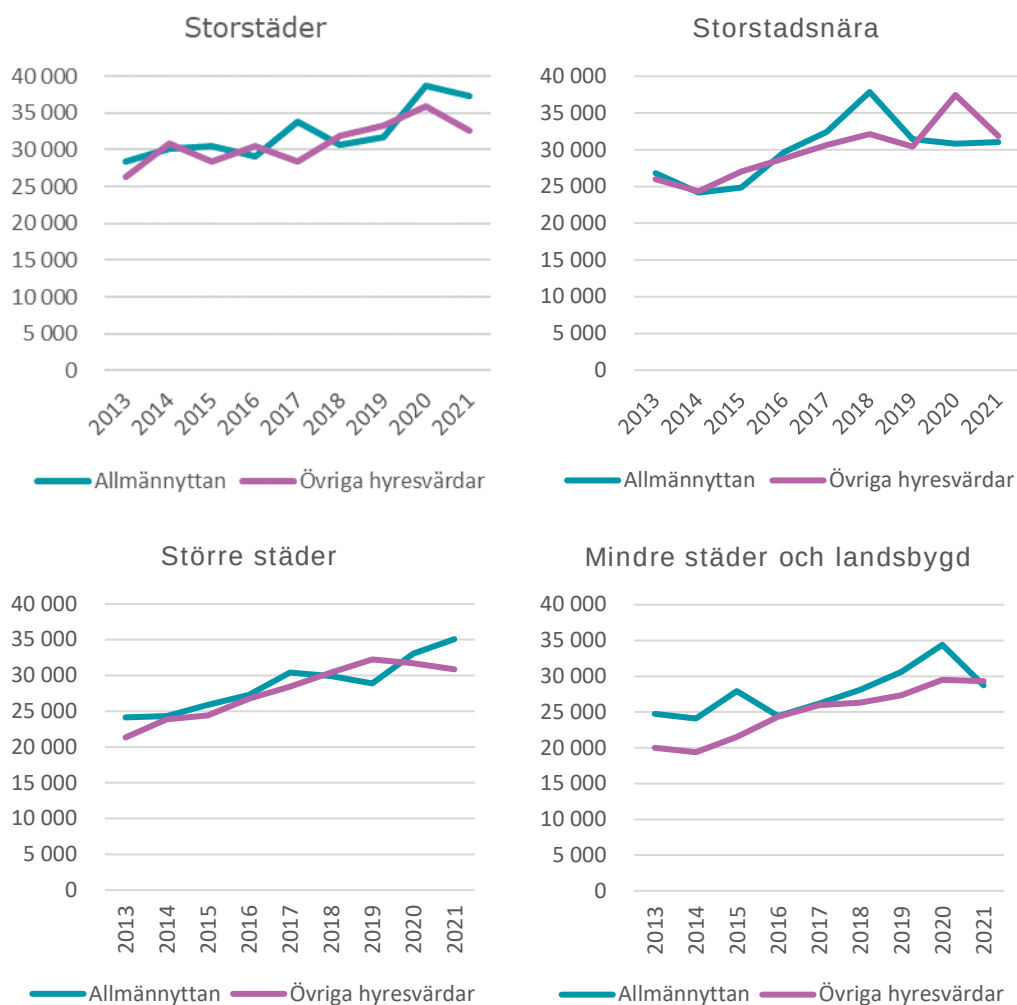
Det finns vissa skillnader i utvecklingen av byggpriser mellan de allmännyttiga och de privata hyresvärdarna.

Olikheter syns främst i mindre städer och landsbygd mellan åren 2017 och 2020, där allmännyttan betalar upp till 5 000 kronor mer per kvadratmeter än privata hyresvärdar. Det är troligtvis en konsekvens av att det inte finns så många aktiva privata byggherrar på dessa marknader. De privata byggherrarna agerar främst på ekonomiskt starka marknader.

Skillnader syns även i storstäderna mellan åren 2019 och 2021, där byggpriset som allmännyttan betalar är betydligt högre än för övriga hyresvärdar. Differensen uppgår till 4 750 kronor mer kronor per kvadratmeter 2021, vilket är 14,6 procent mer än övriga hyresvärdar.

I byggprojekten som ingår i det statistiska underlaget finns alla typer av byggprojekt, såväl stora som små, liksom byggprojekt med högre och lägre grad av standardisering samt helt unika projekt. Detta särskiljs inte i statistiken.

