

evidens:

A nighttime photograph of a cityscape, likely Gävle, Sweden, featuring a river and illuminated buildings. A white silhouette of various building shapes is overlaid on the left and bottom portions of the image. The sky is dark blue with some clouds, and the city lights are warm yellow and orange.

# Gävle bostadspriser, markpris och marknadsdjup

2023-12-22

# Sammanfattning

## Svensk och regional ekonomi

Den ekonomiska utvecklingen de senaste två åren har präglats av hög inflation och stigande räntenivåer. Detta har pressat ner hushållens köpkraft, ökat boendegtifterna och lett till att bostadspriserna fallit. Inflationstakten har också påverkat byggkostnaderna som ökat snabbt. Sammantaget har dessa förändringar lett till ett kraftigt fall i bostadsbyggandet.

Konjunkturprognoser pekar mot att inflationen faller och att räntenivån har nått sin topp. Räntenivåerna förväntas börja sjunka under 2024 men när sannolikt inte de låga nivåer som gällde tidigare.

Fallande räntenivåer ger successivt lättnader för hushåll och företag och konjunkturen mjuklandar under 2024. Men återhämtningen i svensk ekonomi bedöms bli relativt långsam.

Inflationen har inneburit att nästan ett decenniums real inkomstutveckling i Gävleregionen raderats. För Gävle kommuns del har dessutom befolkningstillväxten bromsats in och tillväxttakten uppgår under slutet av 2023 till ca 0,2-0,3 procent i årstakt.

## Pris- och kostnadsutveckling

De svaga makroekonomiska villkoren med fallande köpkraft, stigande räntenivåer och en svag utveckling av hushållens finansiella sparkapital har fått bostadspriserna i Gävle att falla. Bostadspriserna har i reala termer fallit med drygt 20 procent sedan toppen 2021.

Samtidigt har byggkostnaderna ökat snabbt på grund av både snabbt stigande materialpriser och högre finansieringskostnader när kreditivräntorna ökat snabbt. Materialpriserna har ökat både till följd av problem med leveranskedjor efter pandemin och krigsutbrottet i Ukraina och till följd av höga energipriser.

Kombinationen av minskande intäkter och ökande kostnader har inneburit att många nya bostadsbyggnadsprojekt inte är lönsamma, vilket har fått bostadsbyggandet att falla kraftigt, både i Gävle och i landet som helhet. Bostadsbyggandet i form av antal påbörjade bostäder i Gävle har mer än halverats sedan toppen under 2021.

## Förändring av marknadsdjup

Med lägre köpkraft och högre ränte- och andra boendegtifter är det färre hushåll som kan efterfråga en nyproducerad bostad, trots att priserna fallit.

Beräkningarna i rapporten visar att marknadsdjupet för år 2023, det vill säga det antal nybyggda bostäder som hushållen förmår absorbera till gällande nyproduktionspriser och hyror under ett år, fallit till ca 250 enheter. Av dessa utgör bostadsrätter drygt 100, hyresrätter ca 120 och småhus resterande tioalet nya bostäder. Marknadsdjupet är högst i centrala Gävle och fördelar sig ungefär lika mellan Nyhamn/Gävle strand och Norra Brynäs, medan volymerna är lägre i Gävlehov.

Scenarier som utgår från prognoser över konjunkturutvecklingen de närmaste åren visar att marknadsdjupet förblir lågt under 2024 och ökar sedan långsamt till knappt 300 nya bostäder år 2026.

