



# Bostadsmarknaden i Gävle – fokus på Näringen

## Uppdatering av tidigare analys

2022-11-24

# Sammanfattning

- Sedan årsskiftet 2021/2022, när Evidens gjorde en analys av marknadsvillkor för bostäder och verksamhetslokaler i Gävle, har det skett ett antal marknadsförändringar som stigande inflation, stigande räntor och ökande priser på byggmaterial. Detta har resulterat ibland annat fallande bostadspriser, minskat byggande och minskad efterfrågan på nya bostäder.
  - Ökande byggkostnader och fallande priser innebär att det blir svårare för byggaktörerna att få ihop kalkylen, vilket sannolikt innebär att färre nya projekt kommer startas. Analysen visar att antal påbörjade bostäder sjönk kraftigt under andra kvartalet 2022 i hela landet för såväl bostads- som hyresrätter.
  - För Gävle innebär de nya förutsättningarna att marknadsdjupet för bostadsrätter har halverats jämfört med resultatet kring årsskiftet 2021/2022. I närtid kommer det vara utmanade att bygga bostäder, särskilt hyresrätter, på marknadsmässiga villkor.
  - Evidens bedömning är att det blir svårt att nå bostadsbyggnadsmål på Näringen till 2040.
- Efterfrågesidan – marknadsdjup:
    - För **bostadsrätter** har marknadsdjupet i Gävle kommun minskat från 230 hösten 2021 till 120, dvs nästan en halvering.
    - För **hyresrätter** bedöms marknadsdjupet bli 135, då hyran har justerat för ökade byggkostnader.
  - Utbudssidan – byggherrarnas lönsamhet:
    - I och med konjunkturförändringar har byggherrarnas lönsamhet påverkats negativt vilket innebär att byggandet kommer att minska.
    - Tydliga risker för negativa byggrättsvärden i närtid för både hyres och bostadsrätter. Byggrättsvärdet för hyresrätter på Näringen var hösten 2021 svagt positiva. Dessa är nu istället tydligt negativa på grund av stigande byggkostnader och ökande avkastningskrav. Detta innebär att det sannolikt blir mycket utmanade att bygga hyresrätter på marknadsmässiga villkor. Även bostadsrätten har negativa byggrättsvärden i närtid.



# Innehåll

## — Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

Gävles tillväxtvillkor

Bostadsmarknaden i Gävle

Bostadsefterfrågan

Byggrättsvärden



# Bakgrund och inledning

- Under hösten 2021 genomförde Evidens en marknadsanalys av villkoren för bostäder och verksamhetslokaler i Gävle; *Tillväxt, bostadsbyggande och mark för verksamhetslokaler i Gävle - En rapport om fundamentala marknadsvillkor, bostadsbyggande och verksamhetsmark i Gävle.*
- Evidens fick under hösten 2022 i uppdrag av Gävle kommun att genomföra en uppdatering av delar av den tidigare analysen. Motivet är de marknadsförändringar som skett sedan hösten 2021, i form av stigande inflation och räntor, ökande priser på byggmaterial samt fallande bostadspriser. Genom uppdateringen önskar Gävle kommun studera vilka effekter dessa ändrade villkor får. Fokus i uppdateringen är på hur förändringarna påverkar bostadsbyggandet.



# Hur många bostäder kan hushållen efterfråga och hur många bostäder kan produceras med lönsamma kalkyler?

Efterfrågan



Utbud

"Marknadsdjup" = köpkraftig efterfrågan på nya bostäder

Lönsamma marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder



# Från tidigare uppdraget

## Efterfrågan



## Utbud

BASKALKYL	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm
Pris kr/kvm	39 000	33 000
Totalpris	2 106 000	2 739 000
Lån, kr	1 495 260	1 944 690
Boendegift, kr/år	82 874	116 083
Amortering, kr	29 457	38 310
Ränta efter avdrag, kr	18 317	23 822
Avgift till förening per år	35 100	53 950
Krav på disponibel inkomst	345 306	682 840
Antal hushåll som möter inkomst kravet	4 708	6 843
Marknadsdjup exkl. inflyttning	87	97
Marknadsdjup inkl. inflyttning	109	121
<b>Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning</b>	<b>230</b>	

	BR	ÅR	HR
<b>Marknadsdjup/år</b>	<b>230</b>	<b>40</b>	<b>150-350</b>

Bostadsrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)		Hyresrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	BOA	0,78
Intäkt		Hyra Kr/kvm/år BOA	1 900
Kr/kvm BOA	35 000	DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA	350
Lån Kr/kvm BOA	12 000	Vakans (%)	0,00%
Totalt Kr/kvm BOA	47 000	Driftnetto Kr/kvm/år BOA	1 550
Totalt Kr/kvm BTA	36 660	Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 209
		Avkastningskrav	4,00%
		Värde Kr/kvm BTA	30 225
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	20 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 000
Finansiering	4% 1 150	Finansiering	4% 1 000
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 485	Risk/ byggherrekostnad	15% 3 900
Totalt Kr/kvm BOA	44 083	Totalt Kr/kvm BOA	38 333
Totalt Kr/kvm BTA	34 385	Totalt Kr/kvm BTA	29 900
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>2 275</b>	<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>325</b>

# Innehåll

Bakgrund och inledning

**Vad händer på bostadsmarknaden?**

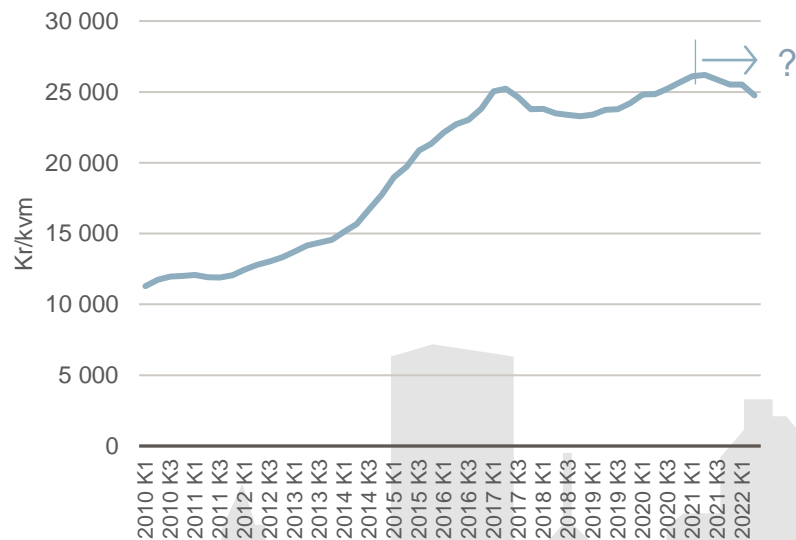
Gävles tillväxtvillkor

Bostadsmarknaden i Gävle

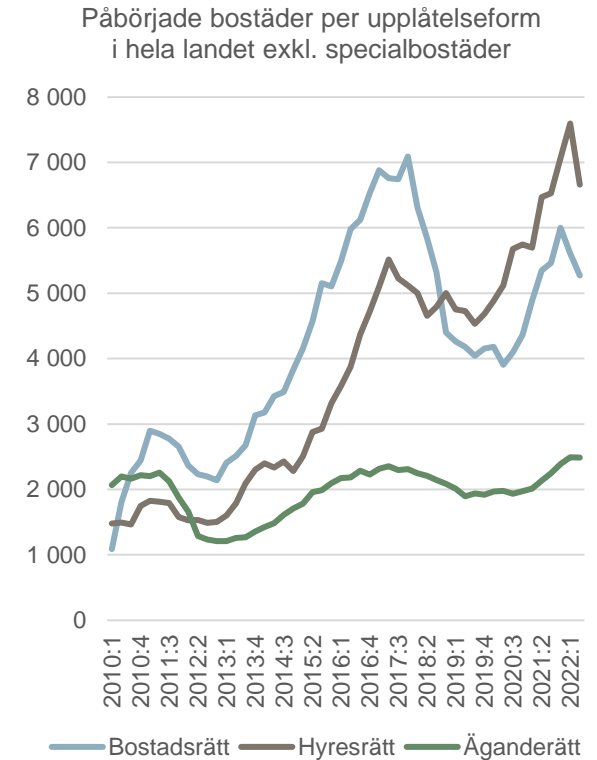
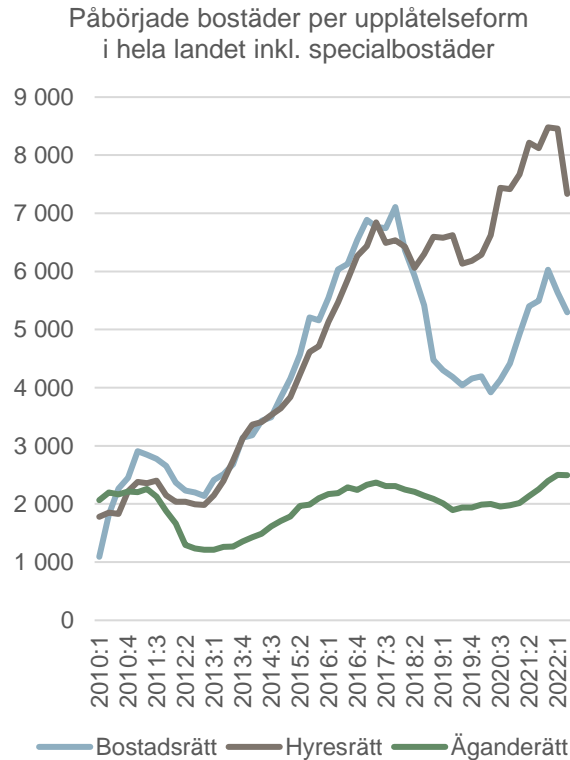
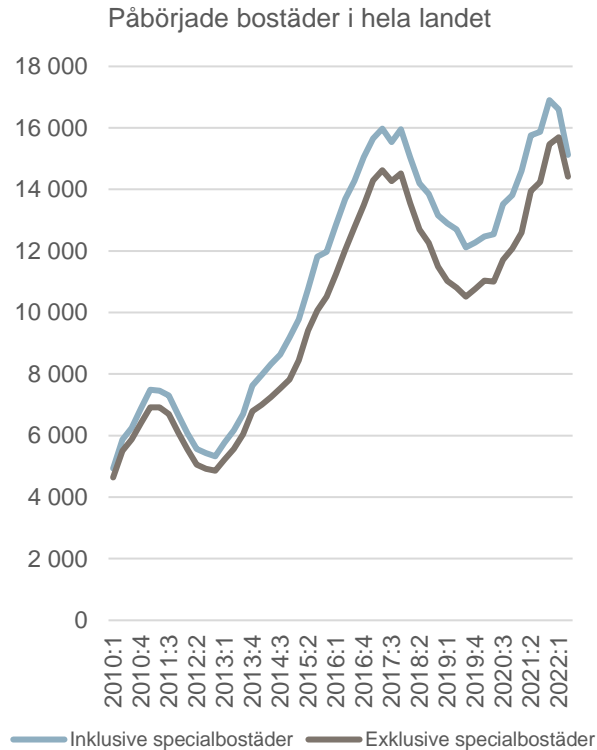
Bostadsefterfrågan

Byggrättsvärden

Bostadsrättspriser i Gävle 2010:1 – 2022:2,  
kr/kvm. Fasta priser



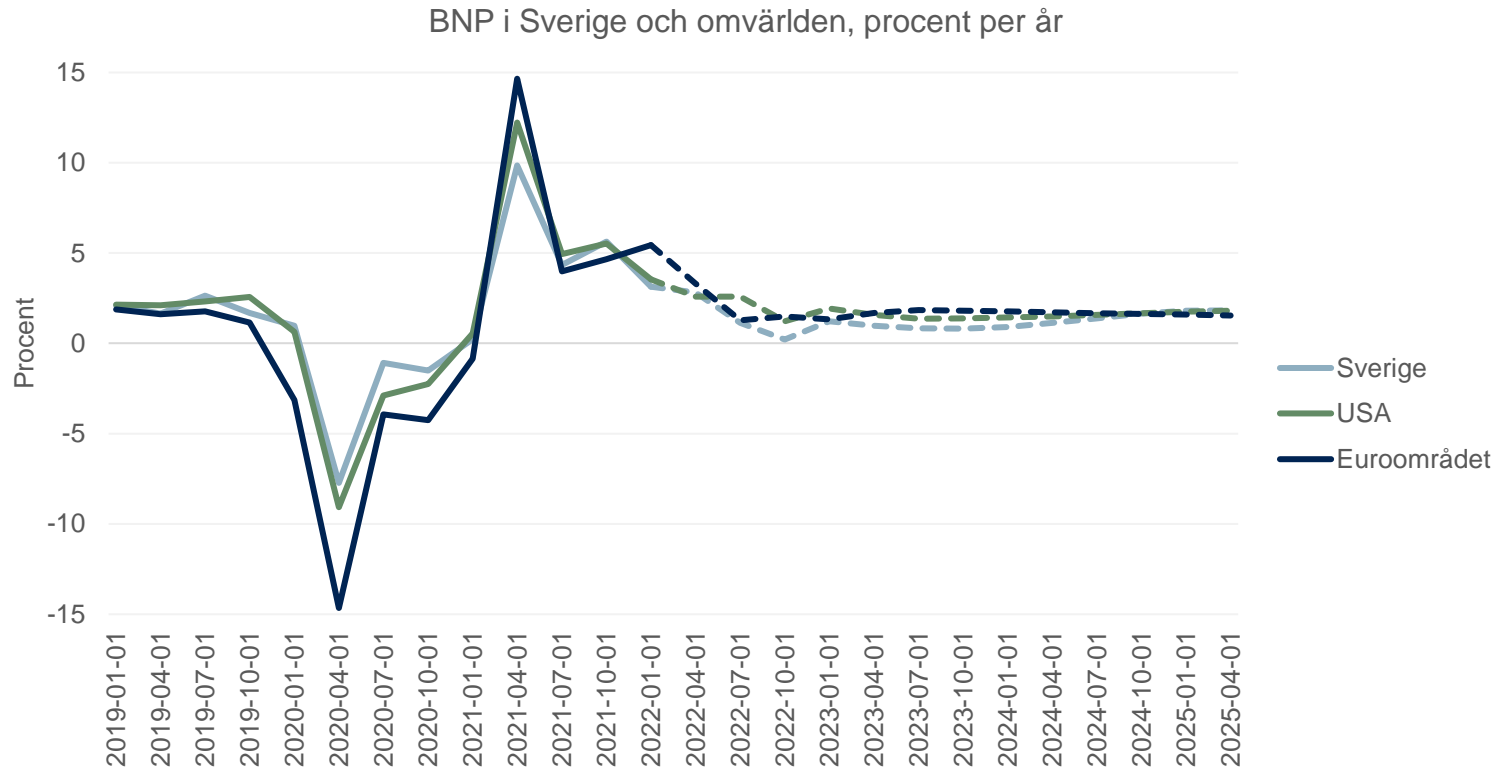
# Antal påbörjade bostäder sjunker kraftigt under andra kvartalet i hela landet



Källa: SCB och Evidens



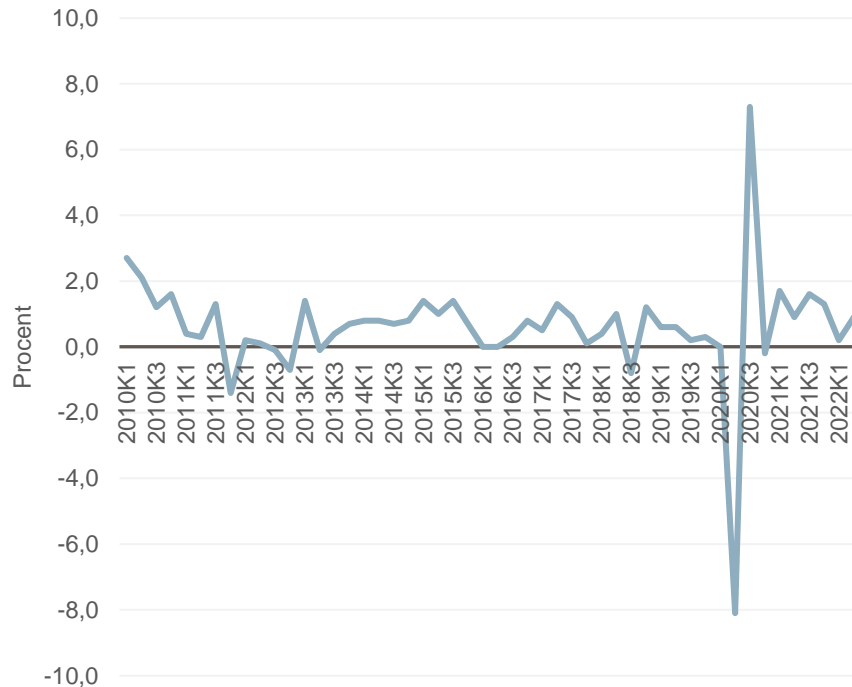
# Hög inflation urholkar inkomster och sänker köpkraften hos hushållen. Svag tillväxt 2023



