

Allmännyttan &
bostadsbyggandet

Går byggandet i takt med efterfrågan?

Växande bostadsbrist i byggkrisens spår

Bostadsmarknaden har under det senaste decenniet präglats av en stark byggtrend för hyresrätter. Under 2022 höjdes allt fler röster som uttryckte oro för att marknaden för nyproducerade hyresrätter var på väg att mättas. Men under 2023, som präglades av ekonomisk kris och hög inflation, vände debatten och handlar nu i stället om byggkris och stopp i byggandet.

Priset för att bygga nya bostäder är för högt samtidigt som utbudet fortfarande är för lågt på platser där många vill bo. Utbud och efterfrågan möts med andra ord inte. Det minskade byggandet av bostäder gäller alla upplåtelse- och ägarformer. Nyproduktion av bostadsrätter har minskat ännu mer än byggandet av hyresrätter. Även småhusbyggandet är under stor press med mycket få byggstarter.

Den låga byggtakten leder till att det nu snabbt kommer att byggas upp ett stort bostadsunderskott som spär på den bostadsbrist som råder i flera stora städer. Samtidigt får vi på Sveriges Allmännyttas i dag fler och fler signaler om att det tar allt längre tid att hyra ut bostäder, både i det befintliga beståndet och i nyproduktion.

Sveriges Allmännyttas 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.

Så hur är läget just nu – går byggandet i takt med efterfrågan? I den här marknadsrapporten analyseras statistik från myndigheter och från Sveriges Allmännyttas egen hyresmarknadsenkät för att ge ett sammanvägt svar på den frågan. 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.

Rapporten har författats av Sofia Hansdotter, expert fastighetsutveckling på Sveriges Allmännyttas, i samarbete med Helene Ahlberg, skribent och kommunikatör på Sveriges Allmännyttas. Statistiken som redovisas i rapporten har samlats in och bearbetats av Patrik Johansson, statistikansvarig på Sveriges Allmännyttas.

Stockholm i januari 2024

Anders Nordstrand, vd Sveriges Allmännyttas

Innehåll

Förord	2
Sammanfattning: Glapp mellan byggtakt och behov	4
Byggunderskottet: 6 700 allmännyttiga bostäder om året	5
Svaga grupper drabbas mest.....	5
Industriellt byggande är mer ekonomiskt hållbart	5
Resultat: Allt större skillnader i efterfrågeläget	6
Befolkningsprognosen: fler äldre och färre yngre	6
Bedömning av marknadsläget i det egna beståndet.....	13
Lägre andel vakanser i nya lägenheter än äldre	16
Inte fler vakanser i nyproduktion än i befintligt bestånd.....	19
Höga hyresnivåer orsak till vakanser i nyproduktionen	20
Kort kötid till nybyggda lägenheter	22
Ofta kort kötid i befintligt bestånd i mindre städer	23
Kort kötid för nyproducerad lägenhet i alla kommuntyper	25
Rekordlåg byggtakt inom allmännyttan – och ännu lägre framöver..	28
Kraftigt minskad byggtakt i allmännyttan.....	29
Svårt att komma ikapp efter en byggkris	31
Slutsats: Byggandet går i otakt med behov och plånbok	34
Från byggkris till bostadskris	35
Industriellt byggande och Kombohus ger lägre pris	36
Åtgärder för att byggandet ska fortsätta genom lågkonjunkturen....	40
Bygg rätt från början med industriellt byggande	40
Sju åtgärder för att stimulera byggandet och sänka priset	41
Om rapporten och statistiken	42
Hyresmarknadsenkäten – deltagande och frågor.....	44
Uppdelning mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar.....	46
Kommungruppsindelning	46
Källor	48

Sammanfattning

Glappet mellan byggtakt och behov: 6 700 allmännyttiga bostäder om året till 2030

Enligt Sveriges Allmännyttas prognos kommer bostadsbristen att förvärras: allmännyttan skulle behöva bygga uppemot 6 700 fler bostäder om året fram till 2030 för att uppfylla sin andel av det bostadsbehov som Boverket har räknat fram.

Samtidigt uppger nästan hälften av de allmännyttiga bostadsföretagen att det råder balans på den lokala bostadsmarknaden. I en tredjedel av bostadsföretagen går det att få en lägenhet på under ett år. Nyproducerade lägenheter – som oftast är dyra – tar dock allt längre tid att hyra ut.

Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsrapport undersöker efterfrågeläget på hyresmarknaden. Rapporten analyserar också byggtakt i relation till efterfrågan för att ta reda på om allmännyttan lyckas skapa ett utbud som möter efterfrågan.

Bostadsföretag skattar lägre byggbehov än kommunerna

Rapporten bygger till stor del på den hyresmarknadsenkät Sveriges Allmännytta varje år skickar ut till de drygt 300 medlemsföretagen. Enkätresultatet visar att bostadsföretagen bekräftar den bild av bostadsmarknaden som kommunerna ger i Boverkets bostadsmarknadsenkät, men ger en mer nyanserad bild av läget. Kommunerna har i många fall en bild av att det behöver byggas fler nya bostäder än enligt bostadsföretagens bedömning – framför allt i större städer, mindre städer och på landsbygden. Vid en jämförelse mellan åren framgår också att det kan svänga snabbt från brist till överskott på bostäder i mindre kommuner.

Enkätsvaren ger också en lägesbild av vakanser och genomsnittlig kötid:

- Vakanser i det befintliga beståndet finns generellt främst i mindre attraktiva områden. Tomma lägenheter förekommer framför allt i större städer och i mindre städer och landsbygd.
- I storstadsnära kommuner är det vanligaste skälet till vakanser att det finns för många mindre lägenheter.
- På mindre orter, men även i flera större städer, är kötiden kort, vilket betyder att det går att få en lägenhet inom ett år.
- 80 procent av företagen som svarat på enkäten uppger att de inte har vakanser i nyproduktionen.
- Vid vakanser i nyproduktion är det huvudsakliga skälet att hyran är för hög.

Byggunderskottet: 6 700 allmännyttiga bostäder om året

Att bygga nya bostäder är dyrare än någonsin. Höga byggpriser, hög inflation och höga räntor leder till att bostadsbyggandet rasar.

Byggtakten inom allmännyttan har mellan 2015 och 2022 legat på mellan 6 000 och 10 000 lägenheter per år. För kommande år planerar medlemsföretagen att bygga betydligt färre lägenheter. Sveriges Allmännyttas prognos visar på en kraftig minskning av nyproducerade bostäder fram till 2027. Bedömningen är att tillskottet av allmännyttiga lägenheter kan bli så lågt som 2 000 lägenheter per år.

Enligt den senaste bostadsbehovsprognosen från Boverket behöver Sverige ett fortsatt tillskott av 67 000 nya bostäder om året. Allmännyttan har det senaste decenniet stått för i genomsnitt 13 procent av det totala byggandet i flerfamiljshus. Det betyder att allmännyttan skulle behöva bygga cirka 8 700 lägenheter om året för att möta sin andel av behovet. Prognosen i rapporten indikerar dock att allmännyttans nyproduktion riskerar att endast täcka knappt 20 procent av detta behov.

Svaga grupper drabbas mest

Konsekvensen blir att fler kommer hamna utanför bostadsmarknaden. De som drabbas hårdast är de grupper som redan har det tufft ekonomiskt och har svårast att komma in på bostadsmarknaden. Risken är stor för effekter som ökad trångboddhet och hemlöshet.

Industriellt byggande är mer ekonomiskt hållbart

Industriellt byggande är en förutsättning för ett byggande till lägre pris och är även mer hållbart utifrån miljö- och klimataspekter. Branschen måste ges bättre förutsättningar för ett industriellt byggande för att inte förvärra byggkrisen och skapa en än större bostadskris. Sveriges Allmännytta föreslår därför följande åtgärder:

Inför typgodkännande av standardiserade hus

Underlätta och bejaka industriella processer för att bygga bostäder genom att införa ett typgodkännande av standardiserade hus och byggsystem. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer att 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 ett omfattande upphandlingsarbete för att undvika överprövning. Dessutom kan extra kostnader på upp till tio procent elimineras.

Inför låg moms på hyran

Om en moms på 6 procent införs på bostads- och lokalhyror skulle kostnaderna i ett byggprojekt kunna minskas med 20 procent, genom att det byggande bostadsföretaget då får dra av kostnaden för den ingående momsen. Detta skulle skapa utrymme både för att bygga mer och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktionen.

Resultat

Allt större skillnader i efterfrågeläget

Hyresmarknadsenkäten visar att skillnaderna på bostadsmarknaden för olika kommuntyper växer. I de storstadsnära kommunerna rapporterar nu fler allmännyttiga bostadsföretag att det råder brist på bostäder, medan företagen i mindre städer i högre utsträckning ser överskott eller balans i bostadsutbudet. I storstäderna råder fortsatt bostadsbrist. Bostäder för äldre är en bristvara i alla kommuntyper.

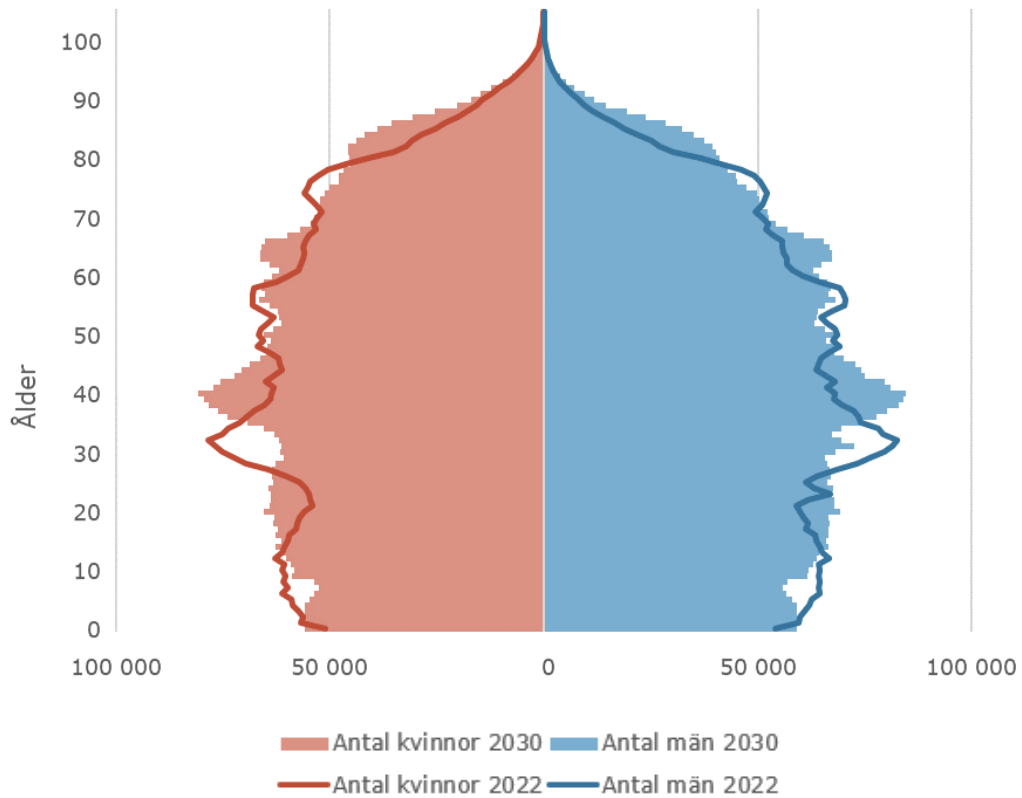
För att veta hur stort behovet av nya bostäder är krävs kännedom om efterfrågan. Det kan låta som en enkel fråga, men är i själva verket mycket komplext – det är många olika faktorer som påverkar hur stor efterfrågan egentligen är. I denna rapport analyseras statistik från myndigheter och från Sveriges Allmännyttas egen hyresmarknadsenkät för att försöka ge ett sammanvägt svar på frågan. Detta kan sedan översättas till respektive kommun för att hjälpa bostadsföretag att svara på frågan om det behöver byggas nytt på orten – och i så fall för vilken målgrupp.

Befolkningsprognosen: fler äldre och färre yngre

Statistikmyndigheten SCB gör regelbundna befolkningsprognoser. Den senaste gavs ut i maj 2023. En befolkningsprognos bygger på hur många fler eller färre invånare landet får, utifrån hur många som föds och hur många som dör, liksom på hur många som invandrar respektive utvandrar. Prognosen ger även en bild av hur befolkningen förändras i åldersstruktur och i fördelningen mellan antalet kvinnor respektive män. Alla dessa pusselbitar bär på viktig information om hur stort behovet av bostäder blir i Sverige.