Byggpris för hyresrätter fördelat på kommuntyp och ägarform



Figur 7. De fyra diagrammen visar byggpris (kronor per kvadratmeter) för hyresrätter hos allmännyttiga bolag respektive privatägda fastighetsbolag 2013–2021. Varje diagram avser en av kommuntyperna enligt SKR:s kommungruppsindelning. Källa: SCB



Bostadsbygge på gammal sjöbotten invid Åkersberga kanal. Viss mark kräver mer och dyrare bearbetning än annan mark för att bli byggbar, vilket är ett skäl till att priset på mark kan variera. Foto: Helene Ahlberg

Slutsats

Fyra skäl till att markpriset eskalerar

Markprisets andel av det totala produktionspriset har vuxit alltsedan mitten av 2000-talet.

Sveriges Allmännyttan ser fyra skäl till denna utveckling.

Produktionspriset består av två delar, byggpris och markpris. Sedan år 2000 har både bygg- och markpris stigit. Markpriset har dock stigit mer och utgör därmed en ökande andel av det totala produktionspriset alltsedan mitten av 2000-talet.

Fram till 2021 har priset för att producera en hyresrätt ökat med 132 procent. Under samma period ökade markpriset med 317 procent och byggpriset med 116 procent.

Samma trend syns för bostadsrätten, där markpriset har ökat med 370 procent och byggpriset med 150 procent.

I statistiken för markpriser ligger kostnader för att införskaffa och bereda mark samt byggherrekostnader för markberedning. I detta pris ingår kostnader för olika arbetsprocesser hos både byggherrar och kommuner som kostar pengar och tid, till exempel mer eller mindre effektiva processer i lovprocesserna och kommunala särkrav i form av exploateringskostnader för mark och vägar.



Fyra orsaker till ökningen

Slutsatsen av analysen är att det finns fyra huvudsakliga skäl till att markpriserna ökar.

1. Högtryck på bostadsmarknaden

Den goda ekonomiska marknaden för bostäder tillsammans med ett stort underskott på bostäder, särskilt i storstäderna, har pressat upp priset för bostäder på andrahandsmarknaden. Det höga markpriset kan ses som en direkt konsekvens av ökade bostadspriser på andrahandsmarknaden.

2. Brist på byggbar mark

En prisökning av denna storleksordning indikerar att det höga markpriset också är konsekvens av att utbudet av byggbar mark inte är tillräckligt stort.

3. Långa bygglovsprocesser

Tiden det tar från identifierat behov av fler bostäder till beslut om att starta och uppföra ett nytt flerbostadshus och därefter att ta sig igenom plan- och bygglovsprocessen är lång – och den har bara blivit längre genom åren.⁴ Konsekvensen av detta är att markpriset har ökat i takt med de långa handläggningstiderna.

4. Ökande anläggningskostnader

Anläggningskostnaderna i ett byggprojekt följer den generella prisutvecklingen för byggentreprenader. Därmed ökar kostnaderna för att anlägga mark i samma takt.

När priset blir för hög viker byggandet

Slutsatsen utifrån utvecklingen av produktionspriserna under två decennier är att när produktionspriset blir för högt viker till slut bostadsmarknaden och tillsammans med hög inflation och höga räntor skapas ett kraftigt fall i byggandet.

Dubbla signaler i byggandet – osäkert läge

Händelserna under 2021 och 2022 med pandemi och efterföljande krig kommer att påverka produktionsprisutvecklingen flera år framåt. På ett år ökade byggkostnadsindex med 10,9 procent⁵. Konsumentpriserna har haft den högsta årsförändringen sedan början av 1990-talet.⁶

Flera bolag har rapporterat in kostnadsökningar utöver det normala och som även överstiger den procentuella prisutvecklingen som BKI och KPI visar. Resultatet är att det inte längre går att producera bostäder till en rimlig kostnad.

Responsen från Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är att de ändrar sina planer på att starta fler bostäder – bostadsföretagen drar i handbromsen och stoppar många byggprojekt.

⁴ Se även resultat från Initiativet Bygg i tid (se källförteckning längst bak i rapporten).

⁵ SCB Statistiknyhet om BKI 2023-06-15

⁶ SCB Statistiknyhet om KPI 2023-06-14

Den senaste rapporteringen från SCB visar att byggandet fallit med 57 procent sett till antalet påbörjade lägenheter under första halvåret 2023. Boverkets byggprognos visar en nedgång i antal byggstarter med närmare 70 procent till 2024.

Fallande produktionspriser under 2023 och 2024?