Källa: Riksbanken

# God BNP-tillväxt under 2022 men kraftigt fallande tillväxttakt 2023 och sannolikt definitionsmässig lågkonjunktur

BNP från användningssidan (ENS2010), försörjningsbalans, säsongrensad, volymförändring föregående period

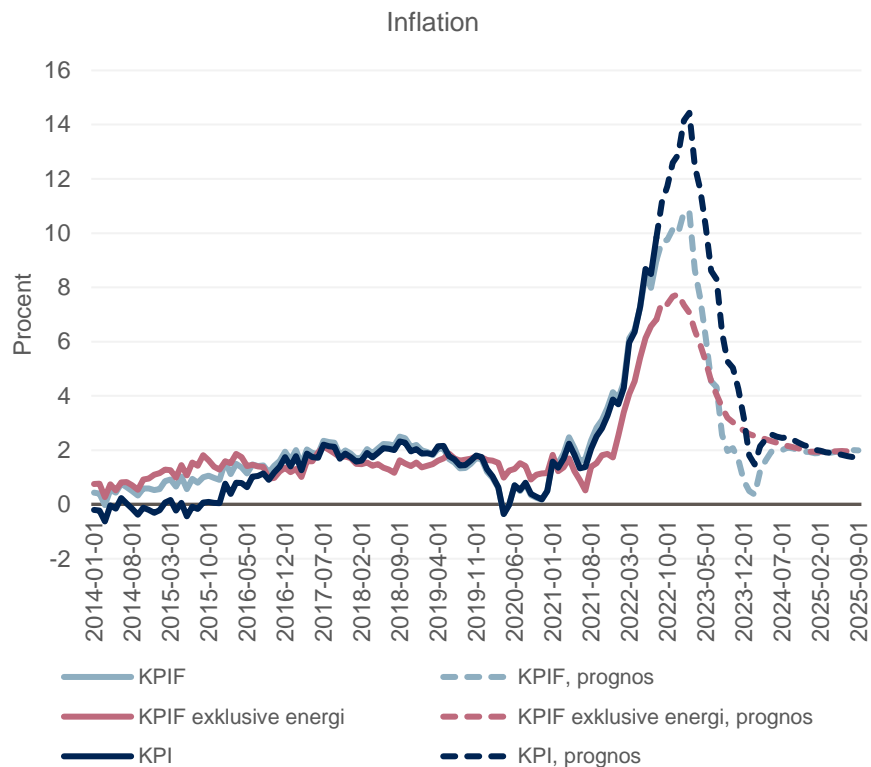


BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)

	2021	2022	2023	2024
Konjunkturinstitutet (v39)	5,1	2,7	-0,1	2,0
Riksbanken (v38)	4,9	2,7	-0,5	1,1
SBAB (v37)	5,1	2,3	0,2	1,9
Nordea (v36)	4,9	3,0	-0,5	1,0
SEB (v35)	4,9	2,7	0,2	1,7
Swedbank (v34)	5,0	2,2	0,4	1,5
Regeringen (v25)	5,0	1,9	1,3	2,2
Handelsbanken (v20)	4,7	2,4	1,0	1,7

Källa: SCB

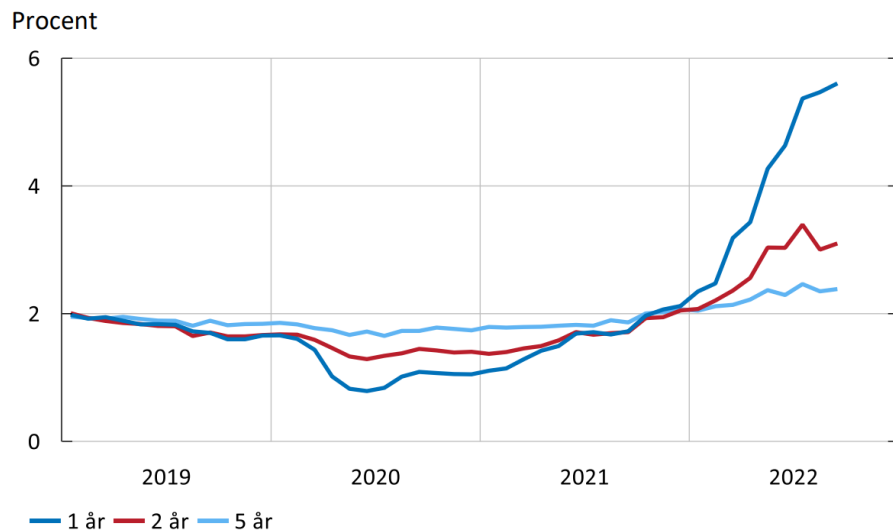
# Hög inflation även 2023



Inflation i årstakt, KPIF					
	2020	2021	2022	2023	2024
Konjunkturinstitutet (v39)	0,5	2,4	7,7	4,6	0,5
Riksbanken (v38)	0,5	2,4	7,8	5,1	1,6
Nordea (v36)	0,5	2,4	7,7	4,3	1,3
SEB (v35)	0,5	2,4	8,2	5,9	1,5
Swedbank (v34)	0,5	2,4	7,6	4,8	1,6
Regeringen (v25)	0,5	2,4	6,1	2,9	2,0
Handelsbanken (v20)	0,5	2,4	6,2	3,6	2,2

Källa: Riksbanken (v.38)

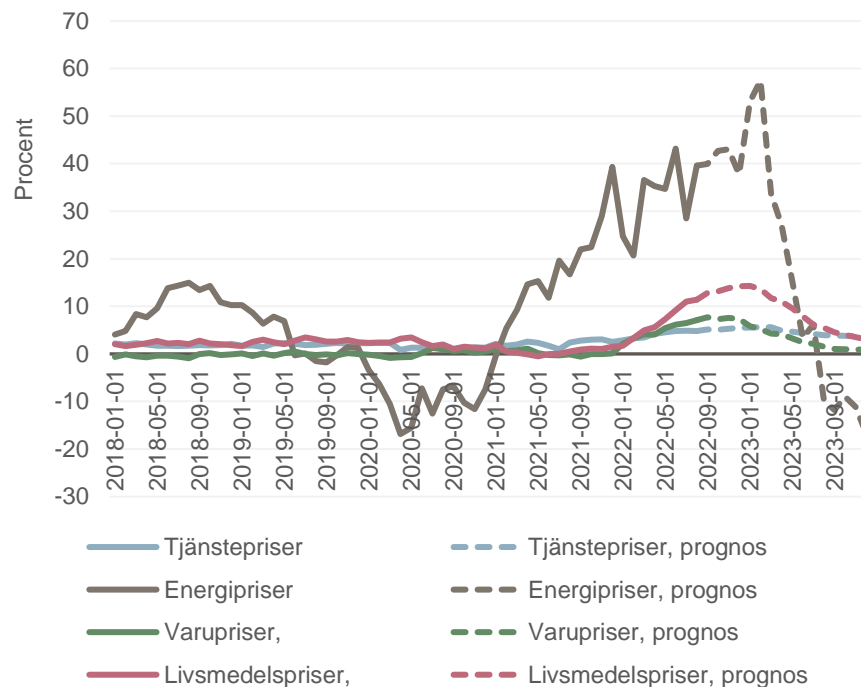
# Tydliga inflationsförväntningar även på två års sikt



Anm. Inflationsförväntningarna avser KPI.

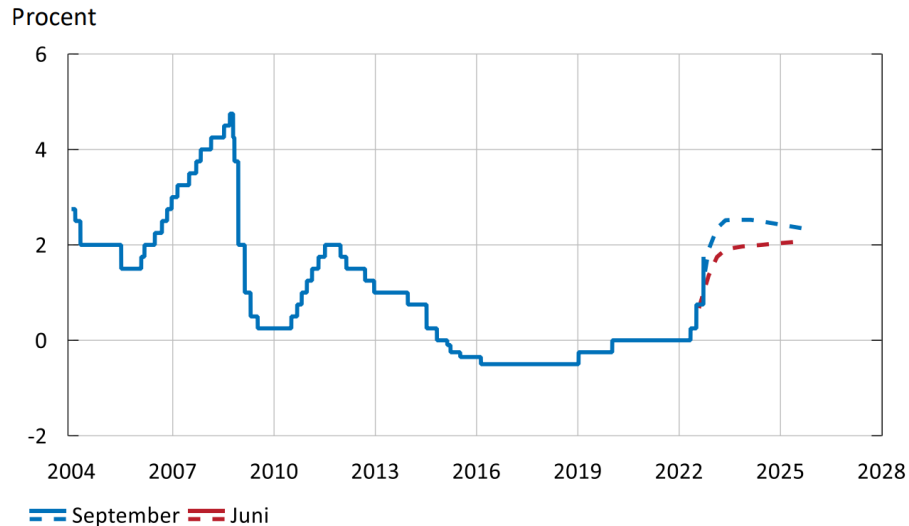
Källa: Kantar Prospera.

Prognoser för olika delindex i KPIF 2022 och 2023, årlig procentuell förändring



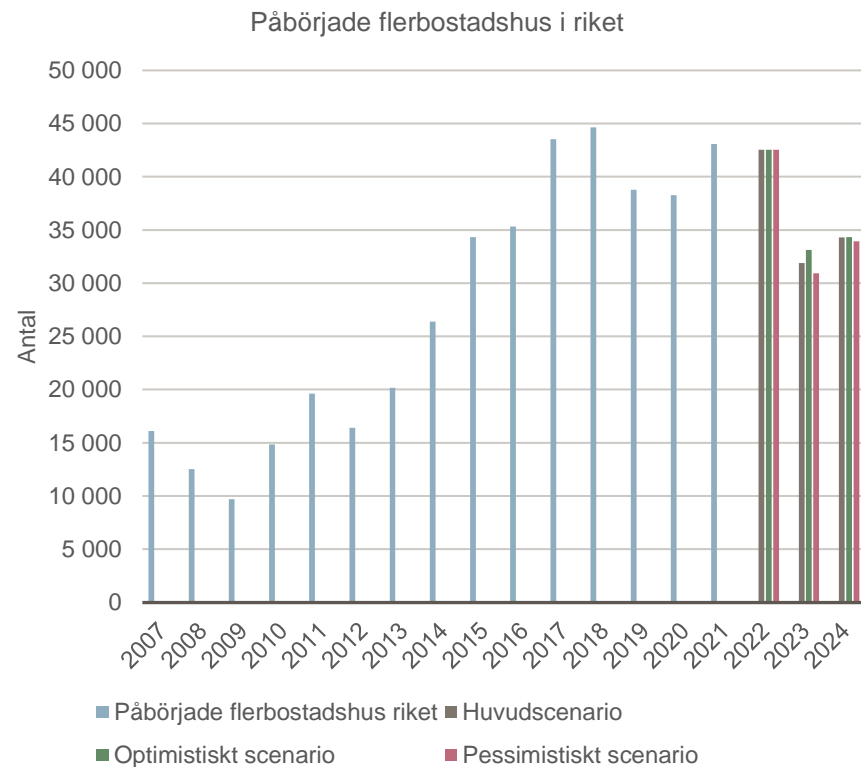
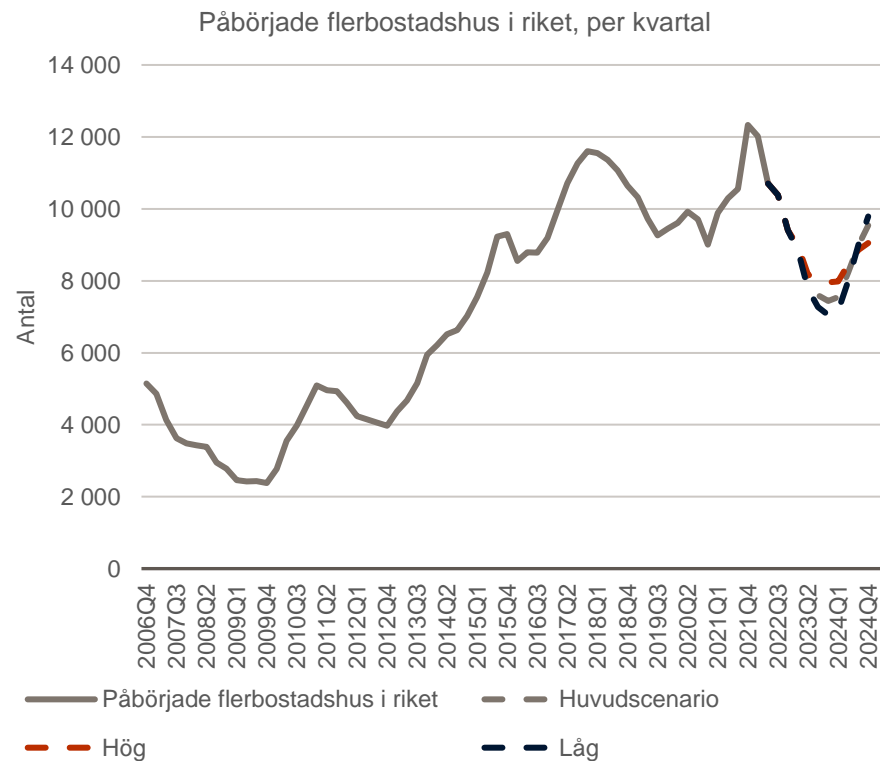
Källa: Riksbanken (v.38)

# Styrräntan höjs successivt och planar ut kring 2,5 procent i mitten av 2023 enligt Riksbankens prognos



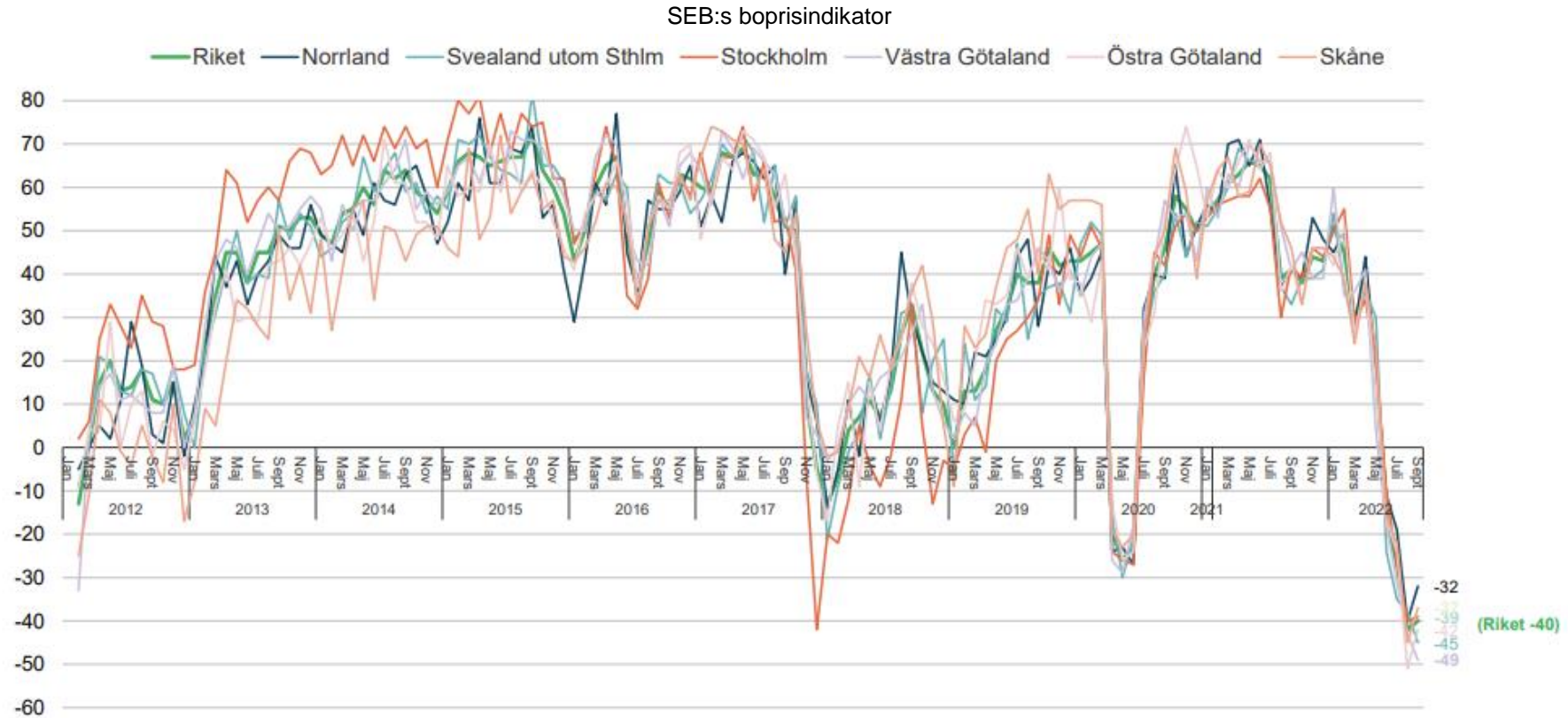
Reporänta, nivå vid slutet av året				
	2021	2022	2023	2024
Konjunkturinstitutet (v39)	0,0	2,3	2,3	1,8
Riksbanken (v38)	0,0	1,9	2,5	2,5
SBAB (v37)*	0,0	0,7	2,2	2,0
Nordea (v36)	0,0	2,3	2,5	2,5
SEB (v35)	0,0	2,0	2,3	1,8
Swedbank (v34)	0,0	2,0	2,3	2,0
Regeringen (v25)	0,0	0,4	1,3	1,5
Handelsbanken (v20)	0,0	1,3	1,8	1,8