# Innehåll

## Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

Scenarier för byggrättsvärde

Marknadsdjup

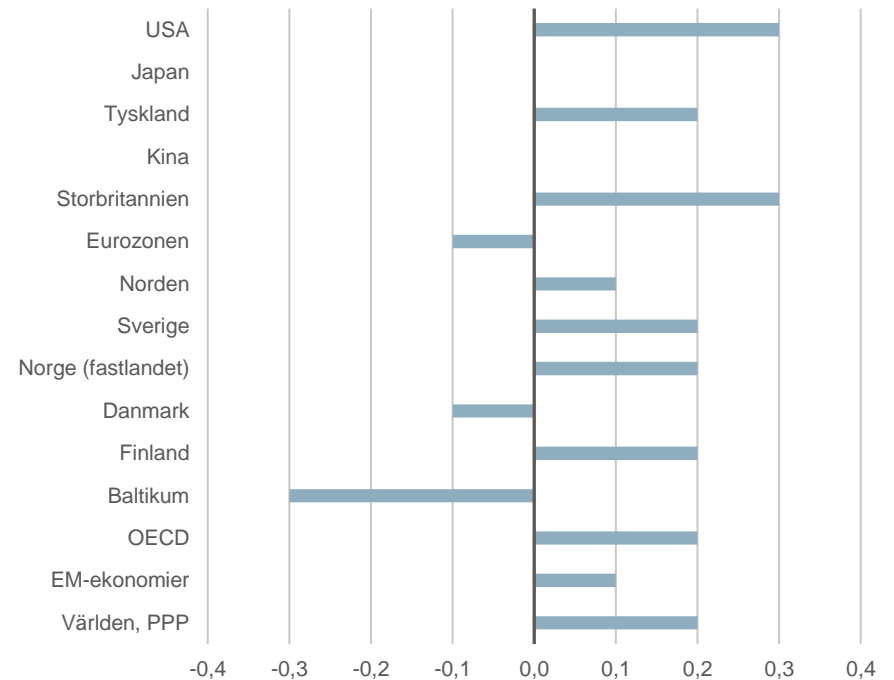


# USA fortsätter att överraska positivt även BNP för Sverige uppreviderat för 2023

Årlig procentuell förändring av BNP				
	2022	2023	2024	2025
USA	1,9	2,3	1,1	1,8
Japan	1,0	1,8	1,2	0,9
Tyskland	1,8	-0,2	0,5	2,0
Kina	3,0	5,2	4,6	4,5
Storbritannien	4,3	0,4	0,5	1,7
Eurozonen	3,4	0,5	0,7	2,0
Norden	2,7	0,2	0,5	2,3
Sverige	2,6	-1,0	-0,4	2,5
Norge (fastlandet)	3,8	1,0	0,7	1,2
Danmark	2,8	1,1	1,5	3,0
Finland	1,6	-0,1	0,5	1,8
Baltikum	2,0	-0,7	1,5	2,9
OECD	2,9	1,6	1,2	2,0
EM-ekonomier	3,7	4,1	4,0	4,1
Världen, PPP	3,3	3,0	2,8	3,2

Källa: SEB, OECD och Evidens

Prognos BNP 2023 (november 2023 jämfört med augusti 2023)