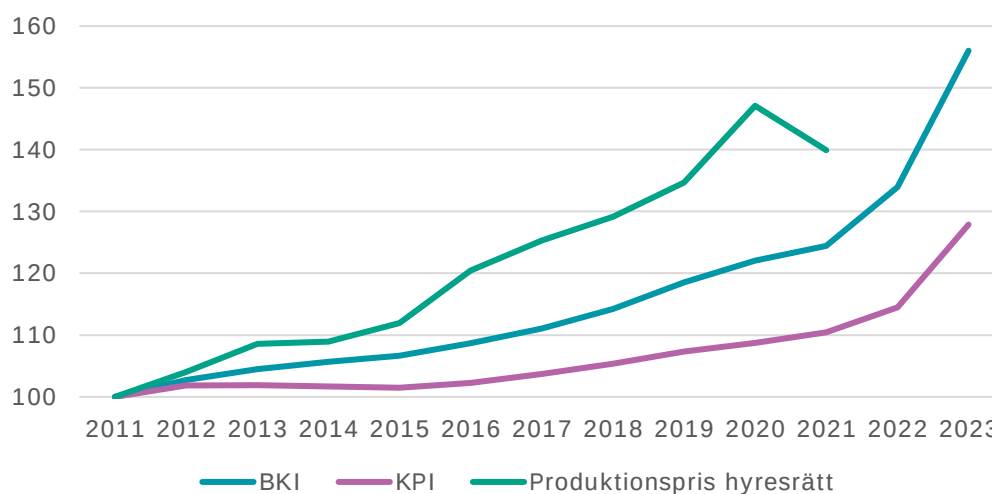
Detta borde rimligen medföra att produktionspriserna faller under 2023 och 2024, sett som ett genomsnitt över landet. Prisbilden kommer främst att förändras genom att det blir större konkurrens mellan byggbolagen om färre byggprojekt startas.

Det höga ränteläget, som gör det svårt och dyrt att finansiera byggandet av nya bostäder, får också bostadsbolag och investerare att tveka inför nya byggstarter – vilket sänker byggtakten och i förlängningen även priserna.

Dyrare projekt torde i stor utsträckning läggas på is. Det märks redan nu att flertalet bostadsrättsprojekt har hejdats. I dag är det främst hyresrättsprojekt som byggstartar.

En annan möjlig utveckling är att det huvudsakligen blir dyrare bostadsrättsprojekt som byggs, där målgruppen blir de bostadskonsumenter som har tjänat mycket pengar under en lång tid med god marknad och höga försäljningspriser på bostadsrätter och egnahem.

Produktionsprisutveckling hyresrätt i relation till BKI och KPI



Figur 8. Produktionsprisutveckling för hyresrätten i jämförelse med KPI och BKI för åren 2011 till och med 2023.

Åtgärder

Detta krävs för att byggandet ska fortsätta

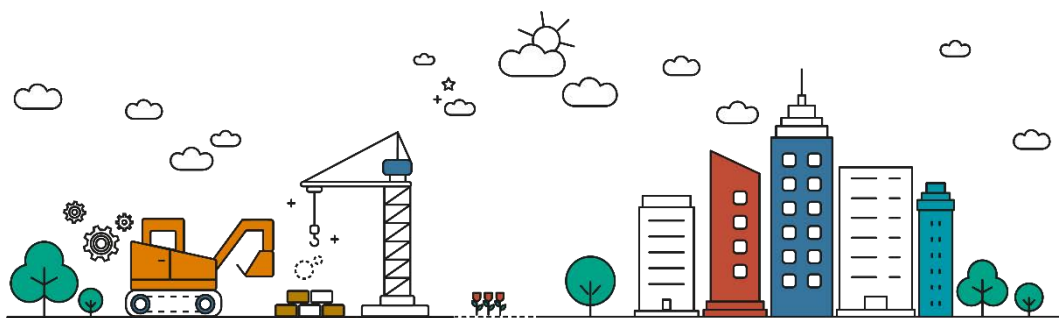
Byggandet ska skapa hållbara bostäder som så många som möjligt har råd att bo i, och dessutom ge goda livsmiljöer. Men skenande byggkostnader, inflation och stigande räntor gör det omöjligt att bygga till en rimlig hyra. Därför måste branschen ges bättre förutsättningar för att bygga dessa goda bostäder.