Befolkningsprognos efter kön och ålder

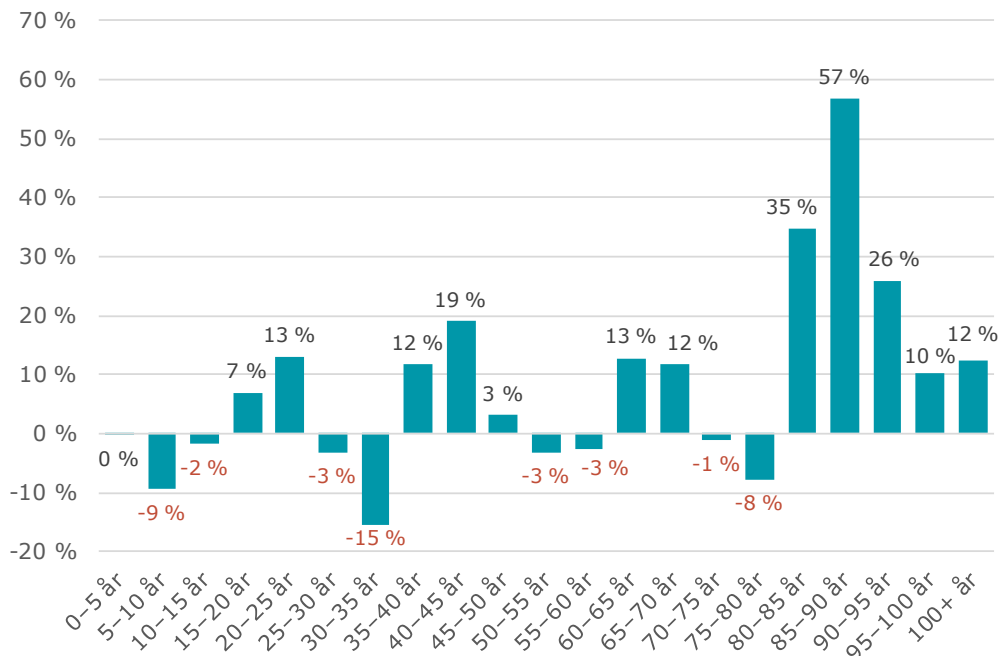


Figur 1. Befolkningsprognos 2022–2030 efter kön och ålder. Helt dragen linje visar faktiskt befolkningstal år 2022. Det rosa fältet visar prognos för antal kvinnor 2030 och det blå fältet visar prognos för antal män. *Källa: SCB*

Befolkningen kommer enligt prognosen att öka med cirka 50 000 personer om året fram till och med 2030. Prognosen visar även på en tydlig förändring i åldersstrukturen. Personer över 80 år är en starkt växande åldersgrupp. Prognosen visar även att de yngre åldersgrupperna minskar, framför allt för barn mellan 1 och 10 år.



Åldersindelad befolkningsförändring till 2030



Figur 2. Prognos för hur befolkningsstrukturen utvecklas till 2030, med år 2022 som basår. Procentuell förändring i åldrar med fem års intervall. Källa SCB

Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

Boverket skickar varje år en enkät till landets 290 kommuner med frågor kring hur kommunerna bedömer läget på den egna lokala bostadsmarknaden. 2023 års enkät besvarades av 289 kommuner under slutet av 2022 och början av 2023.

Resultaten från bostadsmarknadsenkäten visar att antalet kommuner som bedömer att det finns ett underskott på bostäder minskar något. Fortfarande bedömer en övervägande andel kommuner att det råder ett underskott på bostäder.

180 kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostadsmarknaden som helhet. Det är 24 färre än 2022 och 75 färre jämfört med toppnoteringen år 2017. Det finns dock ett fortsatt stort underskott i storstadsområden och i kommuner med en hög expansionstakt, liksom i vissa regioner i norr.

Det är främst kommuner utanför storstadsområdena som anser att det råder balans på bostadsmarknaden. 97 kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans.

12 kommuner bedömer att det råder överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

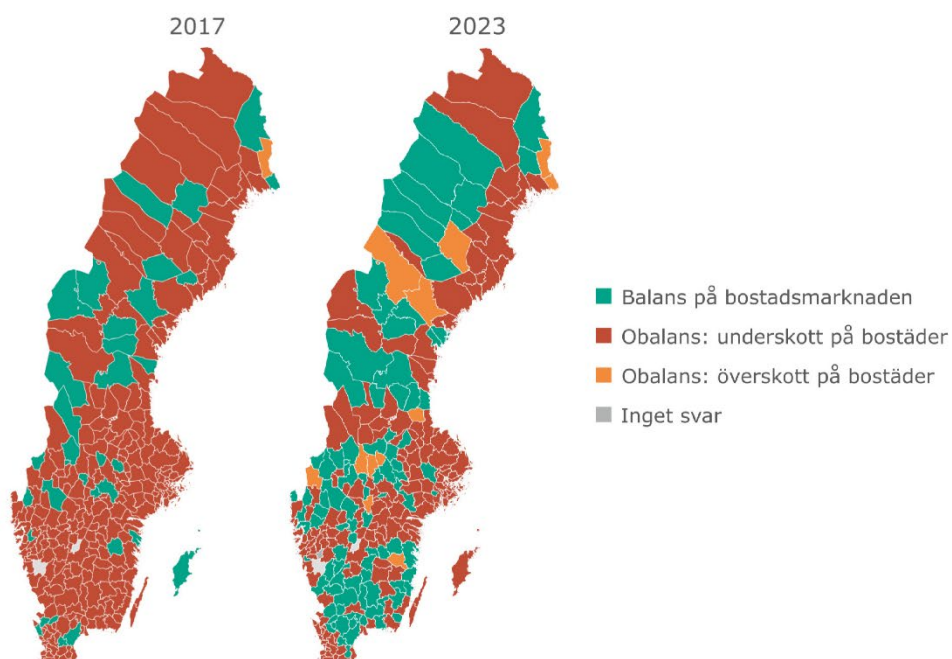
Brist på studentbostäder och bostäder för äldre

Situationen för studenter är oförändrad jämfört med 2022. I 2023 års enkät bedömer runt hälften av landets högskolekommuner att det råder underskott på bostäder för studenter. Cirka 40 procent av landets kommuner bedömer att det råder brist på särskilda boendeformer för äldre. En lika stor andel bedömer att man har underskott på trygghetsbostäder samt på seniorbostäder.

- **2023:** 180 kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder
- 97 kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden
- Endast en kommun bedömer att det finns ett överskott av bostäder

- **2017:** 255 kommuner bedömer att det råder ett underskott på bostäder
- 34 kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden

Så bedömer kommunerna läget på bostadsmarknaden



Figur 3. Bostadsmarknadsenkäten i en kartvy där varje färg representerar balans, underskott eller överskott. Jämförelsen visualiserar förändringen i kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget mellan 2017 och 2023 – sex år av högt bostadsbyggande. *Källa Boverket*

Hyresmarknadsenkät till bostadsföretagen

Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät (HME) skickas årligen ut till vd:ar i medlemsföretagen. 2023 års enkät gjordes under april och skickades ut till 306 bolag och besvarades av 218.

Enkäten ger en unik bild av hur de allmännyttiga bostadsföretagen bedömer utbud och efterfrågan på bostäder både i kommunen som helhet och i det egna beståndet. I enkäten ställs frågor om hur bostadsföretagen ser på läget på bostadsmarknaden och vilken bedömning vd:arna gör kring om det råder överskott, underskott eller balans på bostadsmarknaden. I enkäten ställs även frågor om vakanser i både nyproduktion och befintligt bestånd, orsaker till vakanser samt hur lång kötiden är för att få en bostad.

Dessa enkätsvar jämförs med resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) där det är kommunerna som svarar på frågor om läget på bostadsmarknaden och gör en bedömning av om det råder överskott, underskott eller balans.

Jämförelser görs även med svar från tidigare års hyresmarknadsenkäter. Svaren delas vid analysen in i grupper som representerar olika kommunstorlekar (mer information om statistiken och enkäten finns i kapitlet längst bak i rapporten).

Allmännyttans bedömning av bostadsmarknadsläget

Medlemsföretagens bedömning av kommunens bostadsmarknadsläge redovisas i en länsindelad karta (se figur 3). Medlemsföretagen bekräftar den bild av fortsatt bostadsunderskott, främst i storstadskommunerna, som Boverket kom fram till i sin analys av bostadsmarknadsenkäten till kommunerna.

I en del kommuner utanför de större städerna och på mindre orter har lägesbedömningen svängt snabbt från underskott till överskott av bostäder.

Ett exempel på detta finns i Kronobergs län, där bostadsföretagens bedömning 2021 var att det fanns ett underskott, medan bostadsföretagen 2023 bedömer att det finns ett överskott av bostäder. Det är, enligt enkätsvaren samt den sammanvägda analysen i denna rapport, konsekvensen av att det har byggts mycket under flera år och att marknaden har blivit mättad på grund av höga hyresnivåer i nyproduktionen tillsammans med en lägre efterfrågan på bostäder i regionen.

Vad beror underskottet på? Så svarar företagen i enkäten:

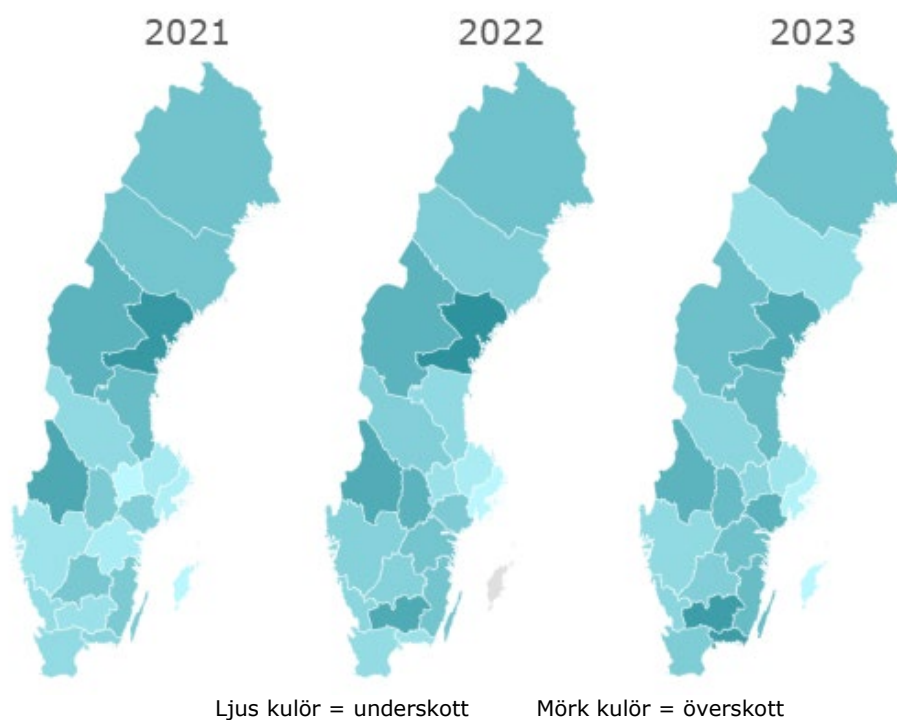
”Det är brist/underskott på lägenheter och överskott på nyproducerade dyra lägenheter i Västerås stad. Det är verkligen stora skillnader utifrån efterfrågan. Därför går det inte att säga att det är generell brist eller överskott. Det är två helt olika marknader.”

Mikael Källqvist, vd Mimer Bostads AB

”För låga hyror i förhållande till andra boendeformer i kommunen.”

Christer Tedestål, vd Vellingebostäder

Så bedömer bostadsföretagen läget på bostadsmarknaden



Figur 4. Visualisering av bostadsföretagens bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. Resultatet redovisas länsvis samt i en stegvis glidande skala från mörkgrön kulör, som betyder överskott, till ljusgrönt som betyder underskott.

Antal företag som besvarat frågorna samt hur företagen bedömt läget

	2021	2022	2023
Underskott av bostäder	100	88	79
Balans	61	62	86
Överskott av bostäder	14	20	17

Tabell 1.

Summerat – bostadsmarknadsläget i kommunerna

- Tydligt underskott i storstäder och i expansiva tillväxtkommuner
- Bedömningen förändras snabbt från underskott till överskott i kommungrupperna större städer samt mindre städer och landsbygd

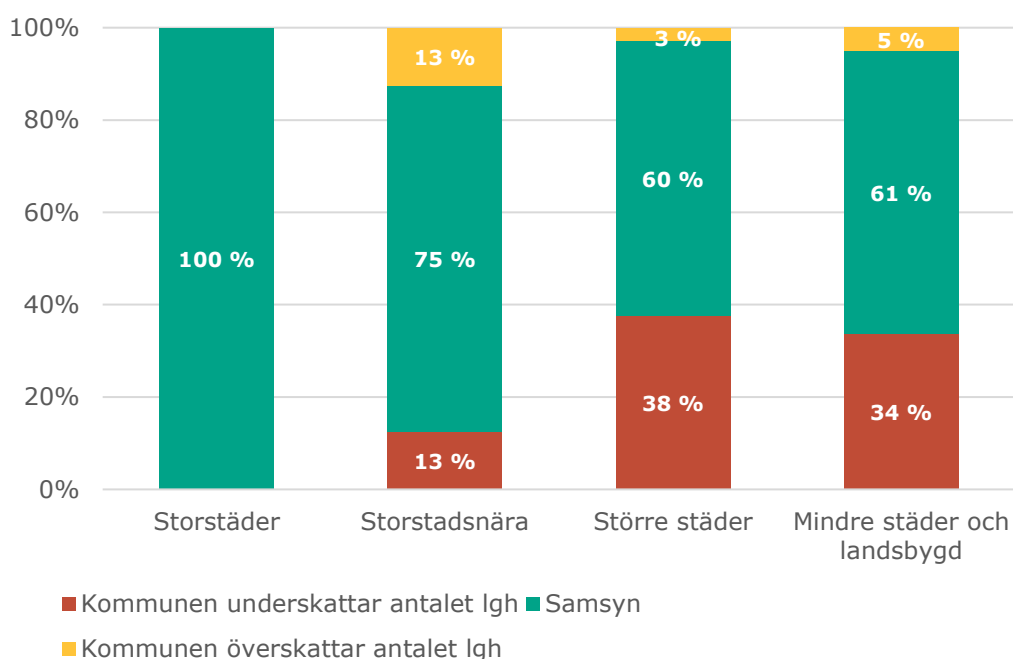
Skillnader i kommuners och bostadsföretags syn på läget

Vid jämförelse av kommunernas egen bedömning och bostadsföretagens bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen framträder en tydlig skillnad vid uppdelning i de olika kommungrupperna.