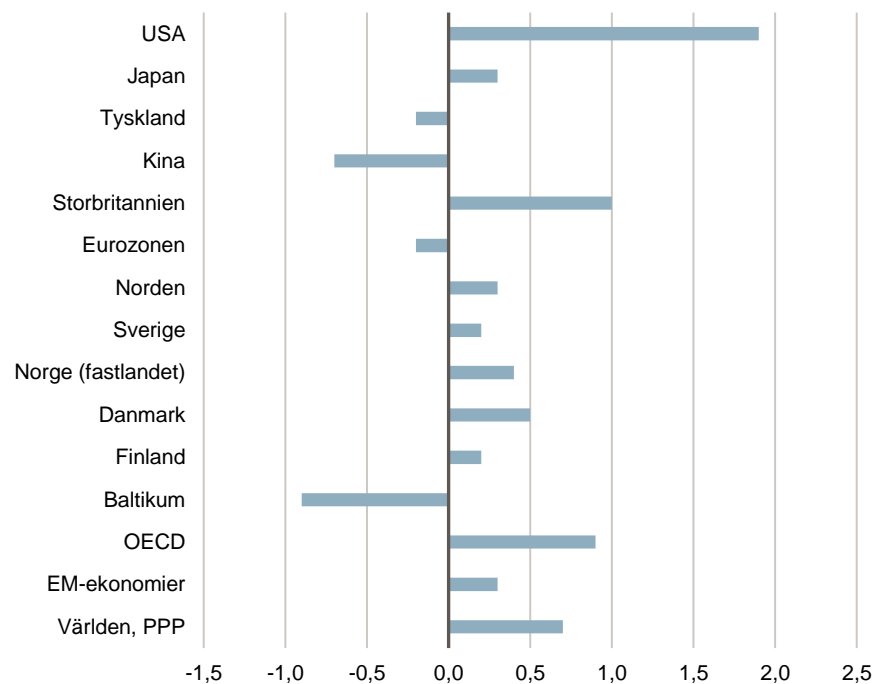


Källa: SEB, OECD och Evidens

# Utvecklingen i USA under året har lyft världsekonomin

Årlig procentuell förändring av BNP				
	2022	2023	2024	2025
USA	1,9	2,3	1,1	1,8
Japan	1,0	1,8	1,2	0,9
Tyskland	1,8	-0,2	0,5	2,0
Kina	3,0	5,2	4,6	4,5
Storbritannien	4,3	0,4	0,5	1,7
Eurozonen	3,4	0,5	0,7	2,0
Norden	2,7	0,2	0,5	2,3
Sverige	2,6	-1,0	-0,4	2,5
Norge (fastlandet)	3,8	1,0	0,7	1,2
Danmark	2,8	1,1	1,5	3,0
Finland	1,6	-0,1	0,5	1,8
Baltikum	2,0	-0,7	1,5	2,9
OECD	2,9	1,6	1,2	2,0
EM-ekonomier	3,7	4,1	4,0	4,1
Världen, PPP	3,3	3,0	2,8	3,2

Prognos BNP 2023 (november 2023 jämfört med november 2022)