# Kraftigt fall i bostadsbyggandet det närmaste året



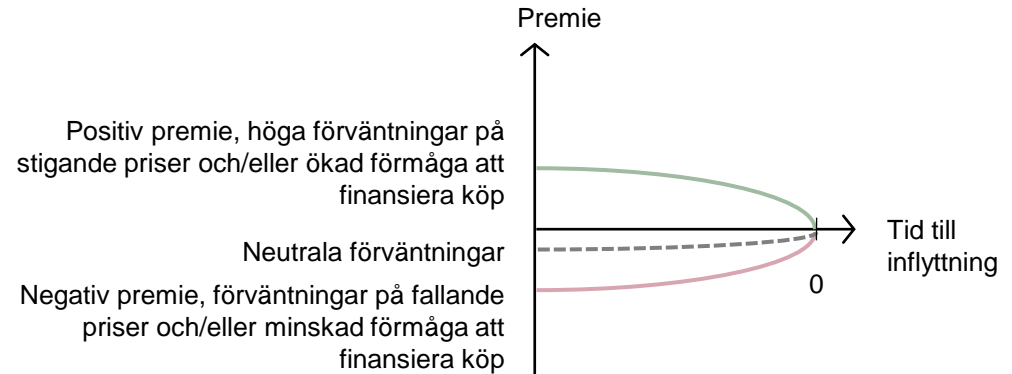
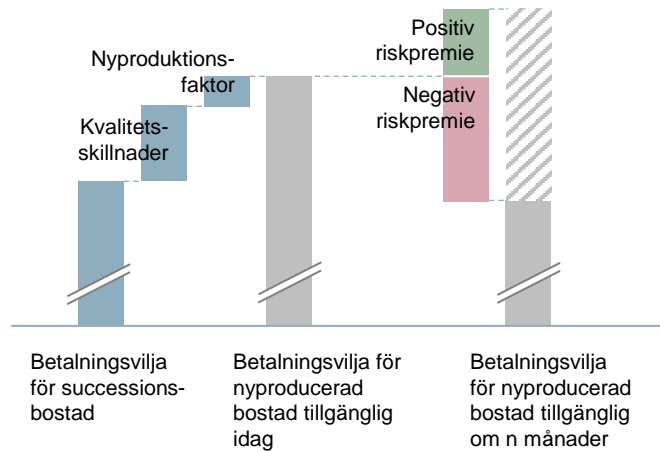
Källa: SCB och Evidens

# Hushållen förväntar sig fallande bostadspriser



Källa: SEB

# Hushållens förväntningar tyder på att det uppstått en tydlig negativ riskpremie för hushåll som ska köpa nyproduktion





# Hur många bostäder kan hushållen efterfråga och hur många bostäder kan produceras med lönsamma kalkyler?

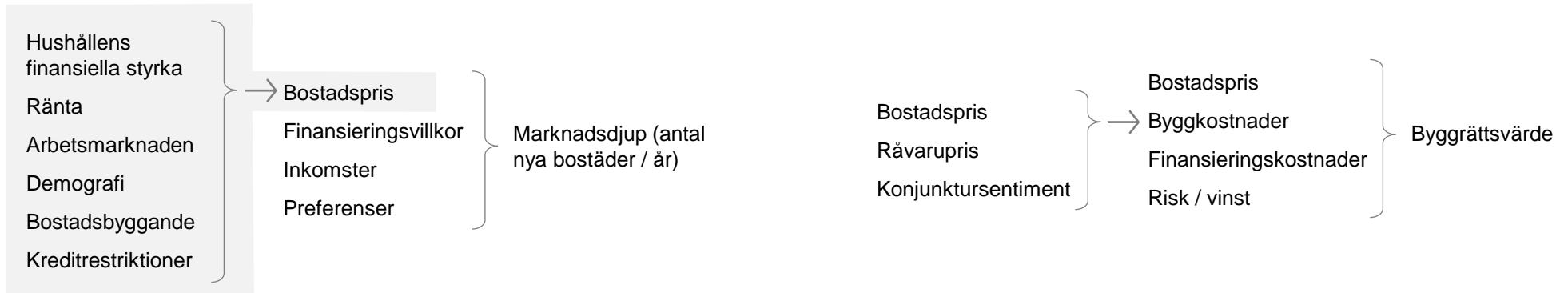
Efterfrågan



Utbud

"Marknadsdjup" = köpkraftig efterfrågan på nya bostäder

Lönsamma marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder



# Scenarier

## P E S S I M I S T I S K T

Fortsatt hög **inflation** 2023, omkring 5 procent

**Styrräntan** toppar på drygt 3 procent 2023 och 2024?

**Recession** med negativ BNP-tillväxt 2023 och fallande sysselsättning på arbetsmarknaden både 2023 och 2024

**Börs** Försvagning hösten, stabilt 2023-2024?

## H U V U D S C E N A R I O

**Inflationen** toppar årsskiftet 2022/2023, hög inflation hela hösten, ca 10 procent i årstakt bl a pga höga el-priser, faller mot 3 procent under 2023 och 2024

**Styrräntan** toppar på 2,5 procent i inledningen av 2023 men ligger kvar på samma nivå 2023-2024?

Marknadsräntor stiger under hösten 2022 och faller tillbaks något under 2023 och 2024

**Nolltillväxt** för BNP 2023 med svag arbetsmarknad under 2023 och 2024

**Börs** Försvagning under hösten 2022, stabilt 2023-2024?

## O P T I M I S I S K T

**Inflation** toppar årsskiftet 2022/2023, hög inflation hela hösten, ca 10 procent i årstakt pga höga el-priser, faller mot 3 procent under 2023 men fortsätter falla mot två procent 2024

**Styrräntan** toppar på knappt 2,5 procent under 2022 men ligger kvar på samma nivå 2023-2024?

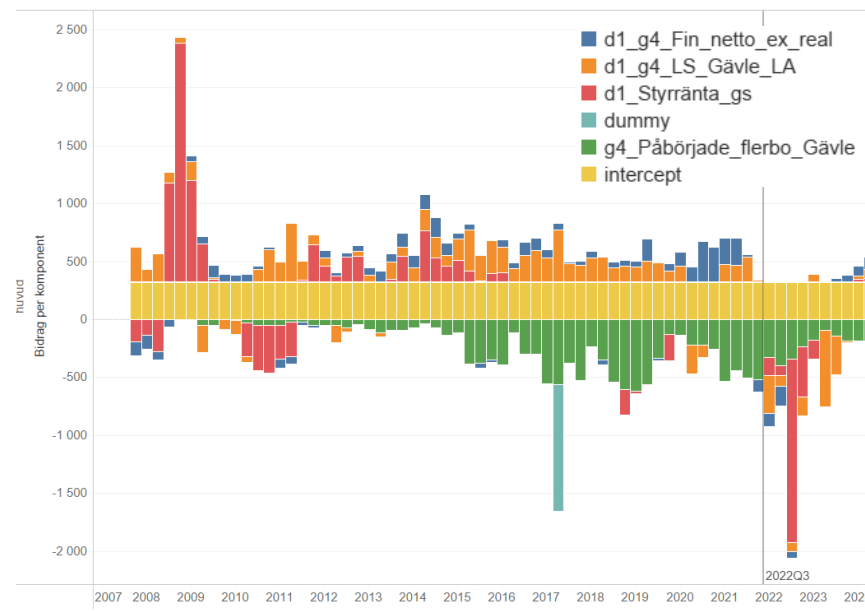
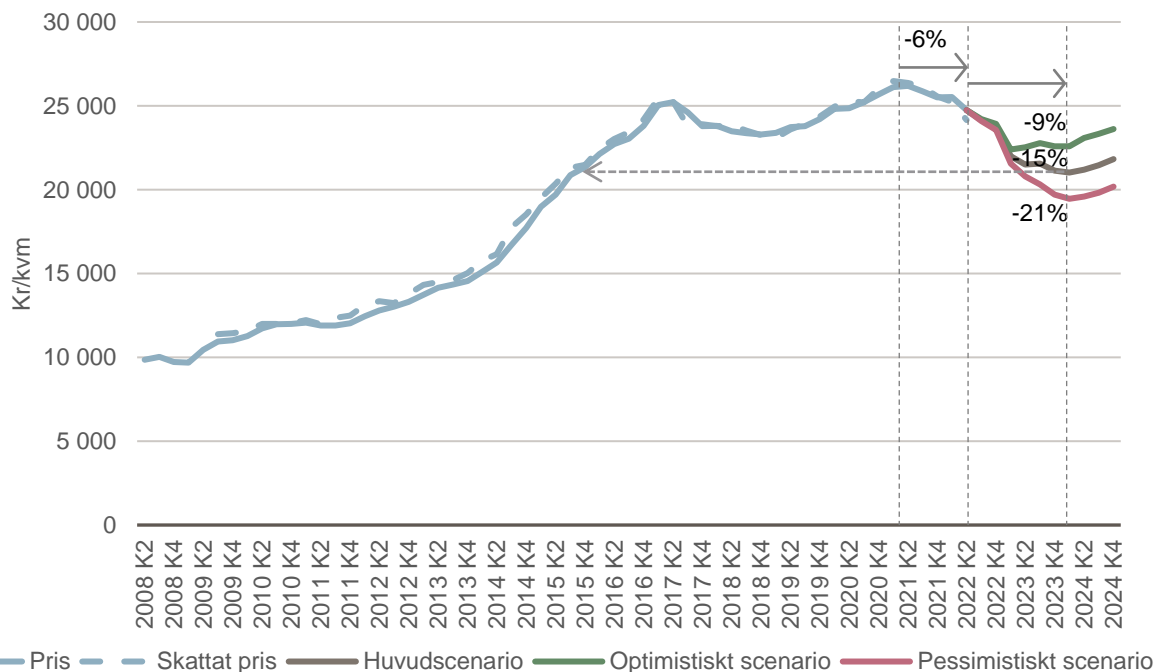
Marknadsräntorna faller tillbaks mer än i Koncensusscenariot, vilket ger stöd för börsen

**Positiv tillväxt** i BNP 2023 med oförändrad arbetsmarknad under 2023 och stigande sysselsättning under 2024

**Börs** Försvagning hösten, positivt 2023-2024?

# Prisnedgång med 15 procent i huvudscenariot från 2022Q2 till 2024Q1, stor del av prisnedgången förklaras av räntehöjningar

Bostadsrättspriser i Gävle, fasta priser 2022K4



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Innehåll

Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

**Gävles tillväxtvillkor**

Bostadsmarknaden i Gävle

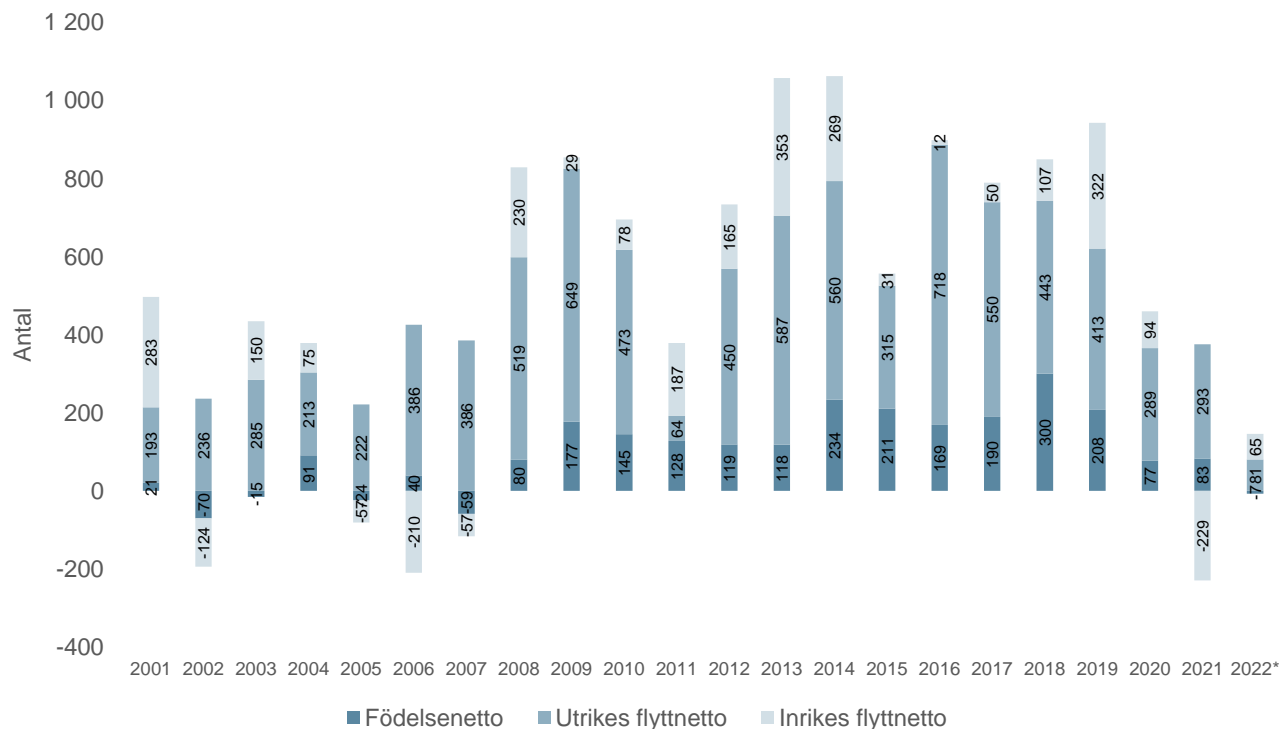
Bostadsefterfrågan

Byggrättsvärden



# Historiskt är det främst utrikes flyttnetto som drivit befolkningstillväxten i Gävle kommun. Stort negativt inrikes flyttnetto under 2021