Sveriges Allmännytta kommer att fortsätta göra skillnad genom att använda sig av kraften i en gemensam upphandling och driva utveckling av byggbranschen vid byggnation av nya hyresrätter. Genom att gå samman kan medlemsföretagen ställa skarpare krav på byggföretagen och få hus med bättre prestanda och lägre klimatpåverkan.

Men det finns också politiska beslut som bör fattas för att göra det möjligt för byggandet genom en period av lågkonjunktur. Det handlar om bättre ekonomiska förutsättningar för allmännyttan. Den höga räntenivån är den största faktorn till att det inte går att starta byggprojekt i dag.

Industriellt byggande kan kapa priset

Det handlar också om att underlätta för mer tillhandahållande av byggbar mark till en rimlig kostnad, och bättre förutsättningar för industriellt byggande, som är nyckeln till såväl bättre kostnadskontroll som ökad kvalitet och hållbarhet. Tidigare analyser och rapporter om industriellt byggande⁷ visar nämligen att en byggherre kan kapa omkring 20 procent av byggpriset om byggherrarna har möjlighet att bygga och beställa hus som vilar på industriella processer. Analyser visar också att detta medför en stor tidsbesparing, som i sin tur blir en direkt kostnadsbesparing.



⁷ Rapport Tio år med Kombohuset (Sveriges Allmännytta 2020)

Sex åtgärder för att stimulera byggandet och sänka priset

En aktiv kommunal bostadspolitik

Kommunerna behöver ta ett långsiktigt bostadsförsörjningsansvar och bedriva en aktiv kommunal bostadspolitik. I en tid av lågkonjunktur handlar det till exempel om att bereda mark och planera för ett fortsatt bostadsbyggande i samverkan med olika byggaktörer.

Skapa byggbar mark till rimliga priser

Kommunerna behöver planlägga mark och se till att kommunala avgifter samt priser på kommunal mark är rimliga.

Avstå från kommunala särkrav

Kommunerna bör avstå från att ställa kommunala särkrav på tekniska egenskapskrav i exploaterings- och markanvisningsavtal.

Skapa flexibla detaljplaner

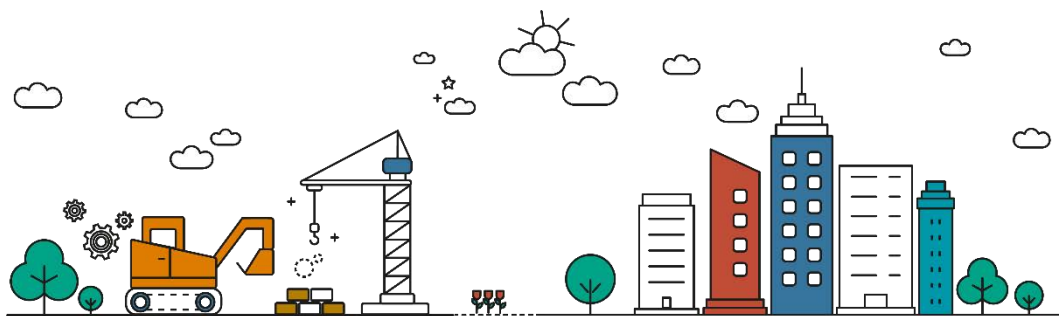
Kommunerna behöver skapa förutsättningar för bostadsbyggande genom att besluta om flexibla detaljplaner.

Inför typgodkännande av standardiserade hus

Underlätta och bejaka industriella processer för att bygga bostäder genom att införa ett typgodkännande av standardiserade hus, byggsystem och produkter. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer anamma industriella processer. Resultatet blir bostäder till högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan.

Undanta allmännyttan från LOU

Om allmännyttan inte behöver tillämpa lagen om offentlig upphandling kan bostadsföretagen fokusera på att upphandla rätt produkt i stället för att lägga tid och kraft på att undvika överprövning. Dessutom kan extra kostnader på upp till tio procent elimineras.



Om rapporten och statistiken

I denna rapport analyseras statistik från SCB om prisutvecklingen i nyproduktion av flerbostadshus. Denna statistik presenteras årligen och senaste utgåvan av statistiken gavs ut i november 2022. Analysen i denna rapport av produktionsprisutvecklingen sträcker sig från år 2000 till 2021 och jämför bostadsrättens produktionspris och hyresrättens produktionspris och dess utveckling.