Källa: SEB, OECD och Evidens

Källa: SEB, OECD och Evidens

# Sverige i recession – ingen tydlig vändning förrän 2025

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

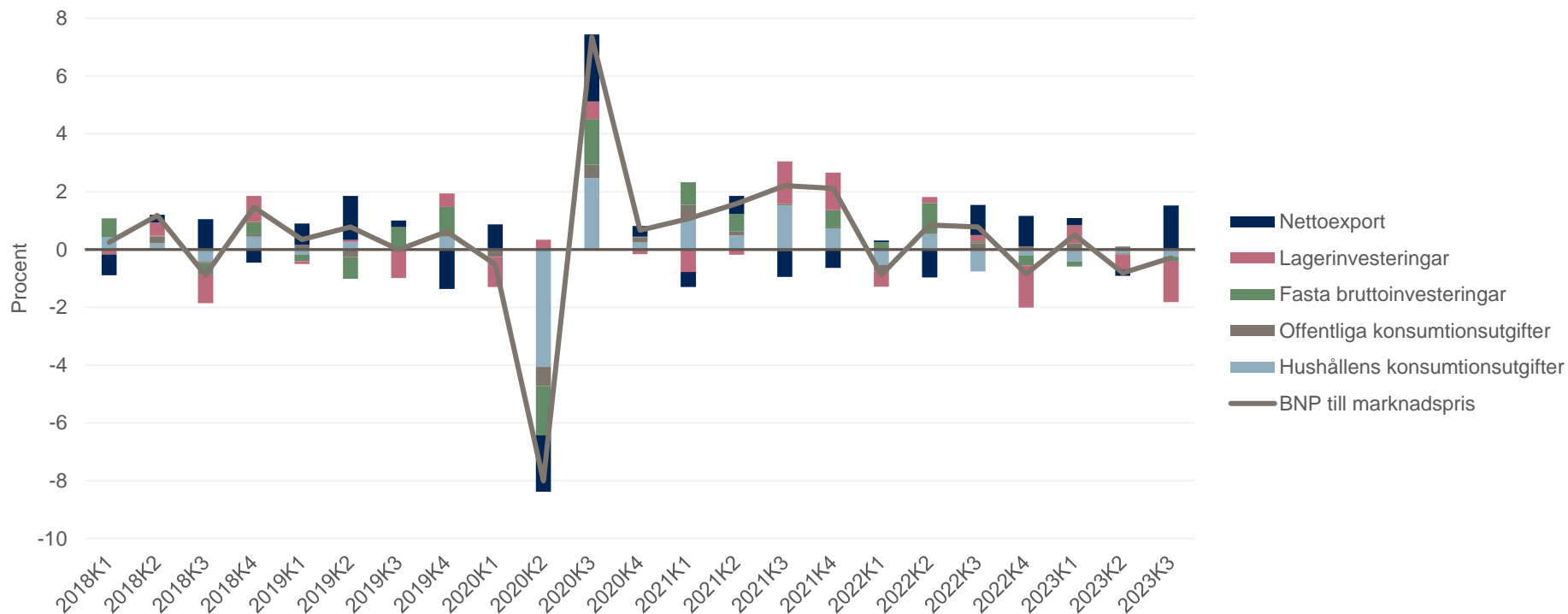


Källa: SCB och Evidens

BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	2,8	0,0	1,0	2,8
Riksbanken	47	2,8	-0,5	-0,2	2,1
Swedbank	46	2,8	-0,5	-0,4	2,0
SEB	46	2,7	-0,8	-0,3	2,7
Regeringen	38	2,8	-0,6	1,0	3,1
Handelsbanken	38	2,9	-0,6	0,0	2,4
Nordea	36	2,7	-1,0	-0,2	2,2

# Hushållens konsumtion minskade för femte kvartalet i rad, även lagerinvesteringar drar ner BNP-tillväxten

Bidrag i procentenheter till förändring i BNP (kvartalstakt, säsongrensade och kalenderkorrigerade värden)



Källa: SCB och Evidens

# Inflationen på väg ner – under målet 2025

Inflation (KPI), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	8,4	8,6	2,9	1,2
Riksbanken	47	8,4	8,6	4,4	2,4
Swedbank	46	8,3	8,6	3,8	1,4
SEB	46	8,4	8,6	4,2	2,0
Regeringen	38	8,4	8,7	4,0	1,7
Handelsbanken	38	8,4	8,6	3,7	1,9
Nordea	36	8,4	8,7	4,0	1,3

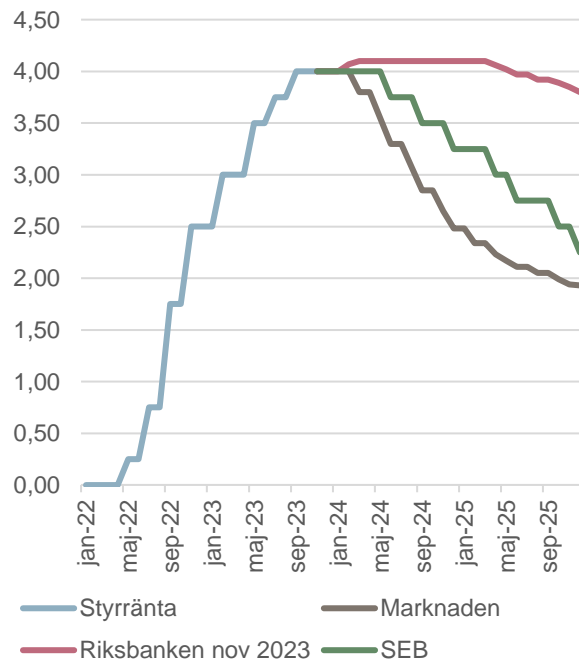
Inflation (KPIF), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	7,7	6,0	1,7	1,7
Riksbanken	47	7,7	6,0	2,3	1,7
Swedbank	46	7,7	6,1	2,4	1,4
SEB	46	7,7	6,1	2,7	1,9
Regeringen	38	7,7	6,0	2,7	2,0
Handelsbanken	38	7,7	6,1	2,8	2,0
Nordea	36	7,7	6,1	2,4	1,6