Bidrag till befolkningstillväxt per komponent  
Gävle kommun

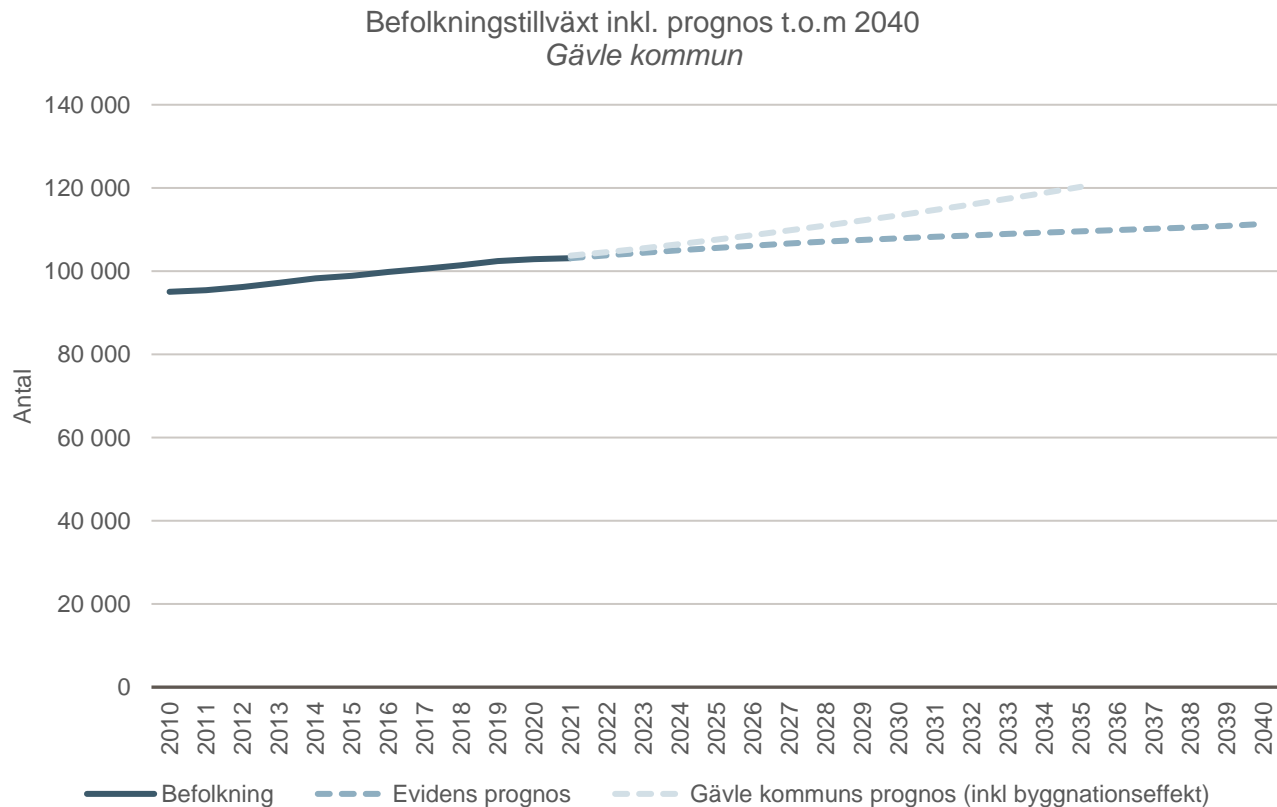


\*Kvartal 1-2

Källa: SCB och Evidens

- De senaste åren har befolkningen ökat med cirka 800 till 1 000 personer årligen, med undantag för 2015, 2020 och 2021 då befolkningsökningen var betydligt lägre.
- Befolkningstillväxten påverkades sannolikt av Corona-pandemin under 2020 vilket rimligen även gäller för 2021.
- Under 2021 var inrikes flyttnetto negativt. Förändringar i sysselsättningen påverkar främst inrikes flyttnetto, medan utrikes flyttnetto i mindre utsträckning drivs av den lokala arbetsmarknadens utveckling och istället snarare påverkas av omvärldsfaktorer och nationell politik.
- Hittills i år, under kvartal 1 och 2, har befolkningsutvecklingen varit fortsatt låg.

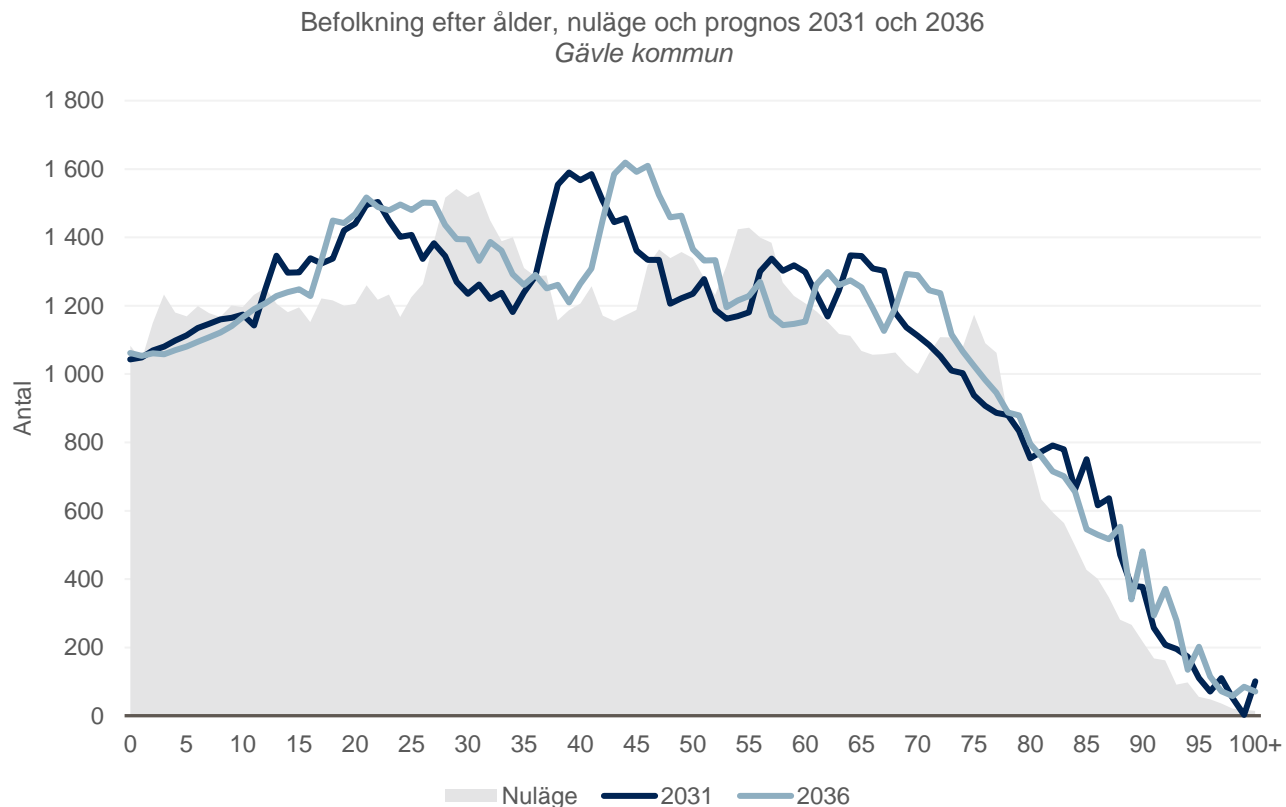
# Befolkningen förväntas uppgå till cirka 111 000 personer år 2040 enligt Evidens befolkningsprognos, vilket är 2 000 personer färre än förra prognosen



- Befolkningen förväntas uppgå till cirka 111 000 personer år 2040 enligt Evidens befolkningsprognos.
- Detta är något lägre än den befolkningsprognos som redovisades i rapporten 2021 där befolkningen förväntades uppgå till cirka 113 000 personer år 2040 enligt Evidens prognos.
- Gävle kommuns prognos sträcker sig till 2035 och befolkningen förväntas växa till drygt 120 000 personer år 2035.

Källa: SCB, Evidens och Gävle kommun

# Tillväxt i de flesta ålderskohorter – extra fokus på bostadsdebutanter



- Prognosen visar att framför allt antalet 35-45 åringar ökar, men även att antalet äldre personer kommer att öka.
- Slutsatserna från denna prognos är detsamma som prognosen som gjordes 2021 med utgångspunkt åldersstrukturen 2020.

# Innehåll

Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

Gävles tillväxtvillkor

**Bostadsmarknaden i Gävle**

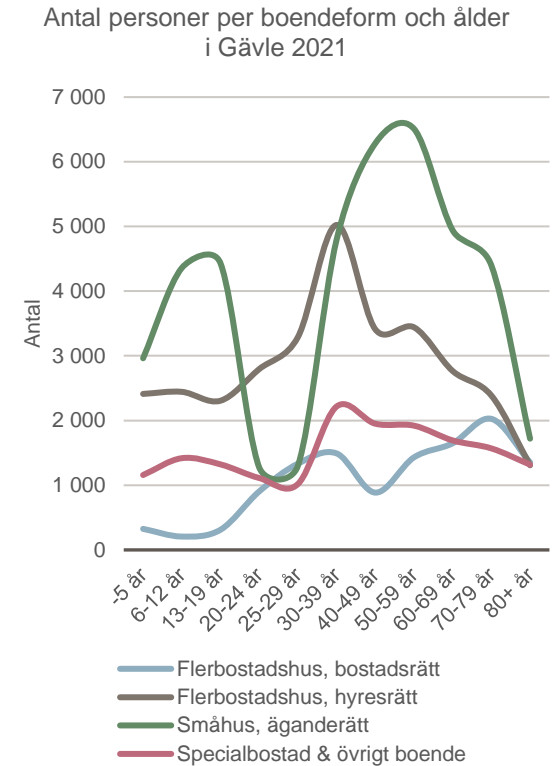
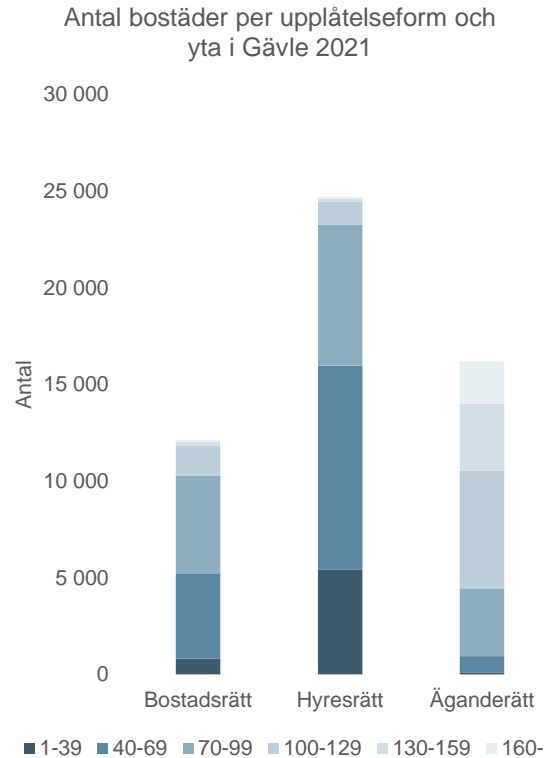
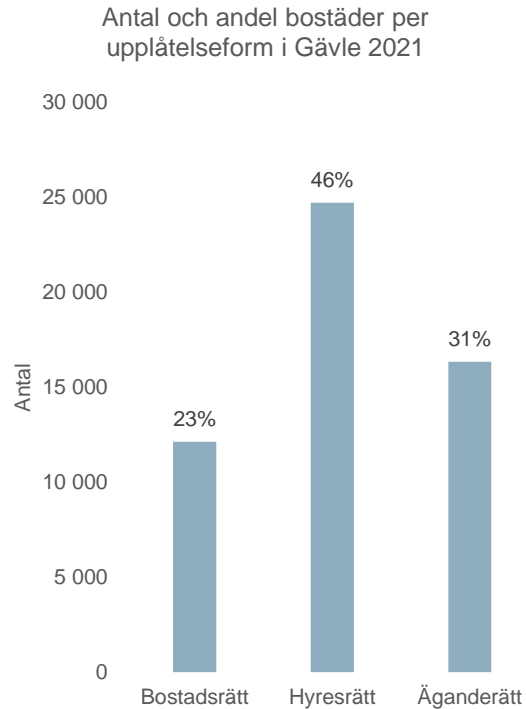
Bostadsefterfrågan

Byggrättsvärden





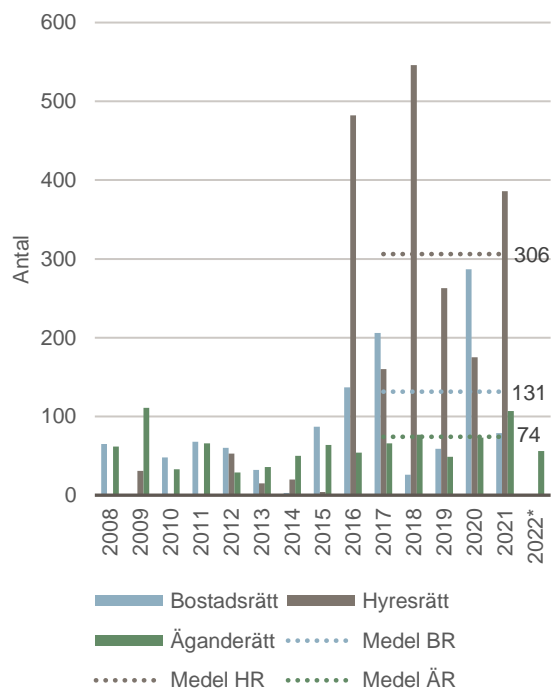
# Hyresrätten den dominerande boendeformen i Gävle, främst unga vuxna i hyresrätt



Källa: SCB och Evidens

# Bostadsbyggandet ser ut att falla i Gävle redan under 2022

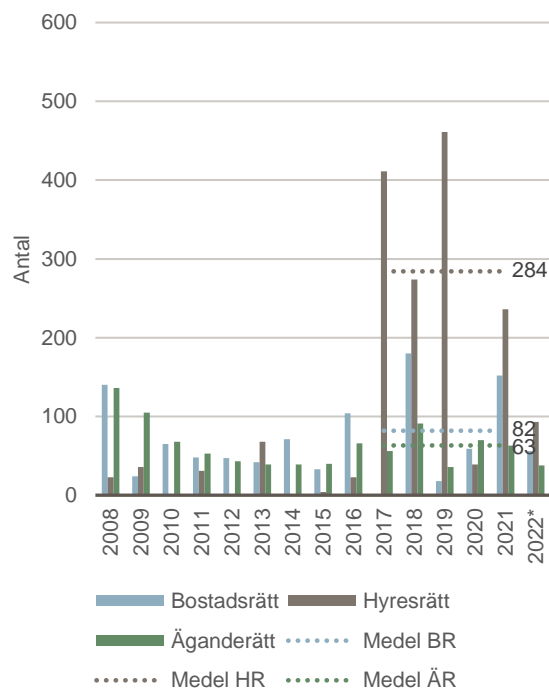
Antal påbörjade bostäder i Gävle 2008-2022



\*Kvartal 1-2

Källa: SCB och Evidens

Antal färdigställda bostäder i Gävle 2008-2022



\*Kvartal 1-2

- Påbörjat byggande av hyresbostäder (2017-2021) har ökat något sedan föregående analys. Antal färdigställda hyresrätter har samtidigt minskat något.
- Påbörjat byggande av bostadsrätter (2017-2021) har minskat något, samtidigt har fler bostadsrätter färdigställts sedan föregående analys.
- Marginella skillnader för både påbörjat och färdigställt byggande av äganderätter.
- Jämfört med föregående analys finns underlag för hela 2021 nu med.
- Till och med kvartal 2 2022 har inga bostadsrätter eller hyresrätter påbörjats i Gävle kommun, och antal färdigställda bostäder är generellt lägre än de senaste åren.
- Sedan analysen som genomfördes hösten 2021 har ytterligare 348 bostäder påbörjats under 2021.
  - 5 BR, 294 HR och 49 ÄR.

# Betalningsvilja för både nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter kan härledas utifrån betalningsviljan för bostadsrätter

Genom att analysera genomförda transaktioner på bostadsrättsmarknaden kan även betalningsviljan för hyresrätter härledas, detta uttrycks som en boendeutgift i kr/kvm/år. Betalningsviljan är ungefär densamma för bostadsrätter som för hyresrätter. Detta har Evidens visat i ett flertal undersökningar. Det finns två huvudsakliga tillvägagångssätt för att beräkna hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter:

## Metod 1

Utgår från observerade priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter med väl specificerade kvaliteter och därefter tillämpar en väl beprövad statistisk-matematisk teknik för att med dessa priser som underlag skatta hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter.