Rapporten har skrivits av Sofia Hansdotter (nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännyttan) och Helene Ahlberg (journalist/kommunikatör). Statistiken från medlemsföretagen i Sveriges Allmännyttan har samlats in och bearbetats av Sara Klinga (statistikansvarig på Sveriges Allmännyttan). Faktatext om vad som påverkar markpriset har skrivits av Tove Lundmark Söderberg (bostadspolitisk expert, Sveriges Allmännyttan).

Metod och datainsamling

För att skapa ett tillförlitligt underlag till rapporten har Sveriges Allmännyttan köpt specialbeställd data på bygghärdar ur officiell statistik från SCB, uppdelat på allmännyttans och övriga hyresvärdar samt kommungrupp.

Utvecklingen av bygghärdet undersöks i rapporten baserat på analyser av data från statistiska centralbyrån (SCB) och Svensk Mäklarstatistik.

Statistiken redovisas huvudsakligen uppdelat i kommuntyper enligt Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning.

Uppdelning mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar

Kategorin allmännyttan baseras på SCB:s klassificering av bostadsbolag. Klassificeringen görs mot bakgrund av uppgifter inrapporterade av länsstyrelserna.

I kategorin privata hyresvärdar ingår alla fastighetsbolag som inte klassificerats som allmännyttiga. Detta innebär att exempelvis ett fåtal kooperativa hyresrätter kan ingå i underlaget.

Kommungruppsindelning

Kommungruppsindelningen som används är fastställd av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) 2017. Indelningen består av nio grupper fördelade på tre huvudgrupper. Kommunerna har grupperats utifrån kriterier som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster och dataunderlaget är hämtat från SCB:s olika databaser.

Grupperna som används i rapporten är Storstäder, Storstadsnära, Större städer samt Mindre städer och landsbygd (se definitioner i tabellen på nästa sida).

Kommungruppsindelning

Enligt SKR 2017

Vår indelning	Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal
Storstad	Storstäder och storstadsnära kommuner	Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3
Storstadsnära		Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 procent utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43
Större städer	Större städer och kommuner nära större stad	Större stad	Minst 40 000 invånare och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort	21
		Pendlingskommun nära större stad	Minst 40 procent utpendling till större stad	52
		Lågpendlingskommun nära större stad	Mellan 25 och 39 procent utpendling till större stad	35
Mindre städer/ Landsbygd	Mindre städer/ tätorter och landsbygds- kommuner	Mindre stad/tätort	Minst 15 000 invånare och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort	29
		Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Minst 30 procent ut- eller inpendling till mindre stad/tätort	52
		Landsbygdskommun	Mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster	40
		Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.	15

Svensk Mäklarstatistik

Svensk Mäklarstatistik samlar in uppgifter från bostadsförsäljningar som sker via mäklare. Detta ger möjlighet till en samlad bild av prisutvecklingen på bostadsmarknaden, i synnerhet bostadsrättsmarknaden som till skillnad från småhusmarknaden saknar ett officiellt register.

Definition av produktionspris för nybyggnation

SCB:s statistik baseras på en totalundersökning. Byggpriset utgörs enligt SCB av det av byggherren redovisade priset inklusive mervärdesskatt när projektet påbörjas⁸. Priset är lika med det pris en köpare betalar för ett småhus eller det pris en bostadsrättsförening respektive ett fastighetsföretag betalar för sitt projekt.

⁸ Påbörjande avser påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt).

Schematiskt gäller: markpris + byggpris = totalt produktionspris

Från och med år 1994 gäller följande definition av respektive pris:

Markpris (utan moms)	Byggpris (utan moms)
Köpeskilling för tomt/råmark	Byggnadskostnader (byggmästeri, el-installation, VVS-installation, ventilation, målning med mera)
Markarbeten på kvartersmark medräknat finplanering och tomtutrustning	Byggherrekostnader (projektering, administration, byggledning, kontroll, besiktning, bygglov, utsättning, garanti, försäkring, försäljningskostnader, pantbrevskostnader, ränta under byggtiden med mera)
Anslutningsavgift för VA	Anslutningsavgifter för el, bredband, kabel-tv, fjärrvärme/naturgas med mera
Ränta på köpeskilling från förvärv till byggstart	Eventuell vinst och förlust
Fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar	
Kommunala avgifter (trafik-, parkeringsanläggningar med mera)	
Gator, vägar och VA utanför kvartersmark	
Eventuella rivningskostnader	
Eventuell vinst och förlust	

Så beräknas markpris i statistiken

I SCB:s statistik över markpris ingår ett förhållandevis litet antal byggprojekt med tomträtt. SCB uppger att markpriset då tas fram genom beräkning på ett kapitalvärde för de objekt som svarat att de har tomträtt, med hjälp av svaren på frågorna om tomträttsavgäld och avgäldsränta som finns i blanketten.⁹

Bilder i rapporten

Foton i rapporten där inget annat anges: bildbyrån Scandinav. Omslagsbild samt bilden på nästa sida: Mostphotos.