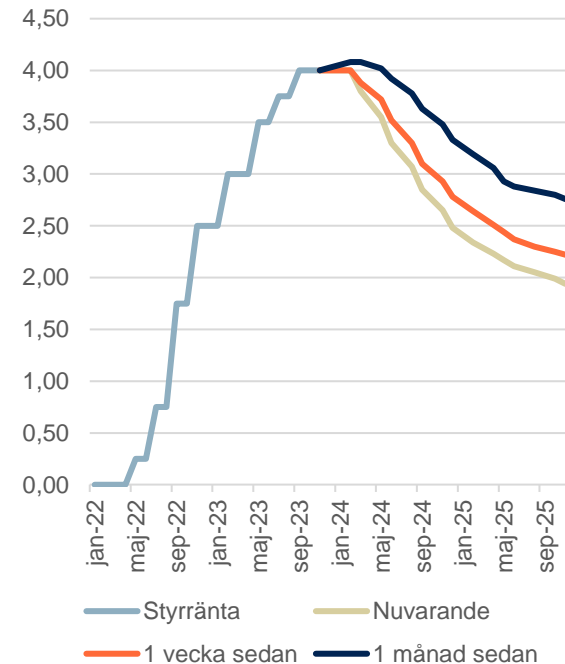
# Sänkning av räntan under våren eller sommaren 2024?

Styrränta, nivå i slutet av året					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	2,50	4,00	3,25	2,25
Riksbanken	47	2,50	4,00	4,10	3,87
SEB	46	2,50	4,00	3,50	2,50
Swedbank	46	2,50	4,25	3,50	2,50
Handelsbanken	38	2,50	4,25	3,75	2,75
SBAB	37	2,50	4,00	3,00	2,00
Nordea	36	2,50	4,25	3,75	2,50

Förväntad styrränta enligt marknadsprissättning samt prognoser av SEB och Riksbanken