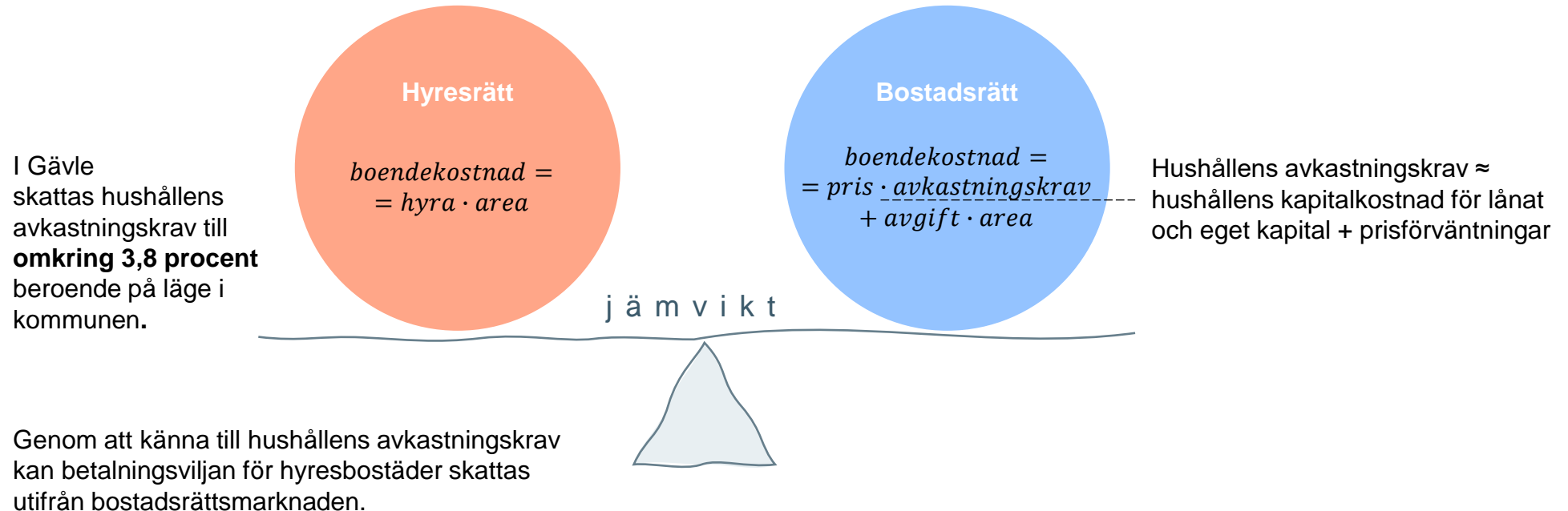
## Metod 2

Med en särskild frågeteknik vända sig med frågor till hushållen i den relevanta marknaden. Även denna teknik har Evidens tillämpat i ett flertal undersökningar.

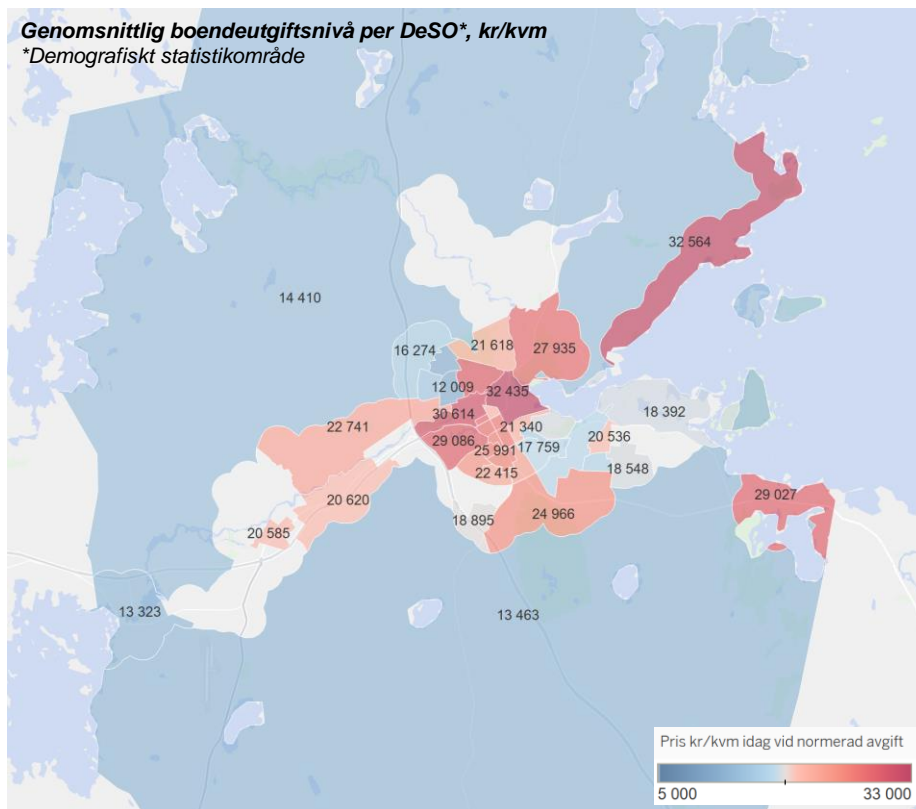
Metoderna ger samstämmiga resultat. Den första metoden är dock kostnadseffektivare men förutsätter att det finns relevant jämförelsemiljö med likvid borätsmarknad.

Data för samtliga prisobservationer kommer ifrån Mäklarstatistik där observerade försäljningspriser är justerade till september 2022 enligt prisutvecklingen för aktuell miljö. Transaktionerna i successionen som analyseras är genomförda under en 2020-2022, analyseras enbart transaktioner genomförda under 2022 blir underlaget för tunt.

# Hushållens betalningsvilja för hyresrätter kan enligt ekonomisk teori härledas från pris för bostadsrätter

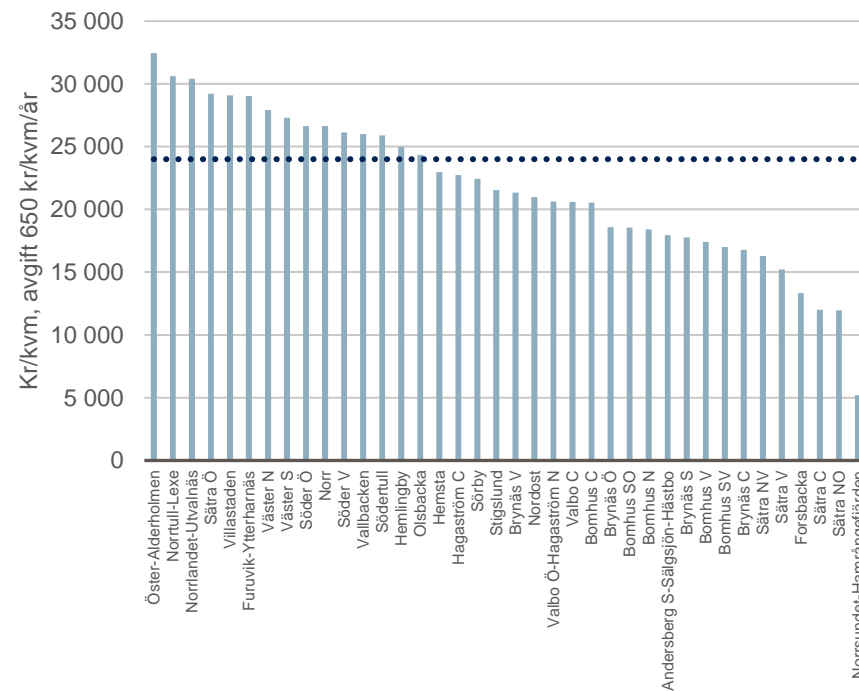


# Genomsnittliga prisnivåer per DeSO i Gävle kommun



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

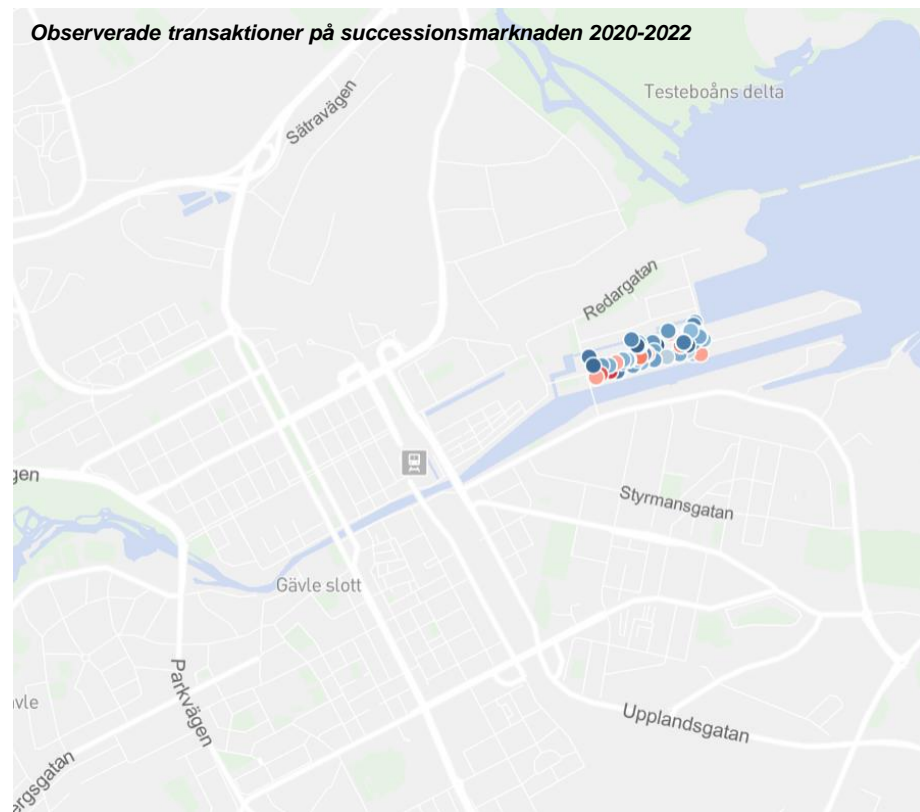
Genomsnittlig prisnivå för bostadsrätter per DeSO i Gävle  
September 2022



# I Gävle Strand är den genomsnittliga prisnivån drygt 32 000 kr/kvm, relativt nyproducerade bostäder och delvis vattenutsikt

Observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden, Gävle Strand

RoK	Kvm	Medel byggår	Kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boendeutgift kr/kvm/år	Antal
1	-	-	-	-	-	-	0
2	53	2017	34 463	778	38 126	2 053	52
3	83	2017	30 139	669	30 671	1 784	53
4	101	2012	29 192	659	29 450	1 739	20
5	128	2018	30 115	620	29 260	1 734	3
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>2017</b>	<b>31 178</b>	<b>696</b>	<b>32 494</b>	<b>1 850</b>	<b>128</b>

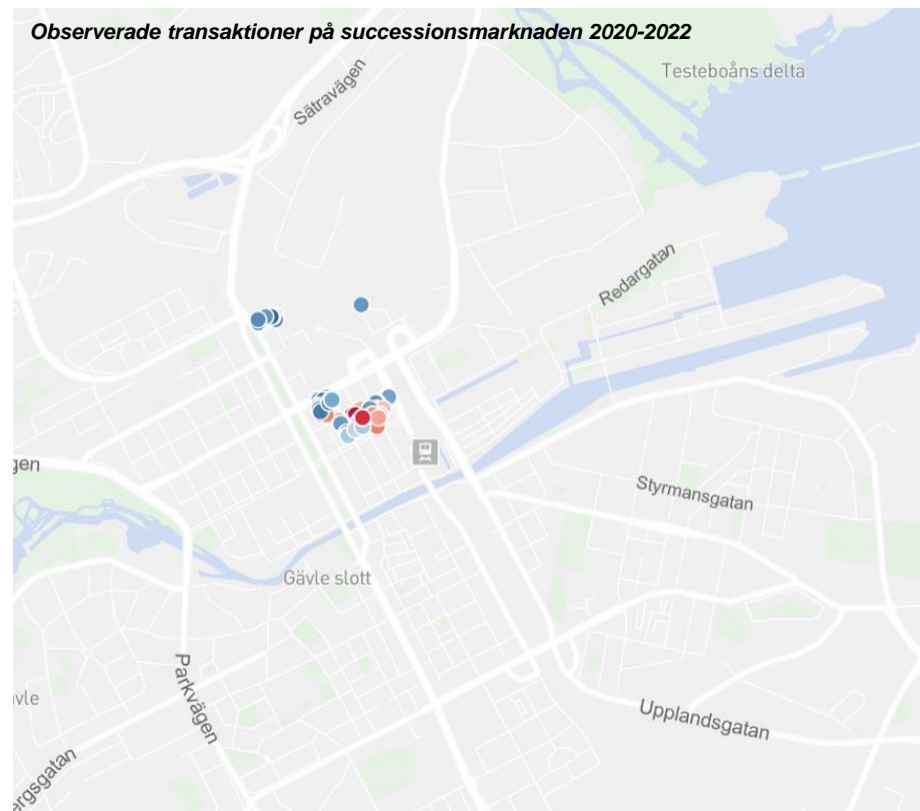


Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# På Norr är den genomsnittliga prisnivån drygt 25 000 kr/kvm, äldre bebyggelse utan vattenutsikt

Observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden, Norr

RoK	Kvm	Medel byggår	Kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boendeavgift kr/kvm/år	Antal
1	32	1950	28 898	757	31 967	1 884	16
2	52	1986	27 789	687	28 838	1 770	61
3	81	1962	24 026	603	22 675	1 540	35
4	100	2009	25 333	548	22 418	1 536	7
5	131	1984	22 877	533	19 524	1 425	5
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>1984</b>	<b>25 877</b>	<b>636</b>	<b>25 470</b>	<b>1 645</b>	<b>124</b>



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Betalningsvilja för nyproducerade bostäder på Näringen bedöms variera mellan 30 000 och 40 000 kr/kvm

Bedömd betalningsvilja, utgångspunkt Gävle Strand

RoK	Kvm	Nyproducerad BR		Nyproducerad HR		
		Kr/kvm	Totalpris	Kr/kvm/år	Månadshyra	Normhyra kr/kvm/år
1	-	-	-	-	-	-
2	53	41 126	2 166 795	2 153	9 454	1 934
3	83	33 671	2 810 912	1 884	13 105	1 936
4	101	32 450	3 263 339	1 839	15 413	1 938
5	128	32 260	4 123 878	1 834	19 541	2 037

Bedömd betalningsvilja, utgångspunkt Norr

RoK	Kvm	Nyproducerad BR		Nyproducerad HR		
		Kr/kvm	Totalpris	Kr/kvm/år	Månadshyra	Normhyra kr/kvm/år
1	32	40 967	1 295 830	2 184	5 758	1 727
2	52	37 838	1 964 147	2 070	8 956	1 871
3	81	31 675	2 561 304	1 840	12 397	1 867
4	100	31 418	3 150 778	1 836	15 343	1 921
5	131	28 524	3 737 788	1 725	18 835	1 903

- Oavsett om analysen av möjliga priser och hyresnivå för nyproducerade bostäder på Näringen tar sin utgångspunkt i Gävle Strand eller Norr blir en prisbilden den samma.
- Betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter i Gävle Strand varierar mellan drygt 30 000 kr/kvm till drygt 40 000 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek.
- Detta motsvarar en betalningsvilja på drygt 1 830 kr/kvm/år till drygt 2 150 kr/kvm/år för hyresbostäder.
- Prisnivån för bostäderna i Gävle Strand påverkas positivt av delvis vattenutsikt och/eller direkt närhet till vatten.
- Betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter på Norr varierar mellan nästan 30 000 kr/kvm till drygt 40 000 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek.
- Detta motsvarar en betalningsvilja på cirka 1 730 kr/kvm/år till drygt 2 180 kr/kvm/år för hyresbostäder.
- Ytterligare betalningsvilja kan finnas om exempelvis parkutsikt eller vattenutsikt kan tillskapas för de nya bostäderna på Näringen.