Det största underskottet på bostäder finns i storstäderna. Där är också svaren från bostadsföretagen och kommunerna helt samstämmiga. Ju längre från storstaden desto mer skiljer sig svaren åt.

I större städer liksom i mindre städer och på landsbygden underskattar kommunerna behovet av lägenheter i jämförelse med bostadsföretagens bedömningar. Det betyder att kommunerna inte har samma bild av behovet att bygga fler bostäder – kommunerna uppfattar ofta att det råder större brist på bostäder än bostadsföretagen och har då förväntningar på ett mer omfattande bostadsbyggande.

Jämförelse av kommunens och företagens syn på läget



Figur 5. Skillnader i kommuners och bostadsföretags syn på marknadsläget i kommunen som helhet 2023. Ju längre bort från storstaden desto mindre är samstämmigheten. Att kommunen underskattar behovet av lägenheter betyder att de uppfattar att det saknas fler lägenheter än vad bostadsföretagen anser, det vill säga att kommunerna uppfattar att bostadsbristen är större än enligt bostadsföretagens bedömning.

Bedömning av marknadsläget i det egna beståndet

Medlemsföretagens bedömningar av behovet av bostäder i det egna beståndet kan ses som ett mer precist mått än Boverkets bostadsmarknadsenkät på om det råder balans eller obalans inom specifika bostadsområden.

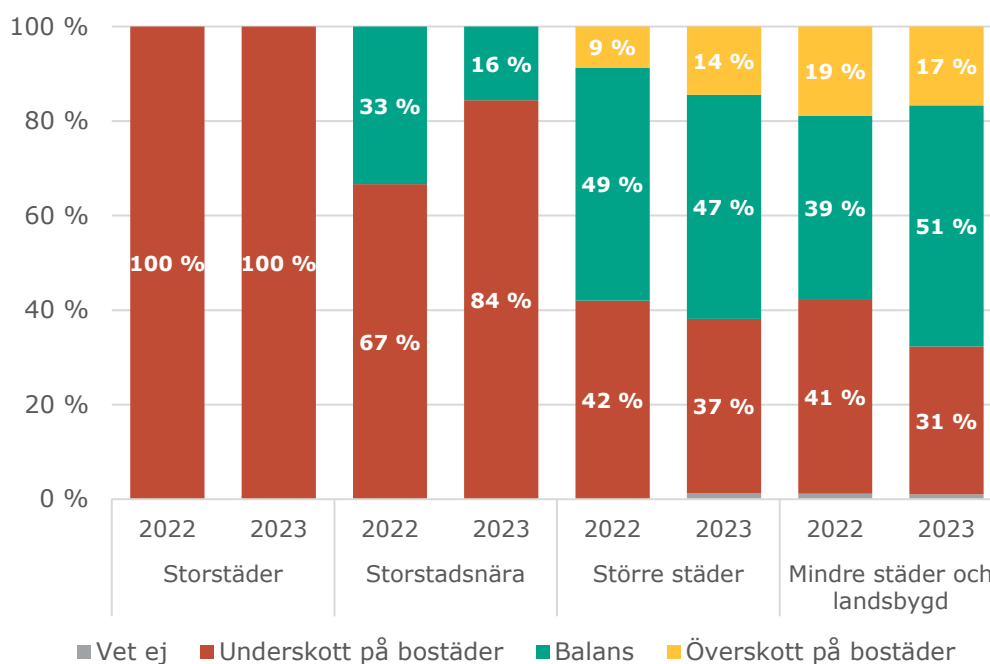
Vid en jämförelse mellan de två senaste årens mätningar syns att det inte skett så stora förändringar där det råder underskott av bostäder.

Storstadsnära kommuner är dock ett undantag. Här har andelen bostadsföretag med balans mellan utbud och efterfrågan i det egna beståndet sjunkit från 33 procent till 16 procent.

Andelen bostadsföretag som bedömer att det råder balans på bostäder inom det egna beståndet har endast ökat i mindre städer och på landsbygden.

Värt att notera är också att det fortfarande är få kommuner som har ett överskott av bostäder.

Efterfrågeläget i bostadsföretagets eget bestånd



Figur 6. Så bedömer bostadsföretagen bostadsmarknadsläget i det egna bostadsbeståndet som helhet – jämförelse mellan 2023 och 2022 års enkät.

Brist på bostäder för unga och äldre

För att bryta ned resultatet av efterfrågeundersökningen görs även en analys av vilka bostadskategorier som enligt bostadsföretagen har störst underskott.

Då framgår att det är övervägande brist på studentbostäder och ungdomsbostäder i storstäderna samt i de storstadsnära kommunerna.

I större städer liksom i mindre städer och på landsbygden råder det i stället främst brist på trygghetsbostäder och seniorbostäder.

Bostadsunderskott uppdelat i kategori och kommuntyp

Kategori	Storstäder	Storstadsnära	Större städer	Mindre städer och landsbygd
Seniorbostäder	50 procent	44 procent	36 procent	32 procent
Trygghetsbostäder för äldre	50 procent	44 procent	50 procent	36 procent
Studentbostäder	33 procent	27 procent	7 procent	15 procent
Ungdomsbostäder	60 procent	62 procent	45 procent	22 procent

Tabell 2. Bostadsunderskott 2023 uppdelat i olika bostadskategorier i respektive kommungrupp. Tabellen speglar resultatet av en flervalfråga, där företagen har möjlighet att ange underskott i flera olika bostadskategorier. Detta innebär att varje kategori står för sig själv och inte som en andel av 100 procent.

Vad beror underskottet på? Så svarar företagen i enkäten:

”Falun är i en brytpunkt där det är svårt att i nuläget avgöra behovet på bostadsmarknaden. Vi ser helt klart att marknaden har blivit trögare och på landsbygden har vi en och annan vakant lägenhet. Samtidigt fortsätter Faluns befolkning att växa och etableringen av Dalregementet likaså. Hitachi i Ludvika, 40 minuters pendelväg från Falun, pratar om behovet att anställa över 1 000 nya medarbetare och Northvolt arbetar för att etablera sig i Borlänge, 15 minuters pendelväg från Falun, även här med behov av att anställa upp emot 1 000 personer. Vår bild är att även om marknaden helt klart har mattats av, finns behovet av nya lägenheter alltså.”

Susanna Karlevill, Kopparstaden

Summerat om bostadsmarknadsläget hos bostadsföretagen

- **Det råder balans på bostadsmarknaden i 50 procent av de mindre kommunerna**
- **Brist på bostäder för unga och äldre**
- **Kommunerna uppfattar ofta att det råder större bostadsbrist än enligt bostadsföretagens bedömning**



Vakansläget

Lägre andel vakanser i nya lägenheter än äldre

I större städer finns i stort sett inga lediga lägenheter i allmännyttans befintliga bestånd, medan två tredjedelar av bostadsföretagen i mindre städer uppger att det finns vakanser. För nybyggda lägenheter är andelen vakanser betydligt lägre – och storstäderna har högre andel vakanser än de storstadsnära kommunerna.

I nyproduktionen är skälet till vakanser att hyrorna är för höga, medan orsaken i övriga beståndet oftast är att lägenheterna ligger i områden som anses vara oattraktiva.

Andelen vakanser analyseras både i det befintliga beståndet och i nyproduktionen. En bostad anses vara nyproducerad i två år efter färdigställande.

I enkäten ställs frågor om bostadsföretaget har vakanta lägenheter och vad dessa vakanser i så fall beror på.¹

Det befintliga beståndet: Många vakanser i mindre städer

I det befintliga beståndet finns inga vakanta lägenheter i storstäderna. I de storstadsnära kommunerna finns endast ett fåtal vakanser.

I såväl större som mindre städer finns tomma lägenheter i majoriteten av företagen.

49 procent av bostadsföretagen i de större städerna svarar att de inte har några vakanta lägenheter och 34 procent i de mindre städerna och på landsbygden.

För många små lägenheter vanligt skäl till vakanser

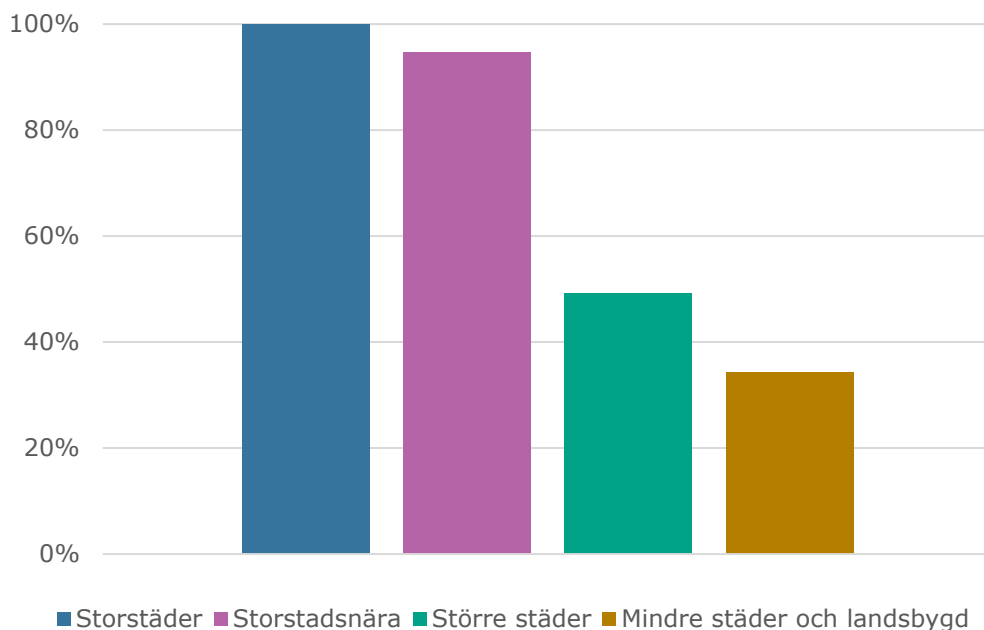
I storstadsnära områden är skälet till vakanser i det befintliga beståndet att det generellt finns för många små lägenheter.

På mindre orter är det tydligt att vakanser uppkommer för att det finns en hel del lägenheter i områden där det inte är attraktivt att bo.

¹ Exakta frågeställningar samt redovisning av definitioner av de begrepp som används i enkäten finns i sista kapitlet (se sidan 43).

I kommuntypen större städer svarar 68 procent att vakanserna beror på att lägenheterna finns i icke attraktiva områden – och i mindre städer och landsbygd är det så många som 86 procent som anger detta som orsak till vakanserna.

Andel bostadsföretag utan vakanta lägenheter



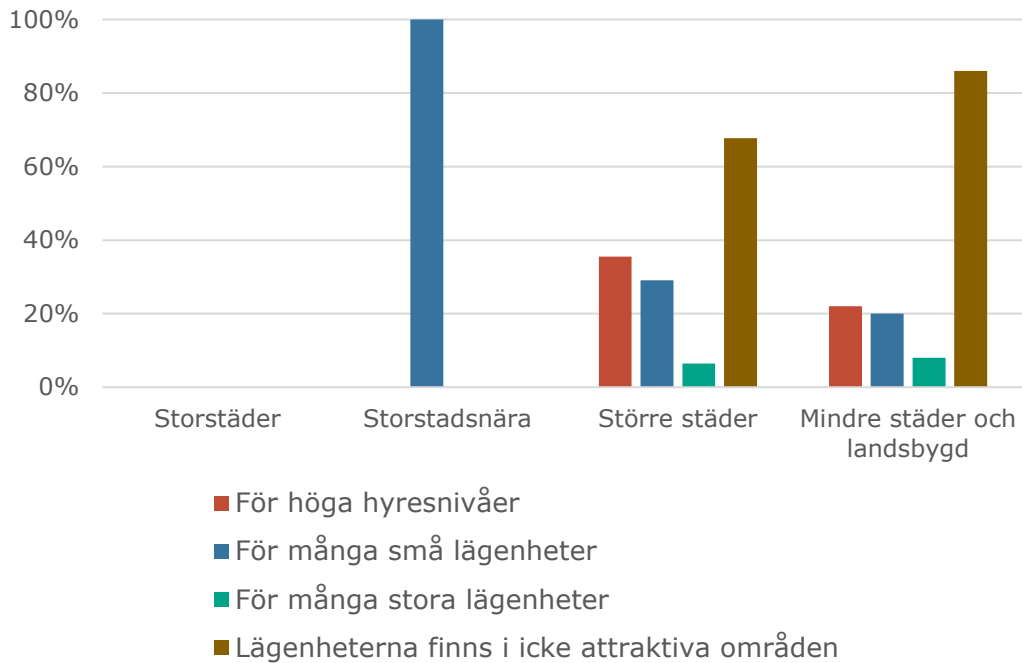
Figur 7. Diagrammet visar hur stor andel företag som har svarat att det inte finns några vakanta lägenheter i det befintliga beståndet. Andelen företag visas i procent samt indelat i de fyra kommungrupperna.