⁹ Variabeln heter B_KAPTOMT och beräknas som kvoten av variablerna Tomträttsavgäld/Avgäldsränta. Värdet på variabeln tillförs markpriset. Värdet är 0 om det inte är tomträtt och har ett värde om byggherren besvarat dessa två frågor. Källa: SCB



Källor

Rapporter

Onormala prishöjningar i byggandet (Sveriges Allmännytta december 2022)

[Rapport: Onormala prishöjningar i byggandet | Sveriges Allmännytta \(sverigesallmannnytta.se\)](#)

Allmännyttan och bostadsbyggandet (Sveriges Allmännytta juli 2022)

[Allmännyttan och bostadsbyggandet \(2022\) | Sveriges Allmännytta \(sverigesallmannnytta.se\)](#)

Allmännyttans Byggagenda (2021)

www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/allmannyttans-byggagenda/

Tio år med Allmännyttans Kombohus – fördjupad analys av byggpriser och hyror (2020)

www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-fordjupad-analys-av-byggpriser-och-hyror/

Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan (2020)

www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-resultat-effekt-och-paverkan/

Statistiska källor

[Svensk Mäklarstatistik » Aktuell statistik på bostadspriser i Sverige \(maklarstatistik.se\)](#)

[Minskad byggtakt under 2023 \(scb.se\)](#)

[Priserna för nyproducerade flerbostadshus är lägre än föregående år \(scb.se\)](#)

[Byggprognos - Boverket](#)

Källor rörande markfrågan

Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen (Boverkets hemsida)

[Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen - Boverket](#)

Kommunal mark och markanvisningar (SKR:s hemsida)

[Kommunal mark, markanvisningar | SKR](#)

Initiativet Bygg i Tid (Aros Bostad, JM, K-Fastigheter, Riksbyggen och Skanska)

[Start | initiativetbyggitid.se](#)

Nyhetsartiklar om byggpris och byggmarknaden

Nu sätter höjda priser stopp i byggandet

<https://www.sverigesallmannnytta.se/rapport-nu-satter-hojda-priser-stopp-i-bostadsbyggandet/>

Enkät: Onormala prishöjningar i nära hälften av byggprojekten

<https://www.sverigesallmannnytta.se/enkat-onormala-prishojningar-i-nara-halfden-av-byggprojekten/>

Ny prognos från Boverket: Halverad byggtakt 2023

<https://www.sverigesallmannnytta.se/ny-prognos-fran-boverket-halverad-byggtakt-2023/>

”Inte förvånande att byggandet har fallit”

www.sverigesallmannnytta.se/byggexperten-inte-forvanande-att-byggandet-har-fallit/

Nu krävs snabba åtgärder för att stoppa byggprisrallyt

www.sverigesallmannnytta.se/nu-kravs-snabba-atgarder-for-att-stoppa-byggprisrallyt/

Byggpriset skenar men stabilare kurva för hyresrätter

www.sverigesallmannnytta.se/byggpriset-skenar-vidare-men-stabilare-kurva-for-hyresratter/

Tydlig byggtrend: hyresrättens andel växer

www.sverigesallmannnytta.se/tydlig-byggtrend-hyresrattens-andel-vaxer/

I marknadsrapporten analyseras statistik från SCB om prisutvecklingen i nyproduktion av flerbostadshus under 21 år. Hyresrättens produktionspris och prisutveckling jämförs med bostadsrättens.

Rapporten fokuserar främst på utvecklingen av markpriserna och hur dessa skiljer sig runt om i landet i de olika kommuntyperna.

Slutsatsen är att markpriset stigit allra mest. Markpriset utgör en ökande andel av det totala produktionspriset sedan mitten av 2000-talet.

Under de senaste 21 åren har priset för att producera en hyresrätt ökat med 132 procent. Markpriset ökade under samma period med 317 procent och byggpriset med 116 procent.

Samma trend syns för bostadsrätten, men ökningen är ännu högre.

Rapporten analyserar orsaken till markprisets stegring och innehåller även förslag på åtgärder för att sänka produktionspriset och hålla igång byggandet.