Källa: Mäklarstatistik och Evidens



# Något lägre priser och hyresnivåer än hösten 2021

RoK	Kvm	Bedömd betalningsvilja nyproducerade bostäder BR Norr		Bedömd betalningsvilja nyproducerade bostäder HR		
		Kr/kvm	Totalpris	Kr/kvm/år	Månads-kostnad	Normhyra
1	32	43 232	1 383 424	2 282	6 085	1 810
2	54	39 031	2 107 674	2 119	9 536	1 942
3	83	33 211	2 756 513	1 899	13 135	1 942
4	111	31 864	3 536 904	1 850	17 113	1 990

Tabell 10. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

- Slutsatsen i den analys om genomfördes hösten 2021 var att betalningsviljan för nyproduktion på Näringen varierade mellan ungefär 32 000 och 43 000 kronor per kvadratmeter, eller från 1 850 till 2 300 kr/kvm/år, beroende på storlek och antal rum.
- I dagsläget bedöms betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter på Näringen med utgångspunkt i Norr varieras mellan nästan 30 000 kr/kvm och drygt 40 000 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek. Detta motsvarar en betalningsvilja på cirka 1 730 kr/kvm/år till drygt 2 180 kr/kvm/år för hyresbostäder.
- Detta innebär att priser och hyresnivåer i dag bedöms vara något lägre än för ett år sedan.

- 4%

# Innehåll

Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

Gävles tillväxtvillkor

Bostadsmarknaden i Gävle

**Bostadsefterfrågan**

Byggrättsvärden



# Hur många bostäder kan hushållen efterfråga och hur många bostäder kan produceras med lönsamma kalkyler?

Efterfrågan



Utbud

"Marknadsdjup" = köpkraftig efterfrågan på nya bostäder

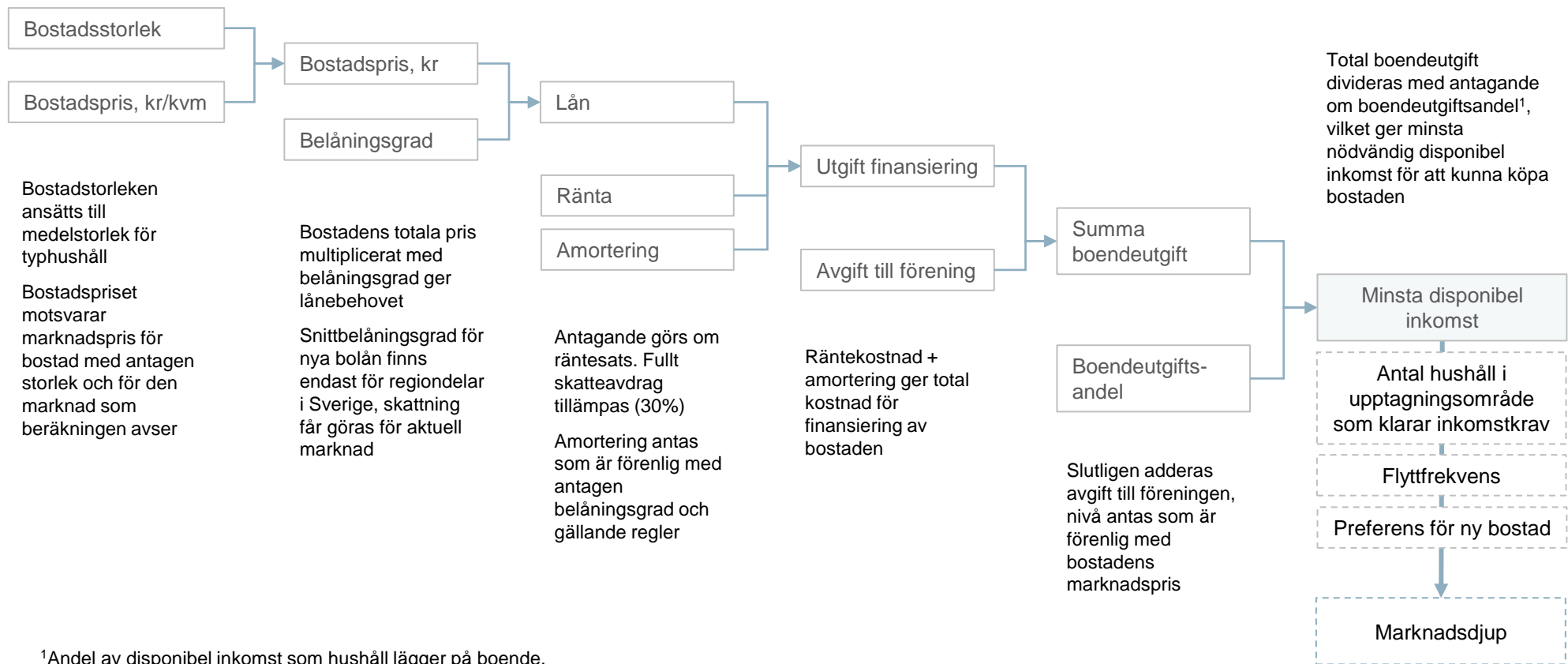
Lönsamma marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder



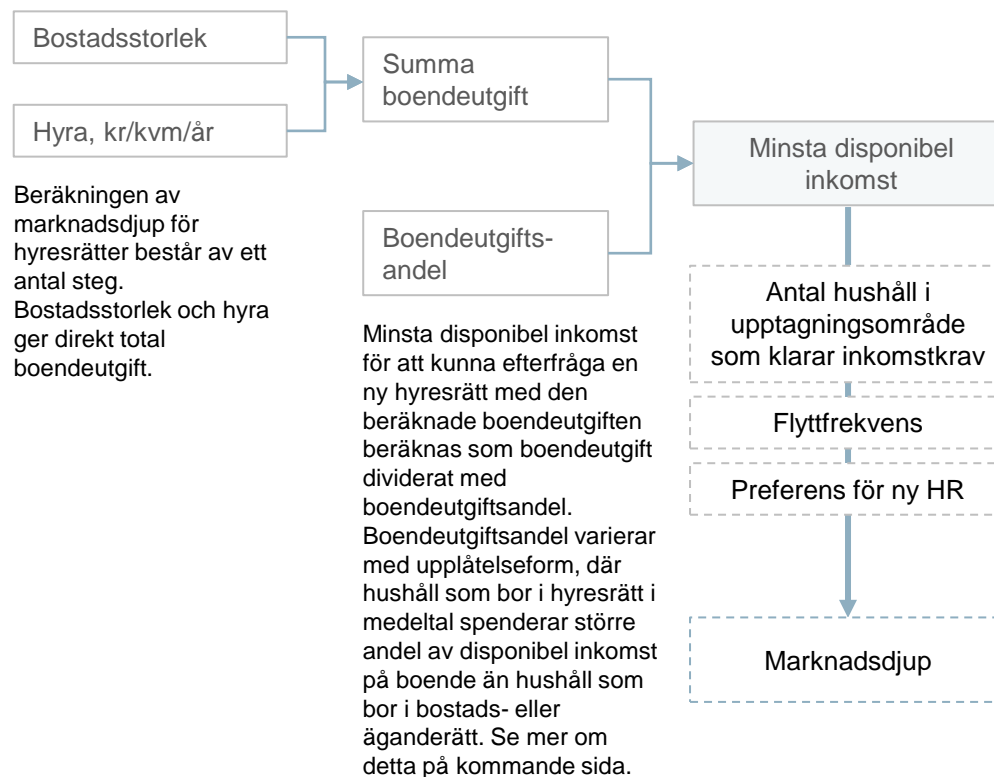
# Indata till beräkning av marknadsdjup

- Analysen av marknadsdjup, dvs hur många hushåll som förväntas kunna och vilja efterfråga en bostadsrätt respektive hyresrätt årligen i en avgränsad miljö, bygger på ett antal centrala antaganden:
  - Sannolikt upptagningsområde för nya bostäder
  - Storlek och pris/hyra för nya bostäder
  - Hur stor andel av disponibel inkomst som hushållen förväntas lägga på sitt boende (boendeutgiftsandel)
  - Villkor för finansiering
  - Flyttfrekvens och preferens för nyproducerad bostadsrätt/hyresrätt
- Upptagningsområde bestäms genom analys av flytt rörelser till nyproducerade bostadsrätter i anslutning till de undersökta miljöerna.
- Bostädernas storlek och pris/hyra är bedömt marknadspris för nyproducerade bostäder.
- Boendeutgiftsandelar antas med utgångspunkt från data från SCB, se nästa sida.
- Villkor för finansiering varierar över tiden, och beror bland annat på räntenivåer, hushållens tillgång på eget kapital, FI:s regelverk för amortering och bankernas egna riktlinjer.
- I analysen väljs aktuell räntenivå (bunden ränta två år, Swedbanks listpris). Evidens har skattat genomsnittlig belåningsgrad och amortering för bostadsrätter i alla kommuner baserat på Finansinspektionens enkätundersökning som presenteras i rapporten "Den svenska bolånemarknaden". I Gävle uppgår den genomsnittliga belåningsgraden för nya BR-lån till drygt 70 procent och den genomsnittliga amortering uppgår till 1,3 procent.
- Preferens för en nyproducerad bostadsrätt är 10,9 procent och preferens för en nyproducerad hyresrätt är 8,5 procent vilket har kartlagts i tidigare genomförd enkätstudie.
  - I marknader med högre inslag av bostadsrätter (gäller Stockholmsregionen) är preferens för bostadsrätt generellt högre än i marknader där inslaget av hyresrätter är stort som t ex i Umeå, Göteborg eller Örebro.
- Data över flyttfrekvens hämtas från SCB och avser flyttfrekvens för ensamboende och sammanboende per kommun. I Gävle kommun uppgår flyttfrekvensen för ensamboende till 18 procent och för sammanboende till 12 procent.
- Preferenstalet (intresset för nyproducerade bostadsrätter jämfört andra typer av bostäder, hyresrätt, småhus, nyproducerat, succession) kan anses gälla genomsnittlig marknad. Hänsyn tas alltså inte till säsongvariationer, cykliska förändringar av omsättning på marknaden som helhet, sentimentspåverkan som följd av till exempel eventuella kommande regleringar av kreditgivning etc. Höjda krav på eget kapital kan t ex förskjuta preferenserna från ägt boende till hyrt boende.

# Metod för beräkning av marknadsdjup för nya bostadsrätter



# Metod för beräkning av marknadsdjup för nya hyresbostäder



# Boendeutgiftsandelar

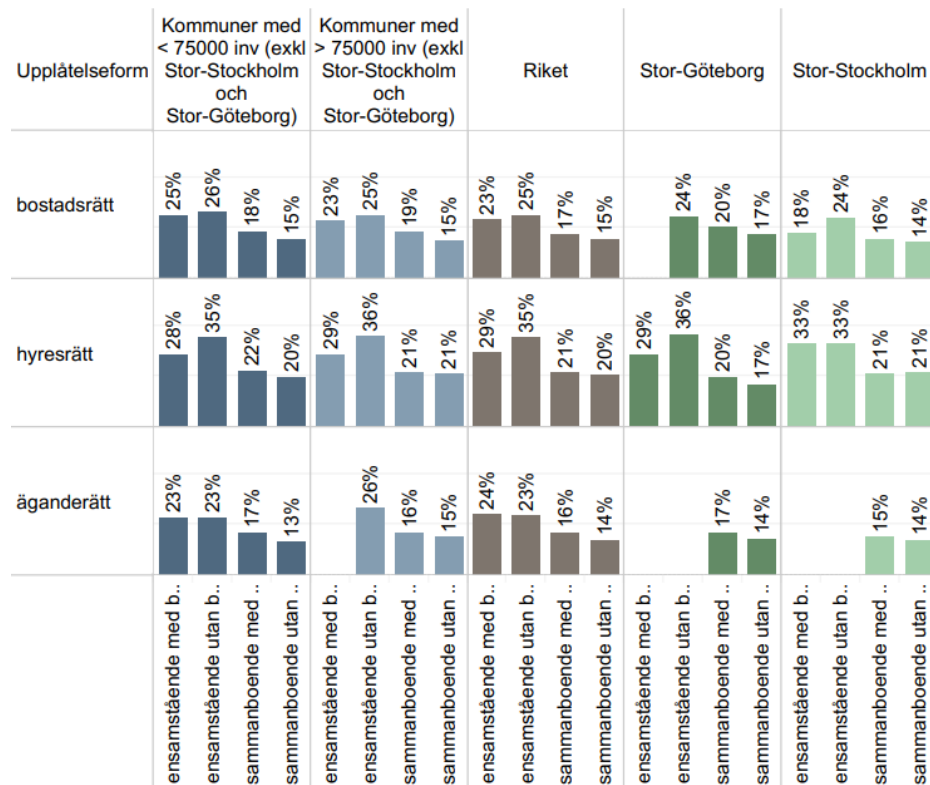
SCBs undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandel<sup>1</sup> i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Mellan olika geografier är dock variationen förhållandevis liten.

Region	Upplåtelseform	Ensamboende	Sammanboende
Kommuner med < 75 000 invånare	bostadsrätt	26%	17%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	23%	15%
Kommuner med > 75 000 invånare	bostadsrätt	24%	17%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	26%	16%
Stor-Göteborg	bostadsrätt	24%	19%
	hyresrätt	33%	18%
	äganderätt		15%
Stor-Stockholm	bostadsrätt	21%	15%
	hyresrätt	33%	21%
	äganderätt		14%
Riket	bostadsrätt	24%	16%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	23%	15%

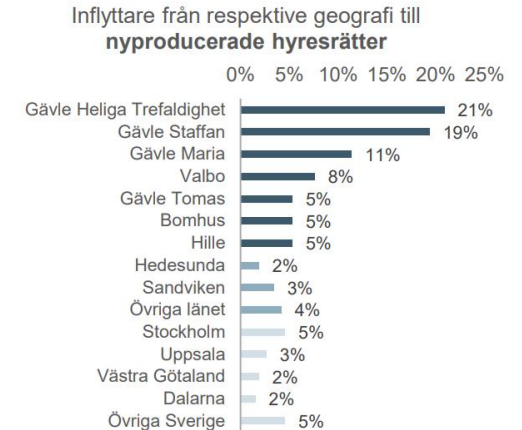
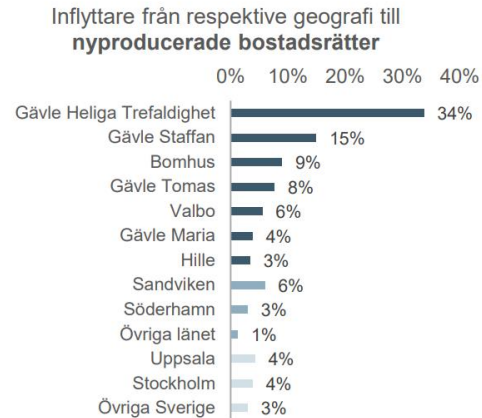
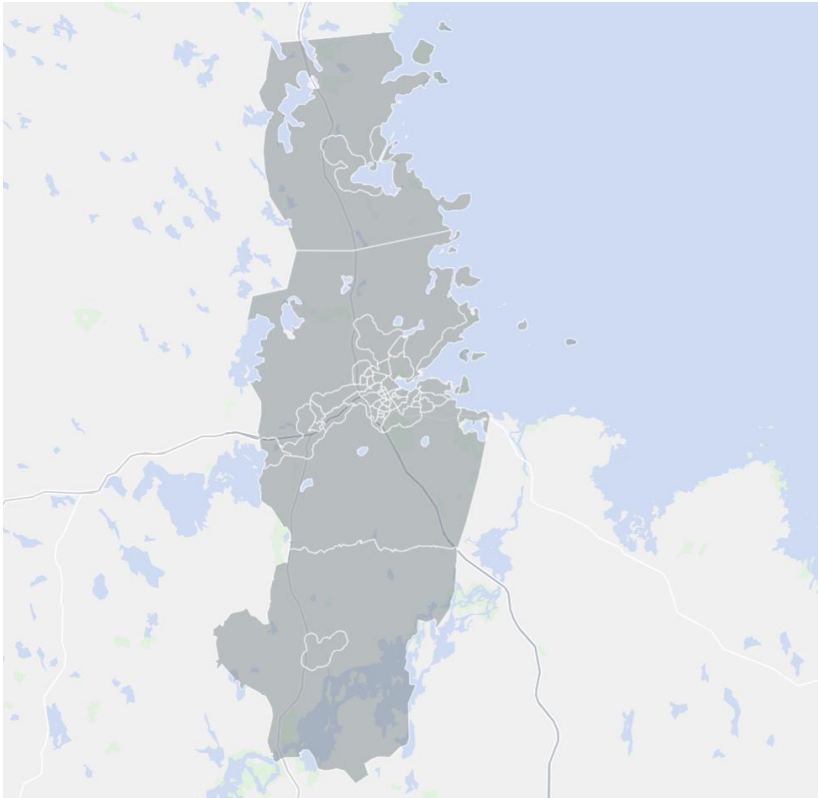
<sup>1</sup>Med boendeutgiftsandel (även boendeutgiftsprocent förekommer som begrepp) avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst och med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för BR och kapitalkostnad för äganderätt.