Vad beror överskottet på? Så svarar företagen i enkäten:

”Vi har just avslutat en stor rot-renovering i ett miljonprogram där vi haft många evakueringslägenheter som blivit vakanta samtidigt. Hyrorna har blivit högre och i och med att det är stora lägenheter blir hyran hög för många hushåll. Men några månader senare blev alla lägenheter uthyrda och läget ser gott ut. Jag tror att situationen beror på att vi släppte ut massor av lägenheter samtidigt.”

Thomas Aebeloe, vd Uddevallahem

Orsaker till vakanser i befintligt bestånd



Figur 8. Skäl till vakanser i det befintliga beståndet. Enkätfrågan är en flervalsfråga, vilket innebär att företagen har möjlighet att ange flera olika orsaker till vakanserna.

Vad beror överskottet på? Så svarar företagen i enkäten:

”Det beror nog mycket på världsläget och började 2022. Många vågar inte flytta, och speciellt inte till en lägenhet med dyrare hyra. Större lägenheter har lägre efterfrågan, medan mindre och billigare har högre efterfrågan. Sedan är nog trygghetsfrågan viktig, det finns områden i staden som är otryggare än andra, där efterfrågan inte är lika hög och där andra fastighetsbolag i kommunen står med vakanta lägenheter.”

Per Stephani, vd Kalmarhem

”Studentbostäderna har historiskt sett varit en svajig marknad för bolaget.”

Niclas Jansson, vd Sunne Fastighets AB

Antal vakanser i bostadsföretagen uppdelat på kommuntyp

Kommungrupp	Antal företag	Vakanser i befintligt bestånd	Antal företag med nyproduktion	Vakanser i nyproduktion
Storstäder	6	90	4	5
Storstadsnära	31	226	13	4
Större städer	77	1 425	26	86
Mindre städer och landsbygd	97	1 870	24	105

Tabell 3. Tabellen visar det totala antal vakanser som företagen uppgav sig ha i sina respektive bostadsbestånd samt i nyproduktion per den 31 december 2022.

Summerat om vakanser i befintligt bestånd

- **Vakanser finns endast utanför storstadsområdena**
- **Vanligaste orsaken till vakanser: icke attraktiva områden**
- **För många små lägenheter i storstadsnära områden**

Nyproduktion: inte fler vakanser än i befintligt bestånd

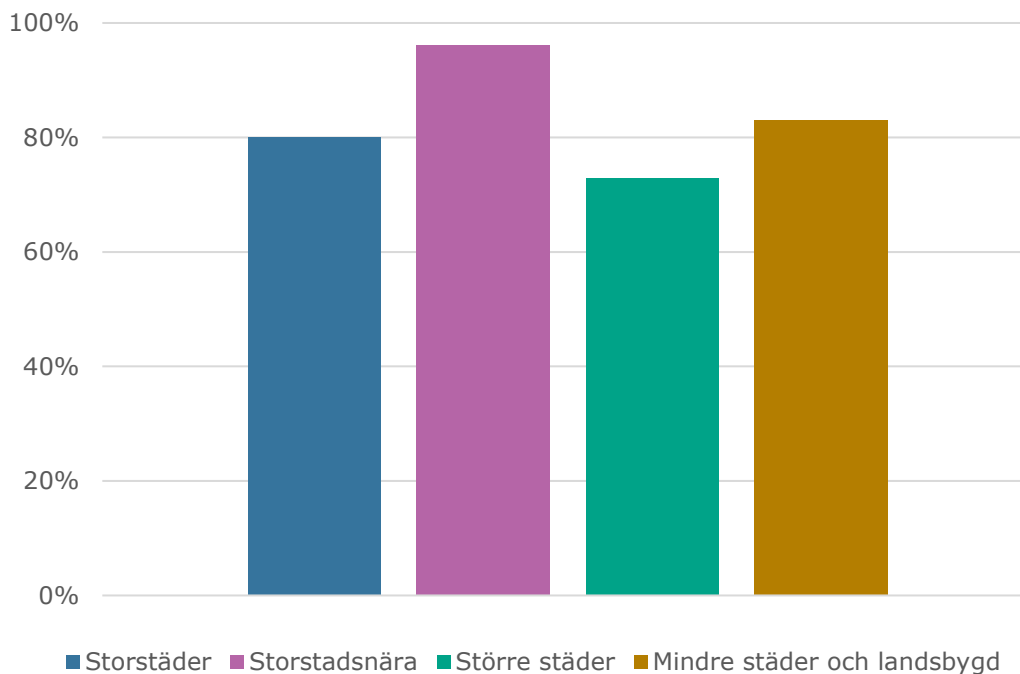
En jämförelse av vakanstalen visar att det inte finns fler vakanser i det nybyggda än i det befintliga beståndet. Flera fritextsvar i enkäten lyfter fram att det fortfarande är kö till både befintliga och nya lägenheter, men att det tar allt längre tid att hyra ut såväl äldre som nybyggda lägenheter. Det betyder att trots att hyran ofta är hög i nyproduktion så blir lägenheterna uthyrda.

I storstäderna uppger 80 procent av bostadsföretagen att det inte finns vakanser i nyproduktionen. Lägst andel vakanser finns i de storstadsnära bostadsföretagen, där 96 procent inte har vakanser sin i nyproduktion.

Även i kommuntyperna större städer samt mindre städer och landsbygd anger en majoritet av företagen att de inte har vakanser i nyproduktionen. Det innebär att i dessa kommuntyper är andelen vakanser i nyproduktionen lägre än i de befintliga bestånden.



Bostadsföretag utan vakanser i nyproduktionen



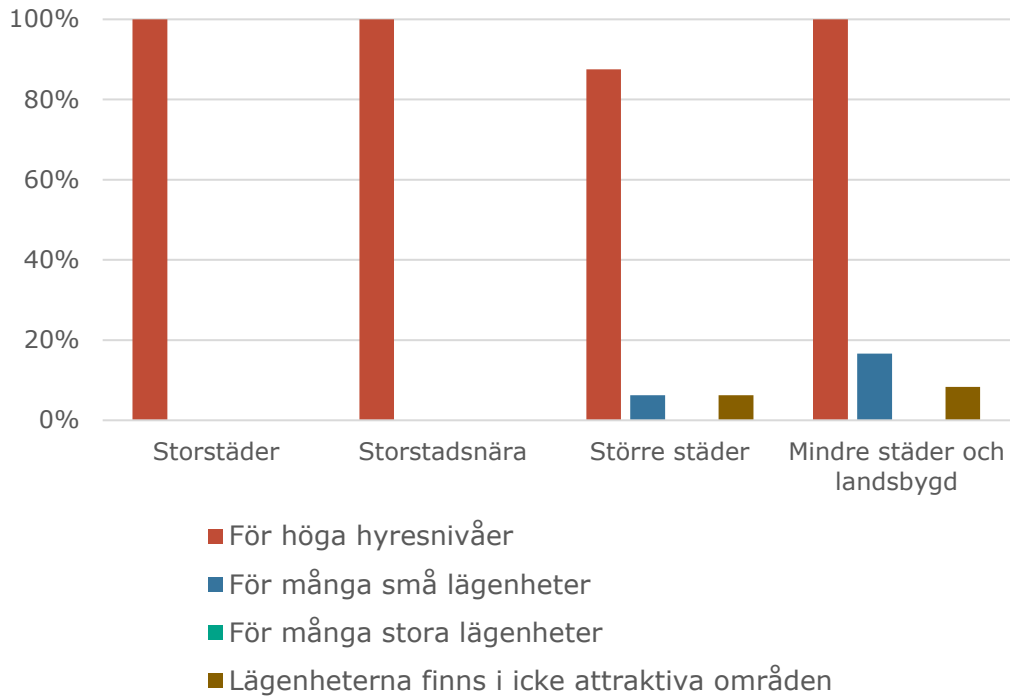
Figur 9. Diagrammet visar hur stor andel företag som har svarat att det inte finns några vakanta lägenheter i nyproduktionen. Andelen företag visas i procent och är indelade i de fyra kommungrupperna.

Höga hyresnivåer orsak till vakanser i nyproduktionen

Bilden av vad som orsakar vakanser i nyproduktion skiljer sig från bilden av orsaker till vakanser i det befintliga beståndet. Det främsta skälet till vakanser i nyproduktion är enligt bostadsföretagens bedömning att hyresnivåerna är för höga.



Orsaker till vakanser i nyproduktion



Figur 10. Skäl till vakanser i nybyggda hus. Enkätfrågan är en flervalsfråga, vilket innebär att företagen har möjlighet att ange flera olika orsaker till vakanserna.

Summerat om vakanser i nyproduktion

- **Få vakanser generellt i alla kommuntyper**
- **Vid vakanser är främsta skälet för höga hyror**
- **Det tar längre tid än tidigare att hyra ut nyproducerade lägenheter**
- **Lägst andel vakanser finns i de storstadsnära bostadsföretagen**

Köläget

Kort kötid till nybyggda lägenheter

Den hyresgäst som vill ha en nybyggd lägenhet behöver i regel inte köa särskilt länge. 70 procent av bostadsföretagen som bygger nytt har kötider under ett år.

En tredjedel av bostadsföretagen har en genomsnittlig kötid som än kortare än ett år även i det äldre bostadsbeståndet. Men i storstäderna är den kötiden oftast över fem år.

Hur lång kötiden är för att få en bostad i Sveriges Allmännyttas medlemsföretag ger information om hur utbud och efterfrågan ser ut på bostadsmarknaden och hur situationen ser ut för potentiella hyresgäster. I Hyresmarknadsenkäten ingår frågor om hur lång den genomsnittliga kötiden är hos bostadsföretaget, hur snabbt det är möjligt att få en ny bostad samt hur lång kötiden kan vara – både avseende det befintliga beståndet och i nyproduktionen.

Den genomsnittliga kötiden följer samma mönster som bostadsbolagens bedömning av efterfrågan på bostadsmarknaden, det vill säga där det finns ett underskott är även kötiden lång. Men det finns även en hel del orter där kötiden är relativt kort och det där det går att få en lägenhet inom ett år.

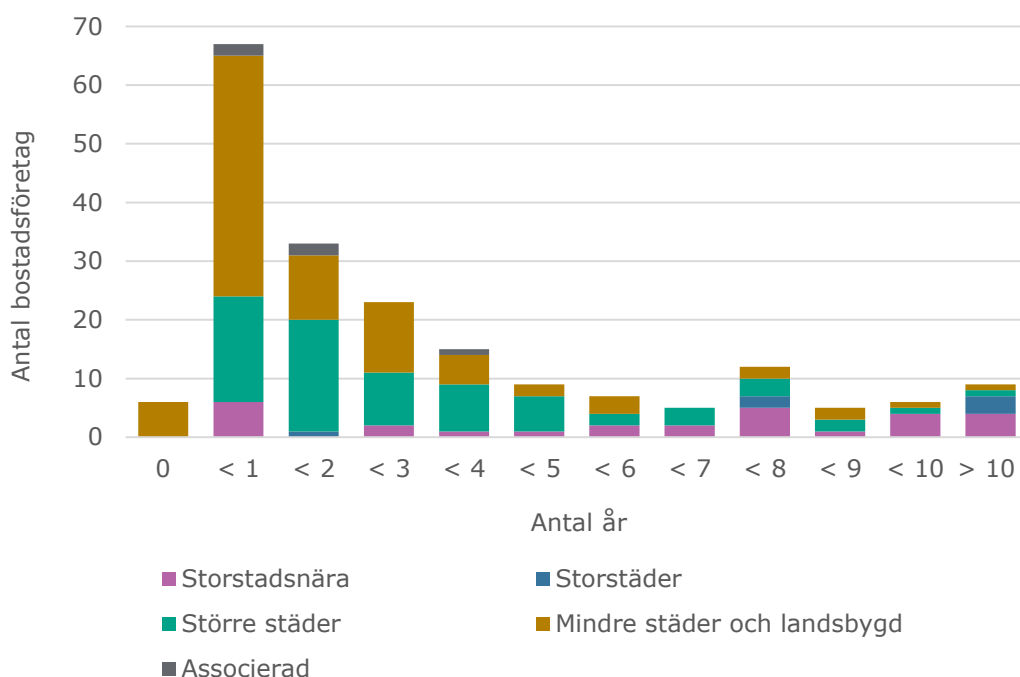


Ofta kort kötid i befintligt bestånd i mindre städer

I det befintliga beståndet har en stor andel bostadsföretag lägenheter med relativt kort kötid. Dessa företag ligger till stor del i mindre kommuner, men flera återfinns även i större städer.

Den genomsnittliga kötiden anger hur lång kötiden är för en hyresgäst i respektive bostadsföretag.

Kötid i befintligt bestånd



Figur 14. Histogram över genomsnittlig kötid i det befintliga beståndet. Indelat i färger över hur kötiden fördelas i de olika kommuntyperna samt antal bostadsföretag. Förklaringsbeteckningen associerad står för Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag, som är privatägda bostadsbolag med bostadsbestånd i flera olika kommuner och som därför redovisas separat.

Vid en jämförelse mellan åren i det befintliga beståndet framkommer att det inte skett några större förändringar av kötiderna. Analysen avser lägenheter i det befintliga beståndet i sin helhet och utesluter inte att det har skett förändringar i kötider i olika delar inom en ort eller en stad, exempelvis i centralort eller förort.

Jämförelse av kötid i befintligt bestånd

	2021			2022		
	1 år	2–5 år	Över 5 år	1 år	2–5 år	Över 5 år
Storstäder	1	2	4	0	1	5
Storstadsnära	4	1	13	6	4	18
Större städer	17	37	11	18	42	12
Mindre städer och landsbygd	45	28	5	47	30	9
Associerad medlem	1	2	0	2	3	0

Tabell 4. Genomsnittlig kötid i det befintliga beståndet fördelat på tre intervall under åren 2021 och 2022. Tabellen visar antal bostadsföretag i respektive intervall och kommungrupp.

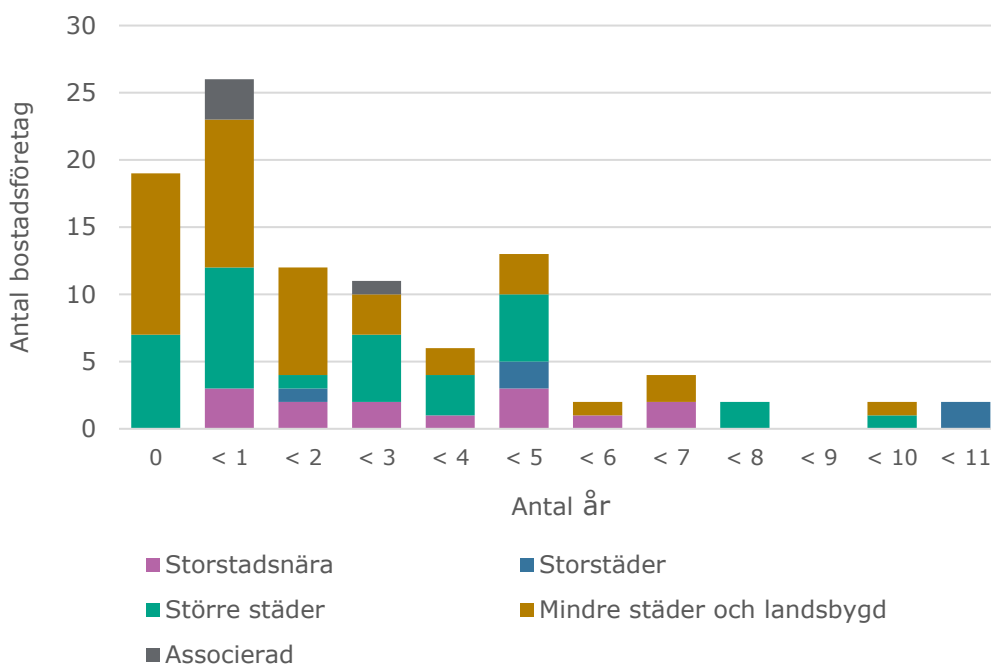
Summerat om kötid i det befintliga beståndet

- **I 73 av 218 svarande bostadsföretag är den genomsnittliga kötiden mindre än ett år. Dessa företag finns främst i större städer samt mindre städer och landsbygd.**
- **I 15 bostadsföretag är kötiden över fem år. Merparten av dessa bolag finns i storstäderna.**

Kort kötid för nyproducerad lägenhet i alla kommuntyper

Kötiden i nyproduktion är relativt kort och det går att få en lägenhet på under ett år i alla kommuntyper.

Genomsnittlig kötid för nyproducerade lägenheter



Figur 16. Histogram över genomsnittlig kötid i nyproduktionen. Indelat i färger över hur kötiden fördelas i de olika kommuntyperna samt antal bostadsföretag. Förklaringsbeteckningen associerad står för Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag, som är privatägda bostadsbolag med bostadsbestånd i flera olika kommuner och som därför redovisas separat.



En jämförelse mellan åren visar små förändringar av kötiderna i nyproduktionen. Analysen avser lägenheter i nyproduktion i sin helhet och utesluter inte att det har skett förändringar i kötider i olika delar inom en ort eller en stad, exempelvis i centralort eller förort.

Jämförelse av kötid i nyproduktion

	2021			2022		
	1 år	2–5 år	Över 5 år	1 år	2–5 år	Över 5 år
Storstäder	1	2	3	0	3	2
Storstadsnära	2	5	5	3	8	3
Större städer	18	19	7	16	14	3
Mindre städer och landsbygd	26	10	2	23	16	4
Associerad medlem	2	0	0	3	1	0

Tabell 5. Genomsnittlig kötid i nyproduktion fördelat på tre intervall under åren 2021 och 2022. Tabellen visar antal bostadsföretag i respektive intervall och kommungrupp.

Värt att ha i åtanke vid jämförelser av kötid mellan nyproduktion och befintligt bestånd är att det befintliga beståndet består av betydligt fler lägenheter än vad som finns i nyproduktion. Det totala antalet bostadsföretag som bygger och därför har nyproducerade lägenheter i sitt bestånd att erbjuda är också färre än antalet bostadsföretag med äldre bestånd. Det innebär att utbudet av nyproducerade lägenheter är väsentligt mindre i alla kommuntyper än utbudet av lediga bostäder i det befintliga beståndet.

Summerat om kötid i nyproduktionen

- **I 49 av de 71 bostadsföretag som svarat att de har nyproduktion går det att få en nyproducerad lägenhet inom ett år. Den största delen av dessa lägenheter ligger i större städer och i kommungruppen mindre städer och landsbygd.**

Om faktorer som påverkar köstatistiken

Bostadsföretagen som finns i storstäder är få men har många lägenheter. I kommungruppen mindre städer och landsbygd ingår många bostadsföretag men dessa har färre lägenheter i sina respektive städer. I tabellen nedan visas hur många enkätbesvarande företag som finns i varje kommungrupp och hur många lägenheter som finns inom varje grupp.

Eftersom antalet företag som besvarar enkäten varierar något mellan åren ska jämförelserna tolkas som en generell slutsats med syftet att påvisa trender. Det är heller inte alltid exakt samma företag som besvarar enkäten.

Kommungrupp	Antal företag	Antal lägenheter i befintligt bestånd	Antal lägenheter i nyproduktion
Storstäder	6	127 405	1 120
Storstadsnära	31	101 490	720
Större städer	77	240 581	1 259
Mindre städer och landsbygd	97	157 874	1 127
Associerad medlem	6	91 881	2 905
Totalt	217	719 231	7 131

Tabell 6. Listan visar antal bostadsföretag som besvarat 2023 års hyresmarknadsenkät samt hur många lägenheter dessa företag har totalt.

Vad beror bostadsunderskottet på? Några svar ur enkäten:

”Fortfarande många som står i kö men vi märker att det blir svårare att hyra ut, framför allt nyproduktion med relativt höga hyror”

Thorbjörn Hammerth, vd Familjebostäder i Göteborg

”Efterfrågan är större än utbudet på äldre lägenheter och lägenheter byggda med investeringsstöd. Vår bedömning är att nyproducerade lägenheter utan investeringsstöd endast kan hyras ut till en liten del av dem som faktiskt söker lägenhet.”

Martin Hellgren, vd Orustbostäder

”Vi har ett underskott på bostäder eftersom vi fortsatt ser ett högt söktryck på lediga objekt i befintliga beståndet. I nyproduktionen är intresset svagare men det är fullt uthyrt till dags dato.”

Raymond Paska, vd Vätterhem

”Den allmänna bostadsbristen i Göteborgsregionen. Underskott generellt plus att alla inte har råd med de dyrare lägenheterna.”

Byggläget

Rekordlåg byggtakt inom allmännyttan – och ännu lägre framöver

De allmännyttiga bostadsföretagen rapporterar ett rekordlåg byggtakt i den senaste fastighetsbeståndsenkäten. Företagen planerar att bygga drygt 4 400 nya lägenheter under 2024.

Enligt Sveriges Allmännyttas prognos kommer det faktiska antalet färdigställda lägenheter inom allmännyttan dock bli lägre, sannolikt ner mot 2 000 lägenheter.

2017 var bristen på bostäder mycket stor i Sverige. Boverket har kallat detta för en historiskt hög underskottsnivå – uppåt 90 procent av kommunerna rapporterade då ett läge med bostadsunderskott.

Från 2015 och fram till 2023 har det varit en kraftig uppgång i byggandet, med över 50 000 färdigställda bostäder årligen.

Såväl Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät som 2023 års bostadsmarknadsenkät från Boverket visar att det fortfarande finns ett bostadsunderskott i Sverige. Tillsammans med befolkningstillväxten finns därmed ett behov av att kontinuerligt skapa fler bostäder.

Det ekonomiska läget med hög inflation och ett högt ränteläge har gjort kostnaden för att bygga nya bostäder högre än någonsin. Konsekvensen av detta är en kraftig minskning av antalet byggstartar, vilket också syns i statistik från SCB för påbörjade lägenheter i nyproduktion (som bygger på insamling av data från kommuner om godkända bygglov och kommunens startbesked).

Årlig statistik i fastighetsbeståndsenkäten

Statistik om hur mycket de allmännyttiga medlemsföretagen har byggt och planerar att bygga rapporteras årligen i Sveriges Allmännyttas fastighetsbeståndsenkät. Detta underlag ger en bild av hur många nyproducerade bostäder medlemsföretagen kommer att tillföra bostadsmarknaden. Siffrorna ger även underlag för att prognosticera hur många bostäder medlemsföretagen kommer att bygga de närmaste åren.

Sedan 2019 har Sveriges Allmännytta även privatägda bostadsföretag som medlemmar. För att möjliggöra jämförelser med andra statistikällor (såsom SCB), liksom med Sveriges Allmännyttas egen statistik från tidigare år, ingår dessa privatägda hyresrätter inte i underlaget för nyproduktionsstatistik i detta kapitel.

Kraftigt minskad byggtakt i allmännyttan

Sedan 2016 har medlemsföretagen i Sveriges Allmännyttan haft en relativt hög byggtakt – och som allra högst var byggandet år 2019.

Mellan år 2000 och 2010 byggdes cirka 1 500–2 000 lägenheter per år inom allmännyttan. 2015 rapporterades för första gången sedan tidigt 1990-tal en betydligt högre nyproduktionstakt – då på 6 500 lägenheter.

Sedan år 2017 har Sveriges Allmännyttan samlat in information inte enbart om antal färdigställda bostäder, utan även om hur många lägenheter bostadsföretagen planerar att byggstarta under nästkommande år samt två år framöver.

När en jämförelse görs av hur många lägenheter som bostadsföretagen planerat att bygga och hur mycket som färdigställts över åren framträder en differens. Den differensen visar att ett bostadsföretag ofta planerar att bygga fler lägenheter än vad företaget sedan till slut faktiskt börjar bygga.

Detta beror ofta på att det tar längre tid att starta ett projekt än vad som var planerat. Till det kan finnas flera olika skäl – det kan vara problem att få en detaljplan eller ett bygglov klart i tid, förändringar på byggmarknaden kan ha medfört att det blivit för dyrt att bygga och upphandlingar kan behöva göras om.

Prognos för nyproduktion inom allmännyttan

Att ta fram en exakt siffra för omfattningen av bostadsunderskottet inom allmännyttan är svårt. Bostadsbehovet i kommunerna bygger på bedömningar. Det närmaste ett mått som går att utläsa ur Sveriges Allmännyttas statistik är hur många nya lägenheter bostadsföretagen planerar att bygga. Bostadsföretagens planerade byggande kan betraktas som en korrelerande uppgift om hur stort behovet av nya allmännyttiga lägenheter är på orten under de närmaste åren.

Skillnaden mellan vad som planeras (det vill säga bostadsbehovet) och vad som färdigställs (det vill säga vad som faktiskt blir av), ger underlag för att göra en prognos för hur mycket allmännyttan kommer att bygga under de närmaste åren. Analysen av data ur Sveriges Allmännyttas fastighetsbeståndsenkät visar att differensen mellan planerat byggande och färdigställda bostäder under åren 2017–2022 ligger mellan 12 procent och 49 procent (se diagram 13 på nästa sida).

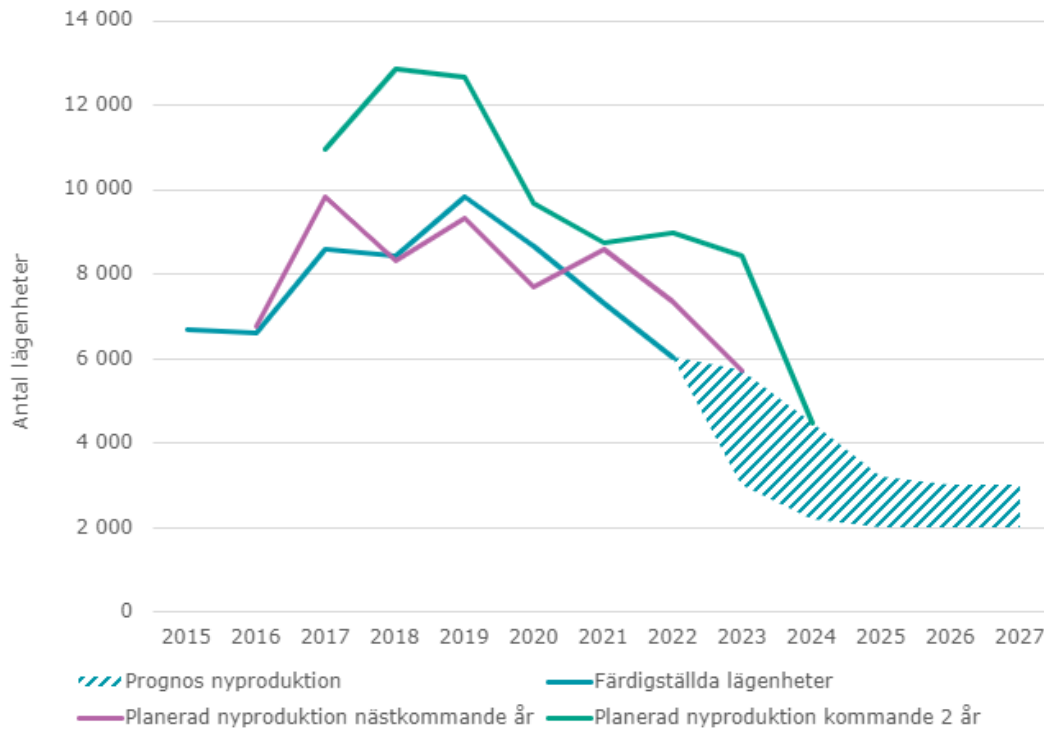
I 2023 års Fastighetsbeståndsenkät rapporterar bostadsföretagen att 4 471 nya lägenheter planeras till år 2024, vilket är det lägsta byggandet på ett decennium.