Källa: SCB och Evidens

Boendeutgiftsprocent per hushållstyp, upplåtelseform, och region (medianvärde). Data avser år 2017, reviderad av SCB 2018-12-14.



# Det primära upptagningsområdet bedöms precis som under 2021 vara Gävle kommun

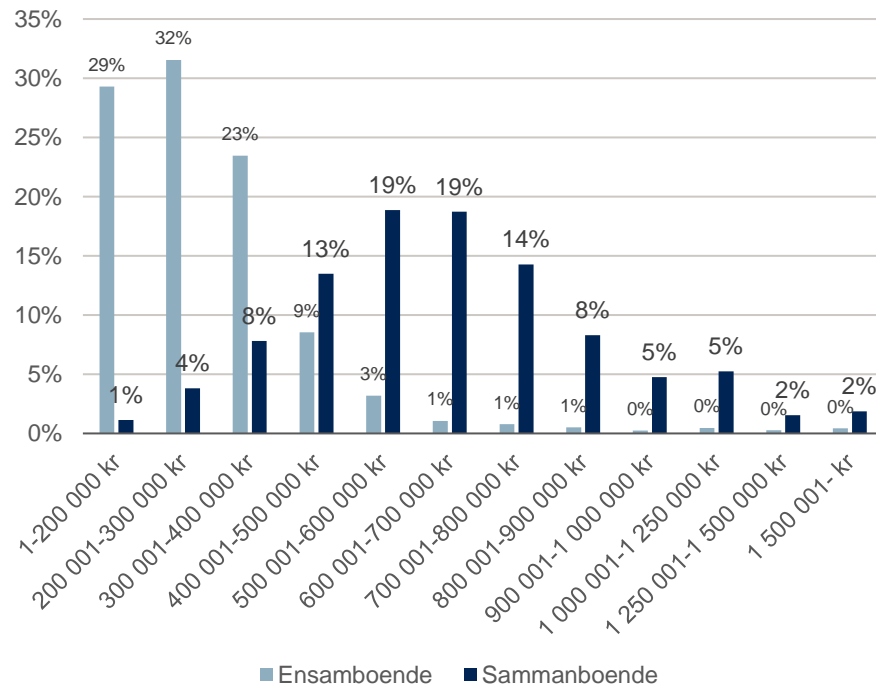


- Tidigare analys av flyttmönster till nyproduktion i Näringens närmiljö visar att huvuddelen av inflyttarna till de studerade nyproduktionsprojekten rekryteras från Gävle kommun. Av inflyttarna till bostadsrätterna kom 79 procent från Gävle kommun och 89 procent från Gävleborgs län, medan motsvarande siffra för hyresrätterna var 77 respektive 84 procent.
- Evidens bedömning blir därmed att det primära upptagningsområdet är Gävle kommun.



# Drygt 60 procent av de ensamboende i det primära upptagningsområdet har inkomster under 300 000 kronor

Andel hushåll per inkomstsegment i Gävle kommun 2020



Uppagningsområdet	Antal			Andel		
	Disponibel inkomst	Ensamboende	Sammanboende	Summa	Ensamboende	Sammanboende
0		38	23	60	0%	0%
1 - 200 000		10 614	264	10 878	29%	1%
200 001 - 300 000		7 220	1 496	8 716	32%	4%
300 001 - 400 000		4 603	3 370	7 973	23%	8%
400 001 - 500 000		1 727	3 384	5 111	9%	13%
500 001 - 600 000		635	3 892	4 527	3%	19%
600 001 - 700 000		236	3 664	3 900	1%	19%
700 001 - 800 000		165	2 749	2 914	1%	14%
800 001 - 900 000		101	1 601	1 702	1%	8%
900 001 - 1 000 000		65	899	964	0%	5%
1 000 001 - 1 250 000		113	1 037	1 150	0%	5%
1 250 001 - 1 500 000		74	312	385	0%	2%
1 500 000 -		117	427	544	0%	2%
<b>Summa</b>		<b>25 708</b>	<b>23 116</b>	<b>48 824</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Källa: SCB och Evidens

# Halverat marknadsdjup för bostadsrätter

BASKALKYL	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm
Pris kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	38 000	32 000
Totalpris	2 052 000	2 656 000
Lån, kr	1 456 920	1 885 760
Boendeutgift, kr/år	105 105	144 561
Amortering, kr	28 701	37 149
Ränta efter avdrag, kr	41 304	53 461
Avgift till förening per år	35 100	53 950
Krav på disponibel inkomst	437 938	850 357
Antal hushåll som möter inkomst kravet	2 577	3 469
Marknadsdjup exkl. inflyttning	51	45
Marknadsdjup inkl. inflyttning	64	56
<b>Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning</b>	<b>120</b>	

- Marknadsdjupet baseras på inkomster i det primära upptagningsområdet, Gävle kommun, vilket bedöms inkludera ca 80 procent av kundunderlaget enligt målgruppsanalysen.
- Prisnivå är ett genomsnitt baserat på priser i successionsmarknaden i Näringens närmiljö. Kvadratmeterpris är normerat till en avgiftsnivå om 650 kr/kvm/år vilket är den avgiftsnivå som används i marknadsdjupsberäkningen.
- **Slutsatsen är att det totala marknadsdjupet, dvs antalet nya BR-lägenheter som efterfrågas per år till denna prisnivå och dessa bostadsstorlekar, uppgår till 120 nya BR per år i Gävle kommun.**
- I analysen som gjordes hösten 2021 beräknades marknadsdjupet för bostadsrätter i flerbostadshus till 230 stycken per år, vilket innebär att marknadsdjupet nästan halverats sedan dess. Huvudsakliga orsaken till detta är de höjda räntorna.
  - Huvudsakliga förändringar jämfört med hösten 2021:
    - **Ränta: nu 4,05% då 1,75%, vilket drar ner marknadsdjupet**
    - **Prisnivåer nya, cirka 1 000 kr/kvm lägre\*, vilket drar upp marknadsdjupet**
    - **Något högre inkomster 2020 jämfört med 2019, vilket drar upp marknadsdjupet**

\* Samma kvm som sist (trots något färre kvm enligt observationer idag)

# Ökat marknadsdjup för hyresrätter med drygt 25 procent till följd av snabbt stigande inkomster under 2020 och 2021

BASKALKYL	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm
Hyra kr/kvm/år	2 070	1 840
Boendeutgift, kr/år	111 780	152 720
Krav på disponibel inkomst	349 313	727 238
Antal hushåll som möter inkomst kravet	5 565	6 276
Marknadsdjup exkl. inflyttning	85	64
Marknadsdjup inkl. inflyttning	106	80
<b>Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning</b>	<b>186</b>	

INVESTERINGSSTÖD*	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm
Hyra kr/kvm/år	1 660	1 500
Boendeutgift, kr/år	83 000	105 000
Krav på disponibel inkomst	259 375	500 000
Antal hushåll som möter inkomst kravet	10 769	14 580
Marknadsdjup exkl. inflyttning	165	149
Marknadsdjup inkl. inflyttning	206	186
<b>Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning</b>	<b>393</b>	

- Hyresnivåer i kalkylen motsvarar en normhyra på cirka 1 870 kr/kvm/år.
- I analysen som gjordes hösten 2021 beräknades marknadsdjupet för hyresrätter i flerbostadshus till 145 stycken per år, vilket innebär att marknadsdjupet ökat med nästan 30%. Huvudsakliga orsaker till detta är:
  - Hyresnivå ny, cirka 100 kr/kvm/år lägre, men kvm samma som sist (trots något färre kvm enligt observationer idag)
  - Något högre inkomster 2020 jämfört med 2019

- I analysen som gjordes hösten 2021 beräknades marknadsdjupet för hyresrätter i flerbostadshus till 359 stycken per år, vilket innebär att marknadsdjupet ökat med knappt 10 procent. Huvudsakliga orsaker till detta är något högre inkomster 2020 jämfört med 2019.
- Observera att marknadsdjupet endast beaktar efterfrågan på bostäder, ej utbudssidan. I och med konjunkturförändringar har byggherrarnas lönsamhet påverkats negativt vilket innebär att byggandet kommer att minska.

\*Normhyra 1 450 kr/kvm/år

# När normhyran i stället sätts till 2 050 kr/kvm/år bedöms marknadsdjupet till 135 hyresrätter per år

<b>NORMHYRA, 2 050 kr/kvm/år</b>	<b>Ensamboende</b>	<b>Sammanboende</b>
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm
Hyra kr/kvm/år	2 271	1 996
Boendeutgift, kr/år	122 634	165 668
Krav på disponibel inkomst	383 231	788 895
Antal hushåll som möter inkomst kravet	4 004	4 581
Marknadsdjup exkl. inflyttning	61	47
Marknadsdjup inkl. inflyttning	76	59
<b>Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning</b>	<b>135</b>	

- Vid en normhyra på 2 050 kr/kvm/år beräknas hyresnivån för en tvåa uppgå till 2 271 kr/kvm/år och för en trea till 1 996 kr/kvm/år.
- Med denna hyresnivå bedöms marknadsdjupet minska till 135 hyresrätter per år. Detta är i linje med bedömningen av marknadsdjup för hyresrätter som gjordes hösten 2021.
- Normhyran sätts till 2 050 kr/kvm/år för att skapa positiva byggrättsvärden, dvs. ge förutsättningar för ett marknadsdrivet byggande. Se sid 52

# Innehåll

Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

Gävles tillväxtvillkor

Bostadsmarknaden i Gävle

Bostadsefterfrågan

**Byggrättsvärden**



# Hur många bostäder kan hushållen efterfråga och hur många bostäder kan produceras med lönsamma kalkyler?

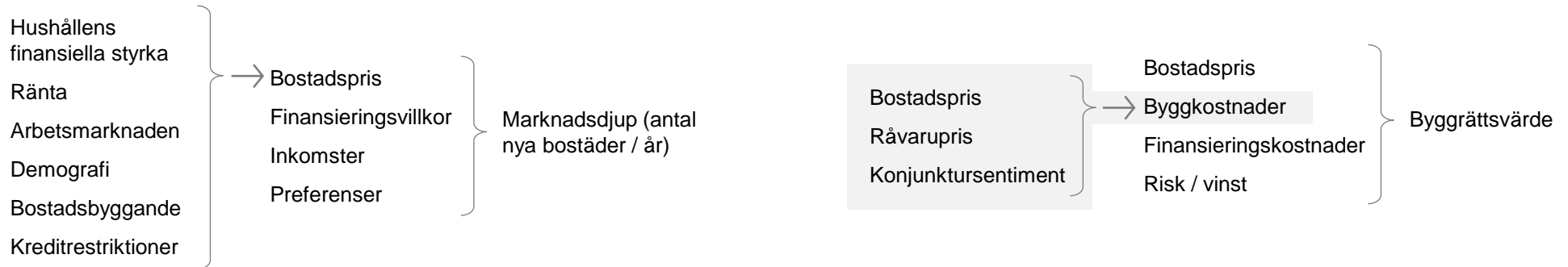
Efterfrågan



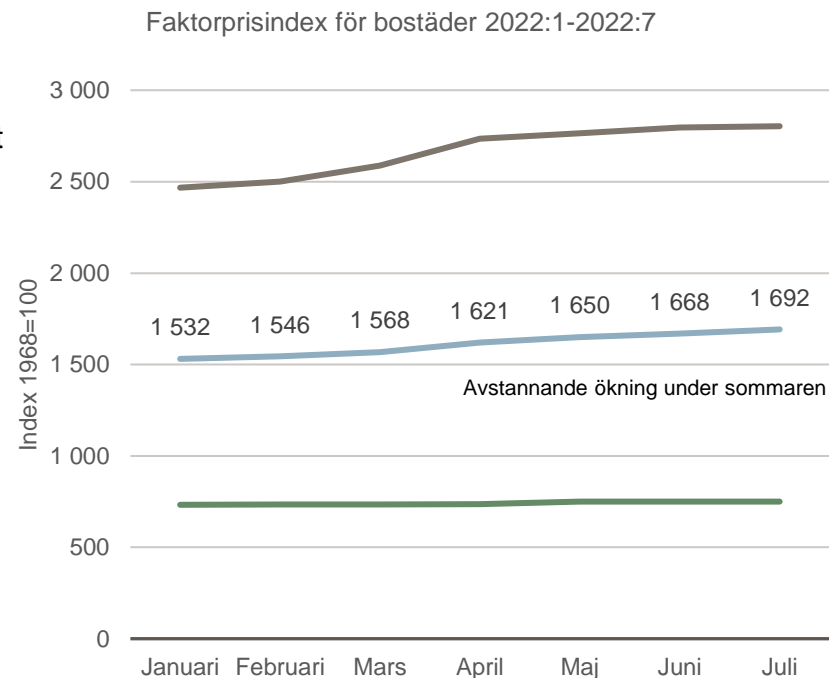
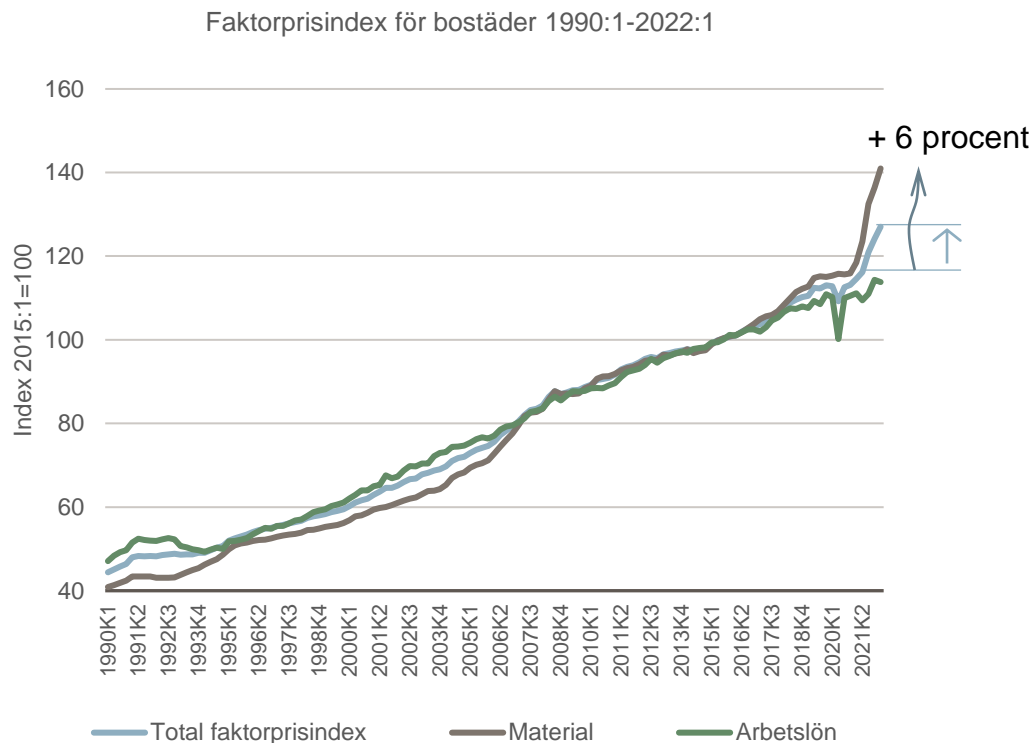
Utbud

"Marknadsdjup" = köpkraftig efterfrågan på nya bostäder

Lönsamma marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder

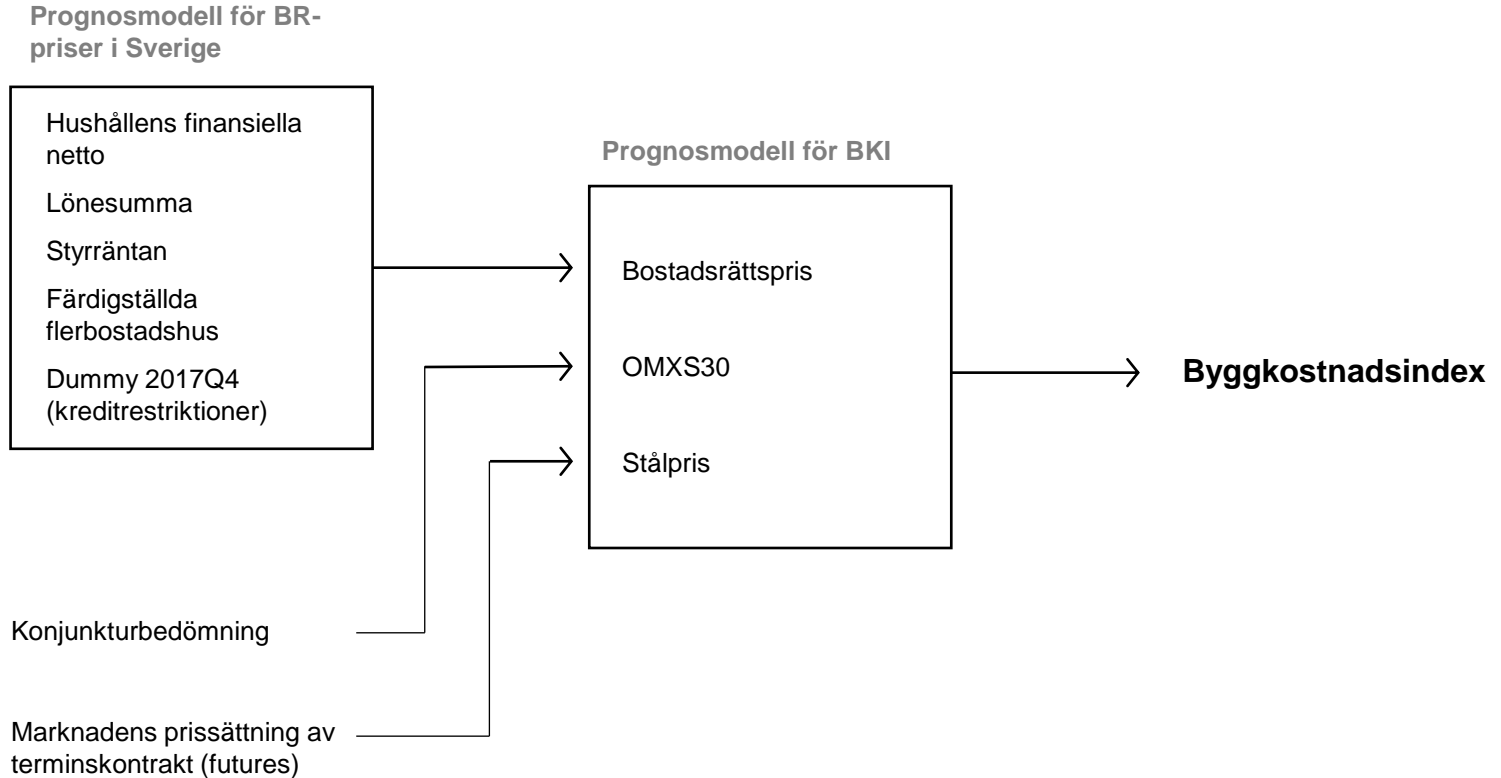


# Snabbt stigande byggkostnader riskerar göra projekt olönsamma



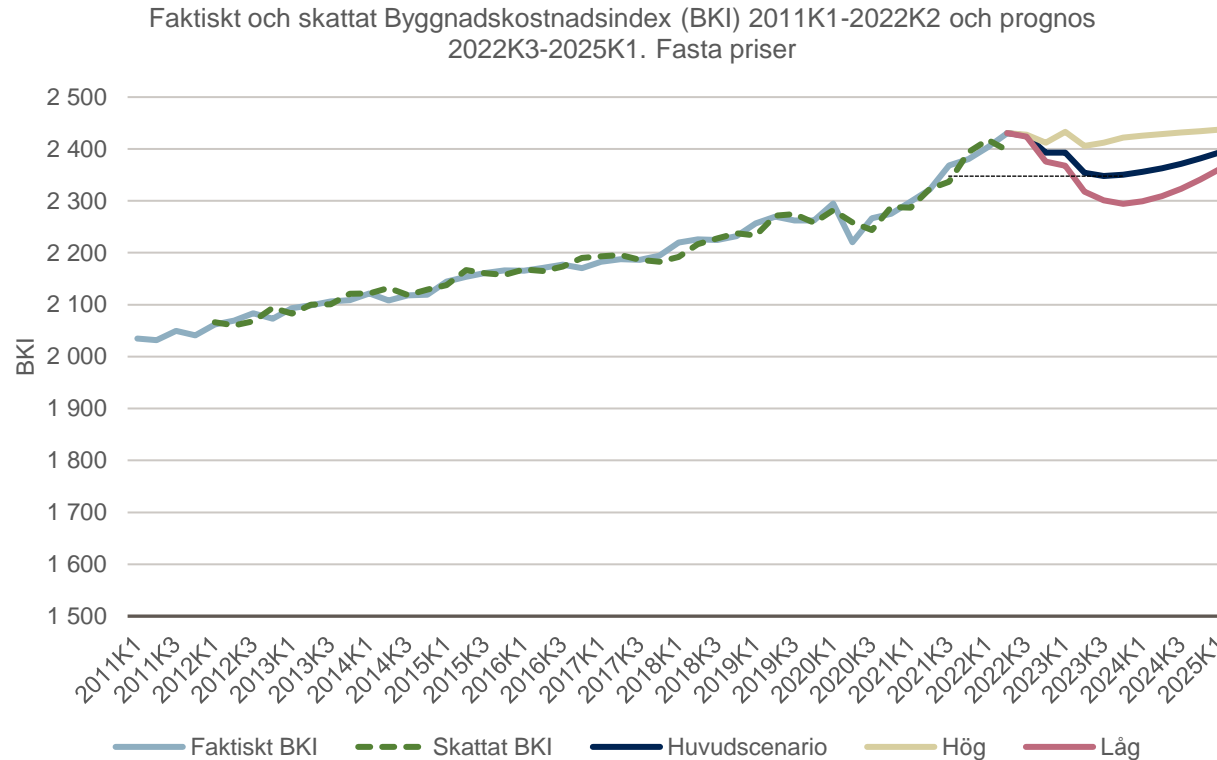
Källa. SCB och Evidens

# Struktur för prognosmodell för prognostisering av SCBs Byggekostnadsindex





# Prognosen för byggkostnadsindex fortsätter att falla några procentenheter fram till 2024



## Procent per år 2022:3-2025:1

Huvudscenario	-0,6
Hög	0,1
Låg	-1,0

**Ökade byggkostnader med 5%  
men som förväntas falla tillbaka**

# Hur många bostäder kan hushållen efterfråga och hur många bostäder kan produceras med lönsamma kalkyler?

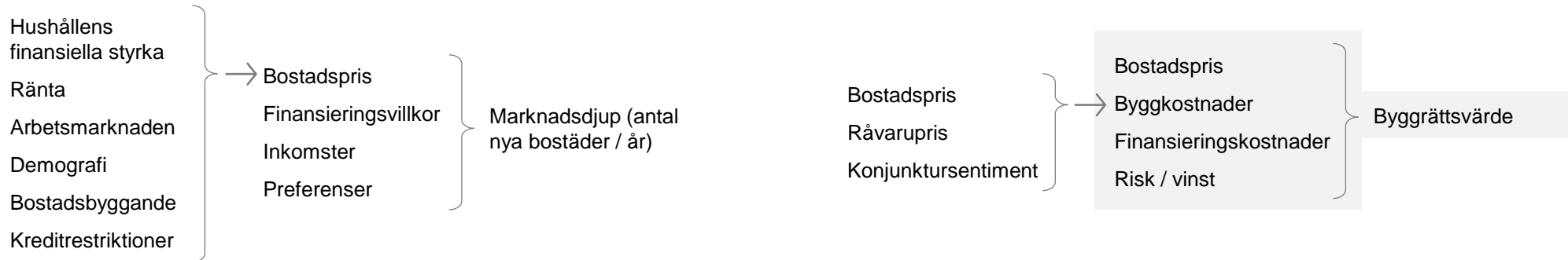
Efterfrågan



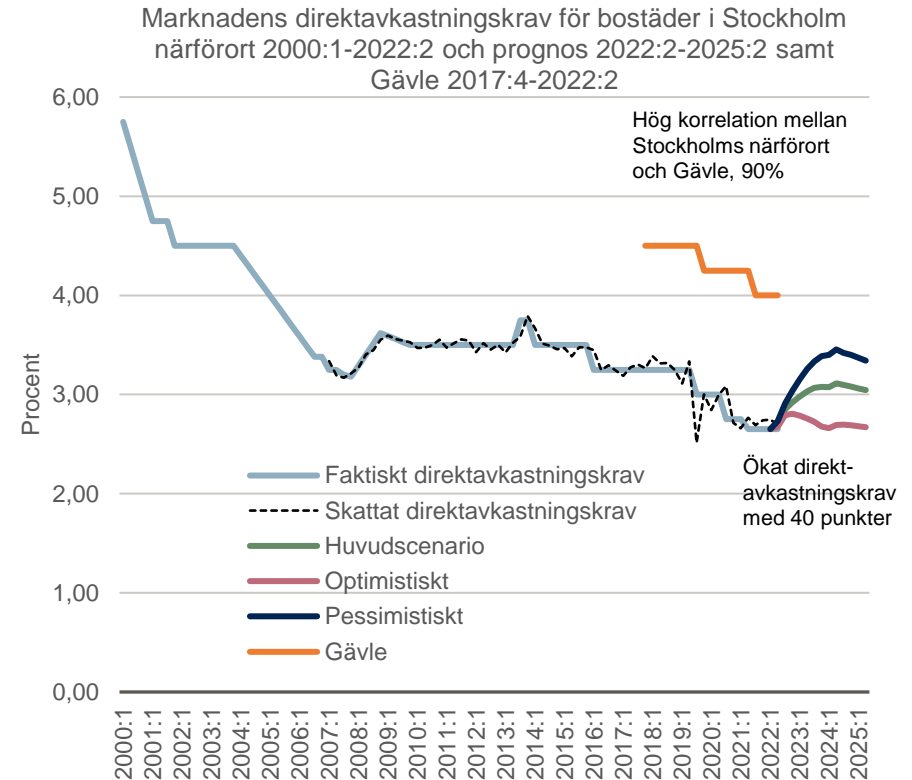
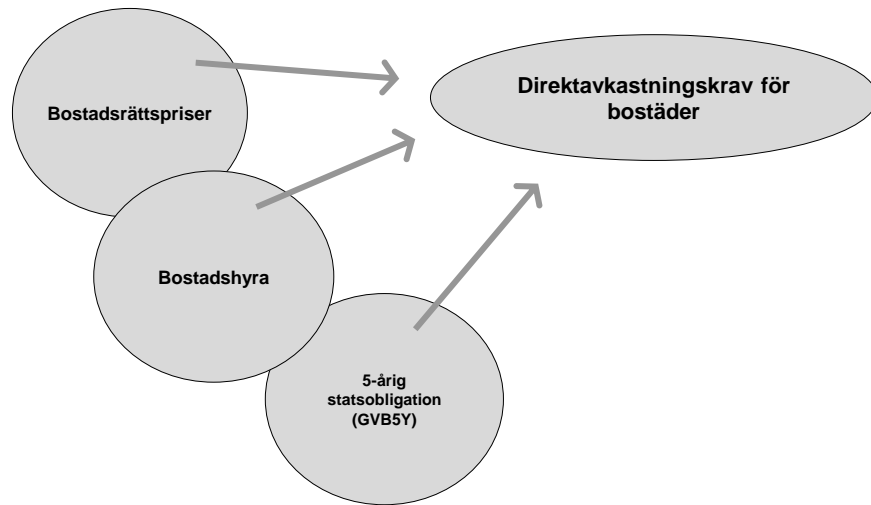
Utbud

"Marknadsdjup" = köpkraftig efterfrågan på nya bostäder

Lönsamma marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder



# Modell för skattning av marknadens direktavkastningskrav indikerar stigande direktavkastningskrav



Källa: Evidens

# Tydliga risker för negativa byggrättsvärden i närtid för både hyres- och bostadsrätter

Bostadsrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)		Hyresrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	BOA	0,78
Intäkt		Hyra Kr/kvm/år BOA	1 850
Kr/kvm BOA	33 600	DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA	350
Lån Kr/kvm BOA	12 000	Vakans (%)	0,00%
Totalt Kr/kvm BOA	45 600	Driftnetto Kr/kvm/år BOA	1 500
Totalt Kr/kvm BTA	35 568	Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 170
		Avkastningskrav	4,40%
		Värde Kr/kvm BTA	26 591
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	24 150	Byggkostnad Kr/kvm BTA	21 000
Moms	25% 6 038	Moms	25% 5 250
Finansiering	4% 1 208	Finansiering	4% 1 050
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 709	Risk/ byggherrekostnad	15% 4 095
Totalt Kr/kvm BOA	46 288	Totalt Kr/kvm BOA	40 250
Totalt Kr/kvm BTA	36 104	Totalt Kr/kvm BTA	31 395
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>- 536</b>	<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>- 4 804</b>

# Fallande byggkostnader till årsskiftet 2023/24 kan rädda bostadsrättsproduktionen, för hyresrätten krävs hyresökningar på 10 procent

Bostadsrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)		Hyresrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)	
Ljus BTA	1	Ljus BTA	1
Yteffektivitet	78%	Yteffektivitet	78%
BOA	0,78	BOA	0,78
Intäkt		Hyra Kr/kvm/år BOA	2 050
Kr/kvm BOA	33 600	DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA	350
Lån Kr/kvm BOA	12 000	Vakans (%)	0,00%
Totalt Kr/kvm BOA	45 600	Driftnetto Kr/kvm/år BOA	1 700
Totalt Kr/kvm BTA	35 568	Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 326
		Avkastningskrav	4,30%
		Värde Kr/kvm BTA	30 837
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad Kr/kvm BTA	23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA	20 000
Moms	25% 5 750	Moms	25% 5 000
Finansiering	4% 1 150	Finansiering	4% 1 000
Risk/ byggherrekostnad	15% 4 485	Risk/ byggherrekostnad	15% 3 900
Totalt Kr/kvm BOA	44 083	Totalt Kr/kvm BOA	38 333
Totalt Kr/kvm BTA	34 385	Totalt Kr/kvm BTA	29 900
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>1 183</b>	<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>937</b>

- Vilket ger ett marknadsdjup på:

- 120 bostadsrätter
- 135 hyresrätter

# Svårt nå bostadsbyggnadsmål på Näringen till 2040

## Från tidigare uppdraget

Upplåtelseform	Marknadsdjup/år	10 år	20 år
BR	230	2 300	4 600
ÄR	40	400	800
HR	150 - 350	1 500 - 3 500	3 000 – 7 000
Totalt	420 - 620	4 200 - 6 200	8 400 – 12 400

*”Med den ambitiösa målsättning Gävle kommun har vad gäller antalet nya bostäder på Näringen, 6 000 till år 2040, krävs således att huvuddelen av all nyproduktion koncentreras dit för att målet ska kunna nås. I takt med att stadsmiljön successivt färdigställs på Näringen kan marknadsdjupet antas öka något över tid, utöver de volymer som skattats i beräkningen.”*

## Nya förutsättningar

Upplåtelseform	Marknadsdjup/år	10 år	20 år
BR	120	1 200	2 400
ÄR	25	250	500
HR	135	1 350	2 700
Totalt	280	2 800	5 600

För att ha möjlighet att nå den ambitiösa målsättning Gävle kommun har vad gäller antalet nya bostäder på Näringen, 6 000 till år 2040, krävs att all nyproduktion koncentreras dit. Givet långvarigt högre räntenivåer är det troligt att målet måste revideras.

# Innehåll

Bakgrund och inledning

Vad händer på bostadsmarknaden?

Gävles tillväxtvillkor

Bostadsmarknaden i Gävle

Bostadsefterfrågan

Byggrättsvärden



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

evidens:

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

Anna Rogberg, 0733-81 80 94, [anna.rogberg@evidensgruppen.se](mailto:anna.rogberg@evidensgruppen.se)

Thomas Sandberg, 070-670 01 70, [thomas.sandberg@evidensgruppen.se](mailto:thomas.sandberg@evidensgruppen.se)

Viktoria Bernow Jones, 073-985 59 43, [viktoria.bernow@evidensgruppen.se](mailto:viktoria.bernow@evidensgruppen.se)



**Evidens**

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

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