Det innebär, utifrån tidigare års differens mellan planerat och färdigbyggt som visar på ett gap på upp mot 49 procent, att allmännyttans faktiska tillskott av bostäder under 2024 kan landa så lågt som 2 190 bostäder. Sannolikt kommer tillskottet att landa i ett spann på mellan 2 000 och 2 500 lägenheter, eftersom konjunkturläget nu är sämre än under den senaste femårsperioden.

Det går att med samma beräkningsmodell förlänga prognosen med ytterligare tre år. Det mest troliga är att samma låga byggtakt kommer att bestå åtminstone till och med 2027, utifrån förutsättningen att Sverige befinner sig i en lågkonjunktur under de närmaste åren.

Detta ger indikationer om det tuffa ekonomiska landskap som bostadsföretagen nu verkar i – och svårigheten att uppfylla den efterfrågan på nya bostäder som finns på vissa orter.

Nyproducerade lägenheter i allmännyttan samt prognos



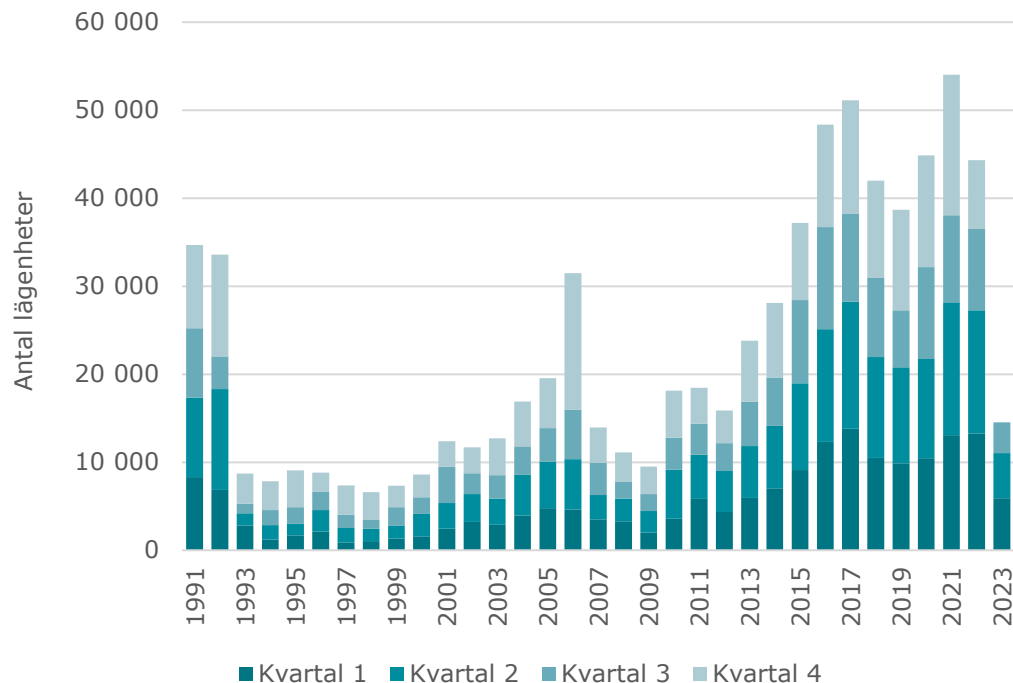
Figur 13. Diagrammet visar det totala antalet färdigställda lägenheter inom de allmännyttiga medlemsföretagen sedan 2015 samt bostadsföretagens byggplaner för nästföljande år 1 och 2. Dessa data är sedan sammanställda för att visa utfallet för planerade lägenheter i förhållande till vad som faktiskt blev färdigställt. Det streckade fältet från 2022 är en prognos för antal lägenheter i nyproduktion inom allmännyttan fram till 2027 utifrån en samlad bedömning om efterfrågan, planerad nyproduktion och det ekonomiska läget i Sverige 2023–2027.

Antalet byggstarter faller

SCB tar in statistik och rapporterar om det totala tillskottet av nyproducerade lägenheter. De senaste siffrorna publicerades i maj 2023. Antalet färdigställda lägenheter låg under 2022 fortsatt på en hög nivå. Denna höga nivå kommer att hålla i sig även under 2023 som ett resultat av antalet påbörjade lägenheter i början av 2022.

I den senaste statistiken för påbörjade lägenheter – som rapporteras kvartalsvis från SCB – redovisas dock en dramatisk minskning av antalet påbörjade lägenheter i nybyggda hus (se diagram 14).

Påbörjade lägenheter i nybyggda flerbostadshus



Figur 14. Antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus från 1991 till 2023 kvartal 3. Källa SCB

Fortsatt stort tillskott av nya bostäder till 2025

Genom att lägga samman antalet färdigställda lägenheter med antalet påbörjade lägenheter (se figur 14 och 15) ges en bild av hur det totala tillskottet av nya bostäder kan se ut även för de kommande åren. 2024 och en bit in på 2025 kommer det fortfarande vara ett relativt stort tillskott på nya bostäder, eftersom det tar mellan ett och tre år att färdigställa ett flerbostadshus, från startbesked till inflyttning.

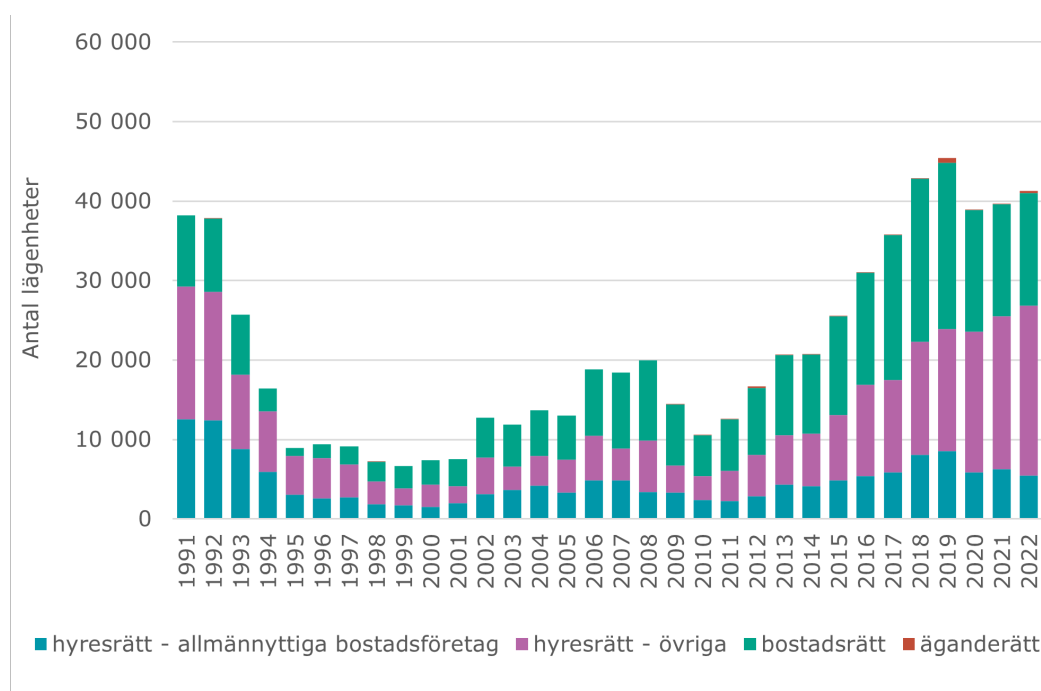
Under 2025 kommer antalet färdigställda lägenheter enligt Sveriges Allmännyttas bedömning att minska kraftigt och antalet nya bostäder på bostadsmarknaden blir ännu färre än antalet byggstarter i år – eftersom inte alla projekt som startas blir färdigställda.

Svårt att komma ikapp efter en byggkris

Det går relativt snabbt att frysa en bostadsmarknad vid en ekonomisk kris, vilket direkt påverkar allt bostadsbyggande. Antalet byggstarter kan falla mycket snabbt. Byggbolag och tillverkare av hus riskerar då att gå i konkurs, kompetens försvinner från branschen både på byggsidan och på beställarsidan (till exempel i bostadsbolagen). Det innebär att det går fort att stanna upp en hel bransch, men det tar lång tid att komma ikapp med bostadsbyggandet om både kompetens och kapacitet har minskat.

Konsekvensen blir då flera år av lågt bostadsbyggande efter ett byggstopp innan det går att komma upp i den byggtakt Sverige har haft under det senaste decenniet.

Totalt byggande per upplåtelseform sedan 1991



Figur 15. Totalt tillskott av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus i olika ägarformer från 1991 till och med 2022. Diagrammet visar också hur stor andel av hyresrätterna som byggts av allmännyttiga bostadsföretag (blå stapelkulör). Byggtakten föll dramatiskt efter den ekonomiska krisen i början av 1990-talet och var sedan låg under flera år. Efter 2001 började byggandet öka gradvis fram till finanskrisen 2008, då det föll igen. Därefter tog det flera år innan byggandet åter tog sig upp till nivån före den nuvarande byggkrisen. *Statistikkälla: SCB*

Byggprognos enligt Boverket

Boverket gör ett par gånger om året en prognos för hur många bostäder som kommer att byggas under innevarande år och två år framöver. I oktober reviderade Boverket sin byggprognos, efter att SCB publicerat statistiken om påbörjade lägenheter för kvartal 2, som visade på en stor minskning i antal byggstartar. Boverkets reviderade prognos innebär en minskning av antalet påbörjade bostäder med 55 procent i år jämfört med året innan. För 2024 innebär det en minskning med 70 procent jämfört med 2022.

	2022	2023 prognos	2024 prognos
Nybyggnad flerbostadshus	44 100	19 000	12 500
varav bostadsrätt	16 200	6 000	3 500
varav hyresrätt	26 700	12 900	9 000
varav äganderätt	1 200	100	0
Nybyggnad småhus	12 600	6 000	5 000
Total nybyggnad	56 700	25 000	17 500

Tabell 7. Boverkets prognos för antal påbörjade bostäder (från revideringen i oktober 2023).

Bostadsbehov enligt Boverkets beräkningar

Boverket har även i uppdrag att beräkna hur bostadsbehovet ser ut i förhållande till befolkningsutvecklingen och till det befintliga beståndet av bostäder.

Boverkets reviderade sin byggbehovsberäkning i oktober 2023. Beräkningen utgår från tre olika komponenter, som sammantaget indikerar hur stort nytillskott av bostäder som behövs fram till 2030 (se tabell 8 nedan).

Som en följd av befolkningsökningen ökar behovet även av att det latent bostadsbehov som byggts upp sedan 2006. Detta har visserligen fortsatt att minska tack vare en relativt hög bostadsproduktion i förhållande till befolkningsutvecklingen, men byggtakten är enligt Boverkets beräkningar för låg för att underskottet ska kunna betas av under beräkningsperioden.

Delkomponent	Totalt byggbehov	Årligt byggbehov	Förändring jämfört med 2022 års beräkning
Hushållsutveckling och beståndsutveckling	309 000	38 700	1 400
Latent behov (initialt underskott 2023)	175 600	22 000	1 800
Bostadsreserv	53 200	6 600	700
Totalt byggbehov (antal lägenheter)	538 400	67 300	3 900

Tabell 8. Behov av bostadsbyggande 2023–2030 enligt Boverket (reviderad i oktober 2023).
Källa: Boverket

Summerat om byggtakt i allmännyttan

- **Rekordlångt byggande inom allmännyttan, tillbaka på nivåer från början av 2000-talet**
- **Stor risk att branschen tappar kompetens, vilket gör det svårt att komma ikapp med bostadsbyggandet efter en byggkris**
- **Byggbehovet ses som fortsatt stort enligt Boverkets beräkningar**

Slutsats

Byggandet går i otakt med behov och plånbok

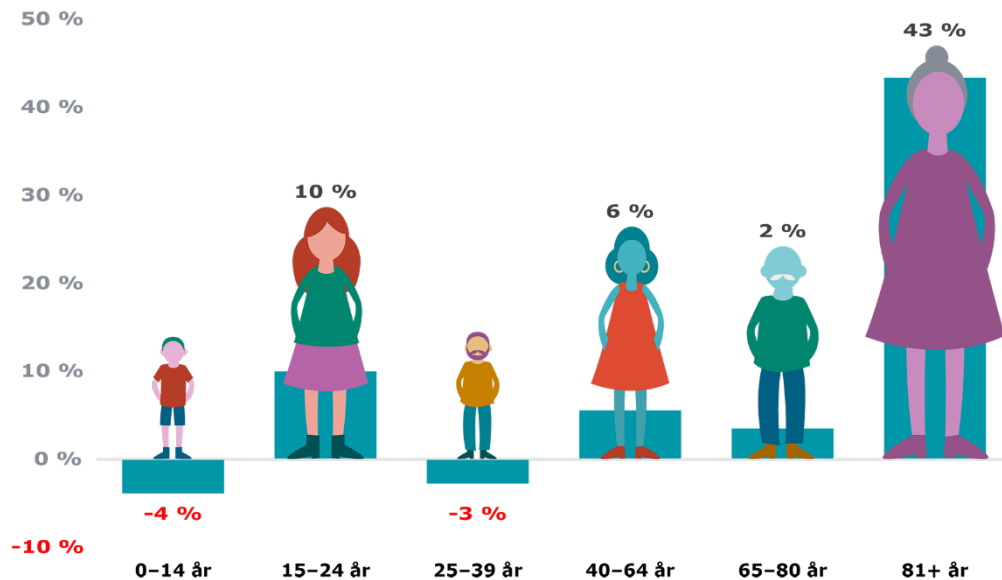
Det råder en turbulent situation på bostadsmarknaden. Priset för att bygga nya bostäder är för högt samtidigt som utbudet fortfarande är för lågt på platser där många vill bo. Samtidigt råder en balans på bostadsmarknaden i stora delar av landet där färre bor – men bostadstyperna motsvarar inte de bostadssökandes behov.

Den höga byggtakten sedan 2017 har medfört att situationen på bostadsmarknaden är bättre än på många år. Men analysen av Sveriges Allmännyttas senaste hyresmarknadsenkät samt Boverkets bostadsmarknadsenkät visar på en bostadsmarknad med stora variationer i bostadsbehov beroende på kommuntyp:

- Fortsatt brist på bostäder i storstäderna.
- Det saknas bostäder främst för de mest resurssvaga grupperna, såsom studenter och unga vuxna, samt boenden för äldre i form av trygghetsbostäder och seniorbostäder.
- Det råder balans på bostadsmarknaden i flertalet mindre städer och på landsbygden.
- Det råder även balans i flertalet större städer.
- Vakanser i det befintliga beståndet beror ofta på att lägenheterna ligger på icke attraktiva platser.
- Vakansgraden i nyproduktion är inte hög men det tar längre tid att få dessa lägenheter uthyrda.
- Där det finns vakanser i nyproduktion är det huvudsakliga skälet höga hyror.

Det är tydligt att storstaden fortfarande lockar och att urbaniseringen därmed präglar var vi vill bo. Arbetsmarknad och attraktivitet är grundläggande faktorer som styr val av bostadsort och anses ofta som självklara i storstaden. Även mindre kommuner kan vara attraktiva och ha en god arbetsmarknad, men dessa förhållanden kan snabbt ändras eftersom mindre kommuner är mer sårbara för omvärldsförändringar. Det kan då hastigt svänga från bostadsbrist till överskott på bostadsmarknaden i dessa kommuner.

Prognos för förändring av befolkningsstrukturen till 2030



Figur 24. Prognos för hur befolkningsstrukturen utvecklas till 2030, med år 2022 som basår. Procentuell förändring i sex ålderskategorier. Antalet 80-plussare väntas öka kraftigt de närmaste åren, medan andelen barn minskar, liksom även gruppen 24-39-åringar.
Diagramillustration: Victoria Sundgren Källa SCB

Från byggkris till bostadskris

Det finns en sundhet i varje kris. En kris medför ett ökat medvetande om problemen som skapat krisen och leder förhoppningsvis till att man kommer fram till lösningar som är bättre för alla.

Under många år har Sverige Allmännyttan lyft problemen med en byggmarknad som inte fungerar tillräckligt bra. Det är för dyrt att bygga bostäder till en hyra som hyresgäster kan och vill betala.

Skälet är en relativt låg produktionseffektivitet i byggandet och en osund konkurrens på byggmarknaden. Detta har tillsammans med höga kostnader på byggmaterial drivit upp den totala kostnaden för nyproduktion. Till detta kommer mycket goda ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden (i form av stigande värde på bostäder) med låg inflation och låg ränta, som har drivit upp produktionspriserna ännu mer. Mellan år 2000 och 2022 steg produktionspriset för en hyresrätt med 116 procent. ²

² Markens pris – Marknadsrapport från Sveriges Allmännyttan, september 2023

Inte minst har priset på mark ökat dramatiskt. Markpriset har för hyresrätter ökat med 317 procent sedan år 2000.³

Läget för investeringar i nyproduktion av bostäder ser drastiskt annorlunda ut nu jämfört med för några år sedan. Det stora flertalet investeringar i nyproduktion finansieras med lånat kapital, där nu kapitalkostnaden är 3–4 gånger högre.

Industriellt byggande och Kombohus ger lägre pris

Sveriges Allmännyttan såg tidigt dessa problem och började därför arbeta strategiskt med industriellt byggande och genom gemensamt upphandlade Kombohus. Det första Kombohuset invigdes 2013. I dag finns drygt 10 000 färdigbyggda lägenheter i Kombohus runt om i landet, och ytterligare ett tusental lägenheter i olika skeden i byggprocessen.

Jämförelsen visar att priset för att bygga ett Kombohus är genomsnittligt cirka 20 procent lägre än ordinarie byggande inom allmännyttan.⁴ Industriellt byggande är ett effektivare sätt att bygga nya bostäder och ger ett lägre pris.

Ska vi ha en möjlighet att fortsätta bygga måste varje kostnad skärskådas och effektiviteten optimeras.



Sommaren 2023 invigdes två Kombohus Lamell med sammanlagt 68 lägenheter i Kiruna – det första Kombohuset av denna typ byggd helt i trä. Foto: Helene Ahlberg

³ Markens pris – Marknadsrapport från Sveriges Allmännyttan, september 2023

⁴ Tio år med Allmännyttans Kombohus Fördjupad analys av byggpriser och hyror (2020)

Allmännyttigt byggunderskott på 6 700 bostäder om året

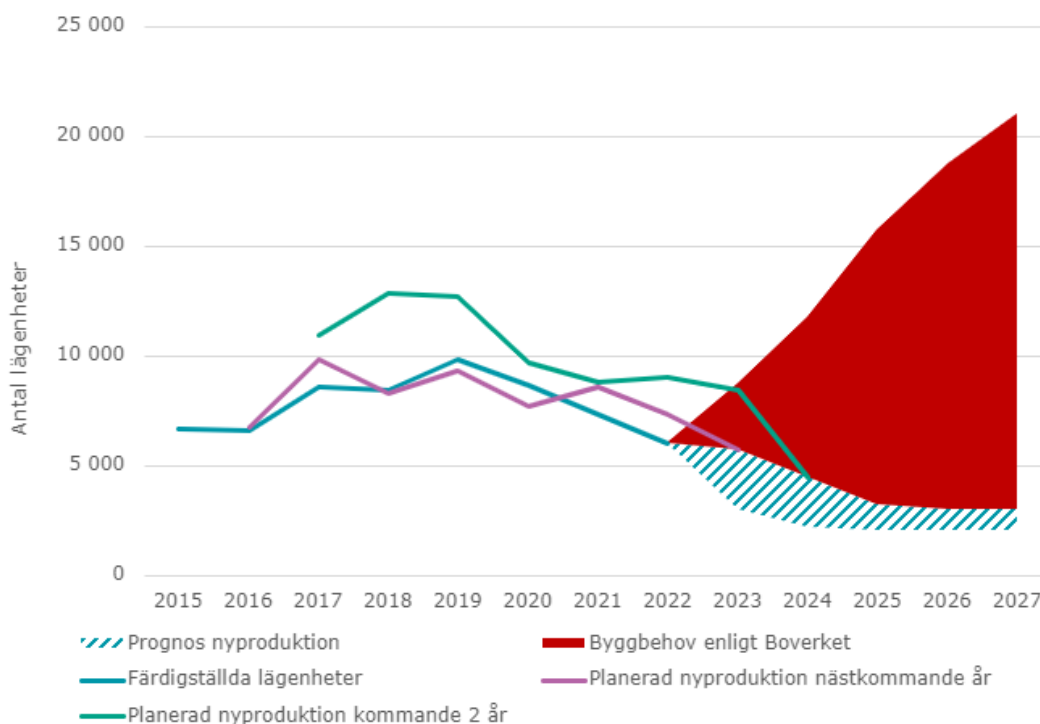
Sverige har i dag en extremt snabb inbromsning av byggandet av bostäder – något som startade redan innan inflationen tog fart.

Det minskade bostadsbyggandet gäller alla upplåtelse- och ägarformer. Nyproduktion av bostadsrätter har minskat ännu mer än byggandet av hyresrätter. Även småhusbyggandet är under stor press med mycket få byggstarter.

Den låga byggtakten leder till att det snabbt kommer att ackumuleras ett stort bostadsunderskott, som spär på den bostadsbrist som redan råder framför allt i storstäderna. I de mindre kommunerna kan balans och överskott snabbt vända till bostadsbrist.

Enligt Boverkets byggbehovsprognos behöver det fortsatt byggas cirka 67 000 bostäder

Nyproducerade lägenheter i allmännyttan och byggbehov



Figur 17. Diagrammet visar det totala antalet färdigställda lägenheter inom de allmännyttiga medlemsföretagen sedan 2015 samt bostadsföretagens byggplaner för nästföljande år 1 och 2. Dessa data är sedan sammanställda för att visa utfallet för planerade lägenheter i förhållande till vad som faktiskt blev färdigställt. Det streckade fältet från 2022 är en prognos för antal lägenheter i nyproduktion inom allmännyttan fram till 2027 utifrån en samlad bedömning om efterfrågan, planerad nyproduktion och det ekonomiska läget i Sverige 2023–2027. Det röda fältet motsvarar allmännyttans andel av det totala byggbehovet enligt Boverkets prognos och visualiserar det bostadsunderskott som byggs upp successivt fram till 2027.

Källa: Sveriges Allmännyttas fastighetsbeståndsenkät

per år fram till 2030. Andelen hyresrätter inom allmännyttan har under det senaste decenniet legat på cirka 12–15 % av det totala byggandet.⁵

Det betyder att allmännyttan skulle behöva bygga cirka 8 700 lägenheter om året för att möta sin andel av behovet. Men enligt Sveriges Allmännyttas beräkning kommer de allmännyttiga bostadsföretagen endast tillföra en mindre del av Boverkets beräknade behov. Om allmännyttan färdigställer 2 000 lägenheter om året – en differens på 6 700 lägenheter om året – motsvarar detta knappt 20 procent av behovet.

Detta innebär att det skapas underskott på 6 700 lägenheter, som dessutom kommer att ackumuleras år efter år (se diagram 17 på föregående sida).

Konsekvenser av lågt byggande och bostadsunderskott

Vilka är samhällskonsekvenserna av ett lågt bostadsbyggande som ger ett underskott av bostäder?

Det som rapporteras från Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är att bostadsbristen skapar problem att attrahera den arbetskraft som behövs i storstäder och kommuner med stor expansion, i synnerhet kring de stora industrisatsningarna i norr. Konsekvensen kan då bli att företag väljer att genomföra satsningar på annat håll, kanske i andra länder.

En växande bostadsbrist leder ofta även till ökad trångboddhet och hemlöshet.⁶ De som drabbas hårdast är alltid de som står utanför bostadsmarknaden och har svag ekonomi.⁷

Bostadsbrist påverkar särskilt unga vuxna och studenter när det blir svårt att få tag på en bostad och kan framtvinga situationer där unga vuxna tvingas bo kvar hemma under lång tid.

Bostaden är nödvändig för att individen ska kunna delta fullt ut i samhällslivet, och det får därför stora konsekvenser om bostadsmarknaden inte fungerar.



⁵ Allmännyttan och bostadsbyggandet 2022 – marknadsrapport från Sveriges Allmännytta

⁶ Hemlös 2023 (Stadsmissionen)

⁷ Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv (Boverket 2012)

Kombohus
Bo Punkt i Habo



Åtgärder

Detta krävs för att byggandet ska fortsätta genom lågkonjunkturen

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 i nuläget omöjligt att bygga till en rimlig hyra. Därför måste stat och kommun ge branschen bättre förutsättningar för att bygga dessa goda bostäder.

Det behövs nu åtgärder för att ta bort hinder och i stället skapa förutsättningar för att hålla igång byggandet.

Bygg rätt från början med industriellt byggande

Industriellt byggande är nyckeln till såväl bättre kostnadskontroll som ökad kvalitet och hållbarhet. Omkring 20 procent av byggpriset kan kapas om byggherrarna har möjlighet att bygga och beställa hus som vilar på industriella processer. Analyser visar också att detta medför en stor tidsbesparing, vilket kan kapa ytterligare kostnader.⁸

Att underlätta och ge bättre förutsättningar för industriellt byggande är därför avgörande för möjligheten att bygga bättre och med metoder som är mer hållbara för både klimat och ekonomi.

Höga lånekostnader hämmar byggandet

Inflationen och priset på pengar (det vill säga höga låneräntor) är i dag det största hindret för att hålla igång byggandet. En byggnadsinvestering är bara lönsam om avkastningsvärdet överstiger produktionskostnaden för investeringen. Flertalet investeringar i nyproduktion finansieras med lånat kapital – och allmännyttans kapital-kostnader är nu 3–4 gånger högre jämfört med läget som rådde för bara några år sedan.⁹

Genom att införa en låg moms på bostadshyror kan produktionskostnaden minskas med den ingående moms som då kan erhållas i momssystemet. Detta skulle innebära upp till en 20-procentig minskning av kostnaderna i ett byggprojekt.

⁸ Rapport Tio år med Kombohuset (Sveriges Allmännyttas 2020)

⁹ Ekonomisk statistik 2022 (Sveriges Allmännyttas 2023)

Sju åtgärder för att stimulera byggandet och sänka priset

🔨 Inför typgodkännande av standardiserade hus

Underlätta och bejaka industriella processer för att bygga bostäder genom att införa ett typgodkännande av standardiserade hus och byggsystem. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer att 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 ett omfattande upphandlingsarbete för att undvika överprövning. Dessutom kan extra kostnader på upp till tio procent elimineras.

🔨 Inför låg moms på hyran

Om en moms på 6 procent införs på bostads- och lokalhyror skulle kostnaderna i ett byggprojekt kunna minskas med 20 procent, genom att det byggande bostadsföretaget då får dra av kostnaden för den ingående momsen. Detta skulle skapa utrymme både för att bygga mer och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktionen.

🔨 En aktiv kommunal bostadspolitik

Kommunerna behöver ta ett långsiktigt bostadsförsörjningsansvar och bedriva en aktiv kommunal bostadspolitik. I tider 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 särkrav på tekniska egenskapskrav i exploaterings- och markanvisningsavtal.

🔨 Skapa flexibla detaljplaner

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





Om rapporten och statistiken

I rapporten analyseras läget på bostadsmarknaden genom statistik från Sveriges Allmännyttas Hyresmarknadsenkät (HME), Sveriges Allmännyttas fastighetsbeståndsenkät samt Boverkets Bostadsmarknadsenkät (BME).

I rapporten analyseras också statistik från SCB om det totala tillskottet nyproducerade bostäder och planerade påbörjade byggstarter samt Sveriges Allmännyttas statistik från fastighetsbeståndsenkäten om antal nyproducerade lägenheter och planerat byggande.

Syftet med rapporten är att ge Sveriges Allmännyttas medlemsföretag underlag för beslut om bostadsföretaget bör bygga mer – eller inte – utifrån efterfrågeläget. Ett ytterligare syfte är att identifiera strukturella hinder och rikta åtgärder till politiken.

Rapporten har skrivits av Sofia Hansdotter (nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännytta) och Helene Ahlberg (journalist/kommunikatör). Statistiken från medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta har samlats in och bearbetats av Patrik Johansson (statistikansvarig på Sveriges Allmännytta).

Hyresmarknadsenkät till bostadsföretagen

Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät (HME) skickas årligen ut till vd:ar i medlemsföretagen. Enkäten gjordes under april 2023 och skickades ut till 306 bolag och besvarades av 218.

Enkäten ger en unik bild av hur de allmännyttiga bostadsföretagen bedömer utbud och efterfrågan på bostäder både i kommunen som helhet och i det egna beståndet. I enkäten ställs frågan om hur bostadsföretagen ser på läget på bostadsmarknaden och vilken bedömning vd:arna gör kring om det råder överskott, underskott eller balans på bostadsmarknaden. I enkäten ställs även frågor om vakanser, orsaker till vakanser samt hur lång kötiden är för att få en bostad. Både nyproduktion och befintligt bestånd analyseras.

Dessa enkätsvar jämförs med resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) där kommunerna som svarar på frågor om läget på bostadsmarknaden och gör en bedömning av om det råder överskott, underskott eller balans på bostadsmarknaden.

Jämförelser görs även med svar från tidigare års hyresmarknadsenkäter. Svaren delas vid analysen in i grupper som representerar olika kommunstorlekar (se även sid 47).

Associerade medlemsföretag ingår i vissa enkätsvar

Medlemsföretagen i Sveriges Allmännyttan finns i hela landet. De flesta kommuner har ett eget allmännyttigt bostadsbolag (267 av 290). I några större kommuner finns även flera bostadsbolag eller stiftelser som svarar på enkäten.

Sedan 2019 har Sveriges Allmännyttan även privatägda bostadsföretag som medlemmar (associerade medlemsföretag)¹⁰. Många associerade medlemsföretag har bostäder i flera olika kommuner och i många olika delar av landet. Dessa svar ingår inte i bedömningen av bostadsmarknadsläget, eftersom statistiken där bygger på att bostadsföretaget är verksamt i endast en kommun. För att göra statistiken jämförbar med andra statistikällor, liksom med tidigare års statistik från Sveriges Allmännyttan, ingår dessa inte heller i statistik över byggtakt. Däremot ingår de associerade bostadsföretagens enkätsvar i statistiken för vakans och kötid.

Hyresmarknadsenkäten – deltagande och frågor

Hyresmarknadsenkäten består av tre delar där varje del riktar in sig på några frågor om kötid, vakanser och bedömning av bostadsmarknadsläget. Frågor ställs både rörande det befintliga beståndet och nyproduktion.

Antal deltagande bolag i hyresmarknadsenkäten

År	Totalt antal utskick	Antal svar
2022	305	193
2023	306	218

Tabell 9.

Totalt antal lägenheter hos de svarande bostadsföretagen

I befintligt bestånd	I nyproduktion
719 231	7 131

Tabell 10.

¹⁰ Heimstaden Bostad, J Wennergrens Byggnads AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter, Nordfeldt Development, Rikshem, Rosengård Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), Tornet Bostadsproduktion, Unobo, Victoriahem samt Victoriahem Fastigheter.

Kommungrupp	Antal företag	Har nyproduktion	Antal lägenheter i befintligt bestånd	Antal lgh i nyproduktion
Storstäder	6	4	127 405	1 120
Storstadsnära	31	13	101 490	720
Större städer	77	26	240 581	1 259
Mindre städer och landsbygd	97	24	157 874	1 127
Associerad medlem	6	4	91 881	2 905
Totalt	217	71	719 231	7 131

Tabell 11. Antal svarande bostadsföretag i hyresmarknadsenkäten 2023, indelat efter kommungrupp samt uppgift om antal lägenheter totalt i det befintliga beståndet och antal nyproducerade lägenheter.

Så ställdes frågorna i enkäten

Här redovisas hur frågeställningarna löd i enkäten samt hur begrepp och termer specificerades.

Andel och orsak till vakanser

Hur många vakanta* lägenheter hade ni i ert bestånd 31 december 2022?

**Med vakant avses de lägenheter som inte är uthyrda trots att de är uthyrningsbara. Lägenheter som exempelvis står tomma på grund av renoveringar eller är avställda ska inte räknas med. Avseende befintligt bestånd och nyproduktion.*

- Vi har inte några vakanta lägenheter

Vad beror vakanserna i befintligt bestånd respektive nyproduktion på?

- För många stora lägenheter
- För många små lägenheter
- För höga hyresnivåer
- Lägenheterna finns i icke attraktiva områden

Kötid

Hur lång kötid hade de som fick lägenhet* hos er under 2022?

**Gäller bostadslägenheterna upplåtna på den öppna marknaden (dvs exklusive olika typer av kategoribostäder). Avseende i befintligt bestånd och i nyproduktion och avseende:*

- *genomsnittlig kötid*
- *enskilt kortaste*
- *enskilt längsta*

Era bedömningar av bostadsmarknadsläget

Definitioner:

- **Balans** på bostadsmarknaden innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
- **Underskott** på bostäder innebär inte alltid att det finns bostadssociala problem såsom trångboddhet eller omfattande andrahandsuthyrning som utbrett fenomen. Underskott på bostäder kan innebära att det i kommunen finns en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Underskott på bostäder innebär i många fall att det är svårt att flytta till eller inom kommunen.
- **Överskott** på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder, eller bostäder till salu, än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden präglas av ett överskott. Ett överskott på bostäder behöver inte heller innebära att det finns lämpliga bostäder i förhållande till hur efterfrågan och/eller behovet ser ut i kommunen.

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge i sin helhet?

Hur bedömer ni för närvarande bostadsmarknadsläget i ert bestånd för nedanstående kategorier?

- I beståndet som helhet
- Seniorbostäder
- Trygghetsbostäder för äldre
- Studentbostäder
- Ungdomsbostäder

Uppdelning mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar

Kategorin allmännytta 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

Tabell 12.

Bilder i rapporten

Foton i rapporten där inget annat anges på sidan kommer från bildbyråen Scandinav (det vill säga omslagsbild samt bilder på sidorna 6, 15, 19, 20, 22 och 38). Undantag är bilderna på sidan 25 och 42 som kommer från Mostphotos samt Kombohuset i Habo på sidan 39 som fotograferats av Marcus Vilson.

Källor

Rapporter

Markens pris – Marknadsrapport om allmännyttan och bostadsbyggandet

(Sveriges Allmännyttan september 2023)

[Markens pris – rapport om allmännyttan och byggandet | Sveriges Allmännyttan \(sverigesallmannytta.se\)](#)

Onormala prishöjningar i byggandet (Sveriges Allmännyttan december 2022)

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

Allmännyttan och bostadsbyggandet (Sveriges Allmännyttan juli 2022)

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

Ekonomisk statistik (Sveriges Allmännyttan 2023)

[Ekonomisk statistik 2022 | Sveriges Allmännyttan \(sverigesallmannytta.se\)](#)

Allmännyttans Byggagenda (2021)

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

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

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

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

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

Hemlös 2023 (Stadsmissionen)

https://www.stadsmissionen.se/sites/default/files/2023-02/Stadsmissionen_Hemlos-2023_webb.pdf

Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv (Boverket 2012)

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf>

Statistiska källor

[Befolkningsprognos för Sverige \(scb.se\)](#)

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

[Byggprognos - Boverket](#)

[Behov av bostadsbyggande - Boverket](#)

Nyhetsartiklar om byggpris och byggande

Ny rapport: Markpriset har ökat med 317 procent

[Ny rapport: Markpriset har ökat med 317 procent | Sveriges Allmännytta \(sverigesallmannytta.se\)](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/ny-rapport-markpriset-har-okat-med-317-procent)

Nu sätter höjda priser stopp i byggandet

[https://www.sverigesallmannytta.se/rapport-nu-satter-hojda-priser-stopp-i-bostadsbyggandet/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/nu-satter-hojda-priser-stopp-i-byggandet)

Enkät: Onormala prishöjningar i nära hälften av byggprojekten

[https://www.sverigesallmannytta.se/enkat-onormala-prishojningar-i-nara-halfden-av-byggprojekten/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/enkat-onormala-prishojningar-i-nara-halfden-av-byggprojekten/)

Ny prognos från Boverket: Halverad byggtakt 2023

[https://www.sverigesallmannytta.se/ny-prognos-fran-boverket-halverad-byggtakt-2023/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/ny-prognos-fran-boverket-halverad-byggtakt-2023/)

”Inte förvånande att byggandet har fallit”

[www.sverigesallmannytta.se/byggexperten-inte-forvanande-att-byggandet-har-fallit/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/ny-nyhetsartikel-inte-forvanande-att-byggandet-har-fallit/)

Nu krävs snabba åtgärder för att stoppa byggprisrallyt

[www.sverigesallmannytta.se/nu-kravs-snabba-atgarder-for-att-stoppa-byggprisrallyt/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/nu-kravs-snabba-atgarder-for-att-stoppa-byggprisrallyt/)

Byggpriset skenar men stabilare kurva för hyresrätter

[www.sverigesallmannytta.se/byggpriset-skenar-vidare-men-stabilare-kurva-for-hyresratter/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/byggpriset-skenar-vidare-men-stabilare-kurva-for-hyresratter/)

Tydlig byggtrend: hyresrättens andel växer

[www.sverigesallmannytta.se/tydlig-byggtrend-hyresrattens-andel-vaxer/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/tydlig-byggtrend-hyresrattens-andel-vaxer/)

Här invigs landets första nya Kombohus i trä – guldklipp i Kiruna

[www.sverigesallmannytta.se/har-invigs-landets-forsta-nya-kombohus-i-tra/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/har-invigs-landets-forsta-nya-kombohus-i-tra/)

Habo först ut: Här invigs nyaste Kombohuset

[www.sverigesallmannytta.se/har-invigs-nya-kombohuset-i-habo/](https://www.sverigesallmannytta.se/ny-nyhetsartikel/har-invigs-nya-kombohuset-i-habo/)

Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsrapport undersöker efterfrågeläget på hyresmarknaden. Rapporten analyserar också byggtakt i relation till efterfrågan för att ta reda på om allmännyttan lyckas skapa ett utbud som möter efterfrågan.

Enligt Sveriges Allmännyttas prognos kommer bostadsbristen att förvärras: allmännyttan skulle behöva bygga uppemot 6 700 fler bostäder om året fram till 2030 för att uppfylla sin andel av det bostadsbehov som Boverket har räknat fram.

Samtidigt uppger nästan hälften av de allmännyttiga bostadsföretagen att det råder balans på den lokala bostadsmarknaden. I en tredjedel av bostadsföretagen går det att få en lägenhet på under ett år. Nyproducerade lägenheter – som oftast är dyra – tar dock allt längre tid att hyra ut.

Syftet med rapporten är att ge Sveriges Allmännyttas medlemsföretag underlag för beslut om bostadsföretaget bör bygga mer – eller inte – utifrån efterfrågeläget. Ett ytterligare syfte är att identifiera strukturella hinder och rikta åtgärder till politiken.