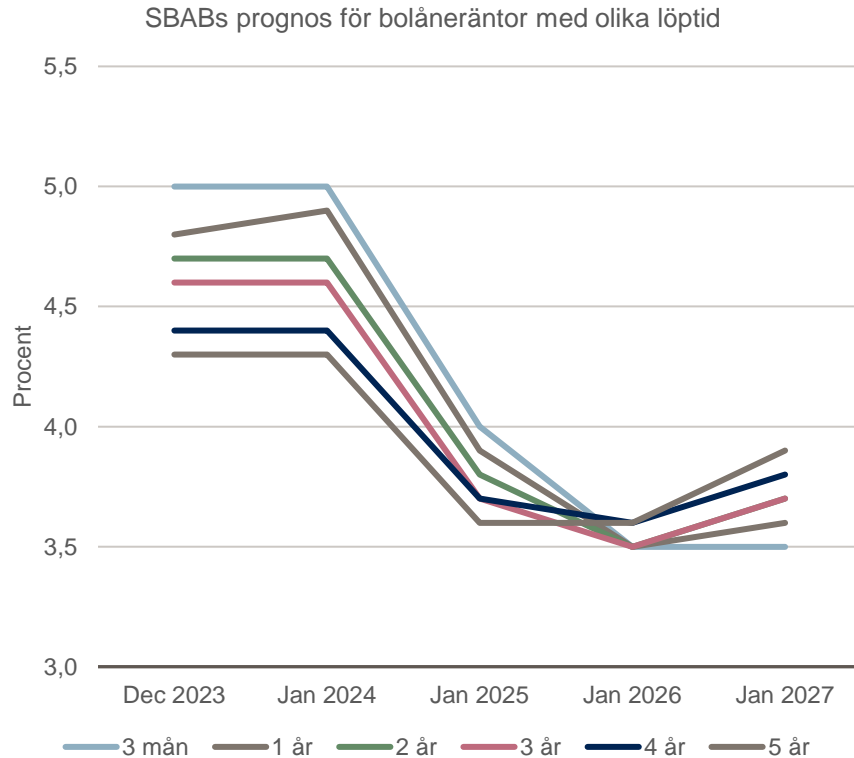


Förväntad styrränta enligt marknadsprissättning vid olika tidpunkter

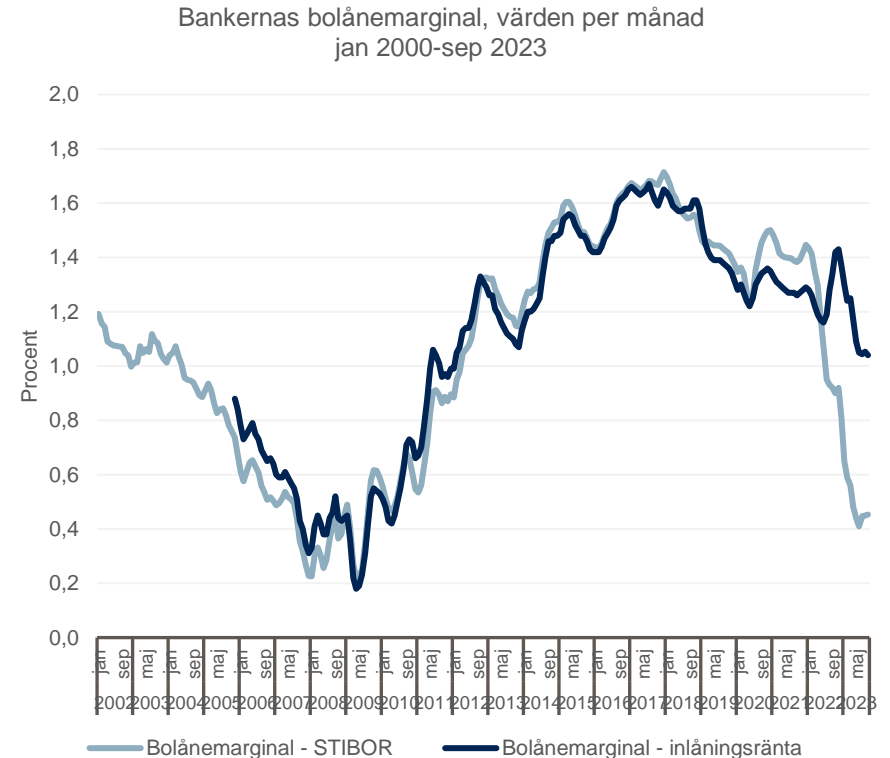


Källa: Riksbanken, SEB och Evidens

# Korta bolåneräntan toppar kring 5 procent – bankerna har fortsatt höga marginaler på grund av låga inlåningsräntor

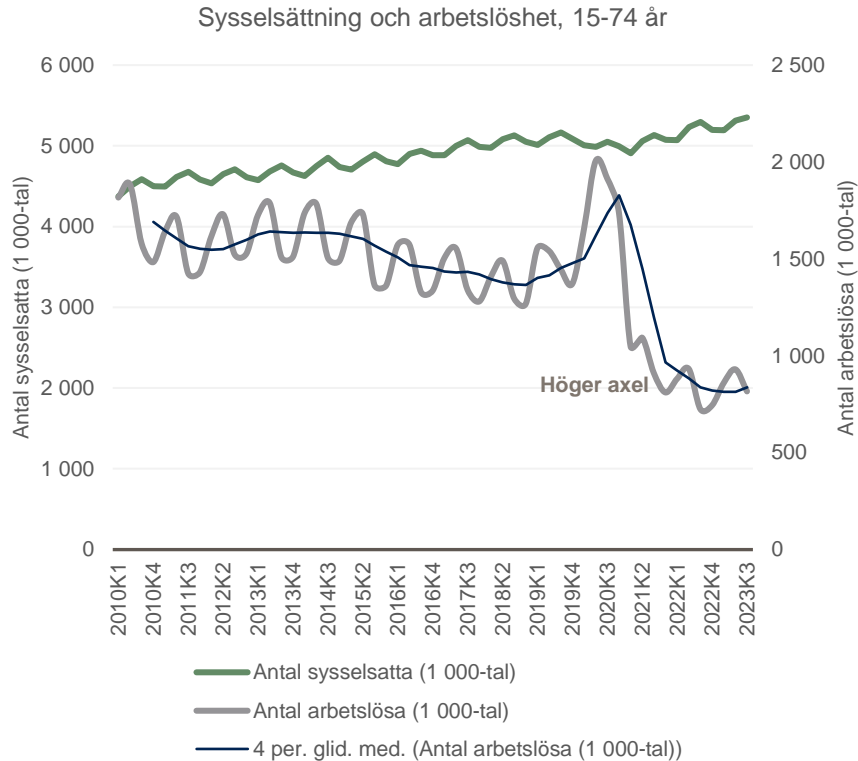


Källa: SBAB



Källa: Finansinspektionen

# Arbetsmarknaden försvagas under hösten och ger negativ tillväxt nästa år

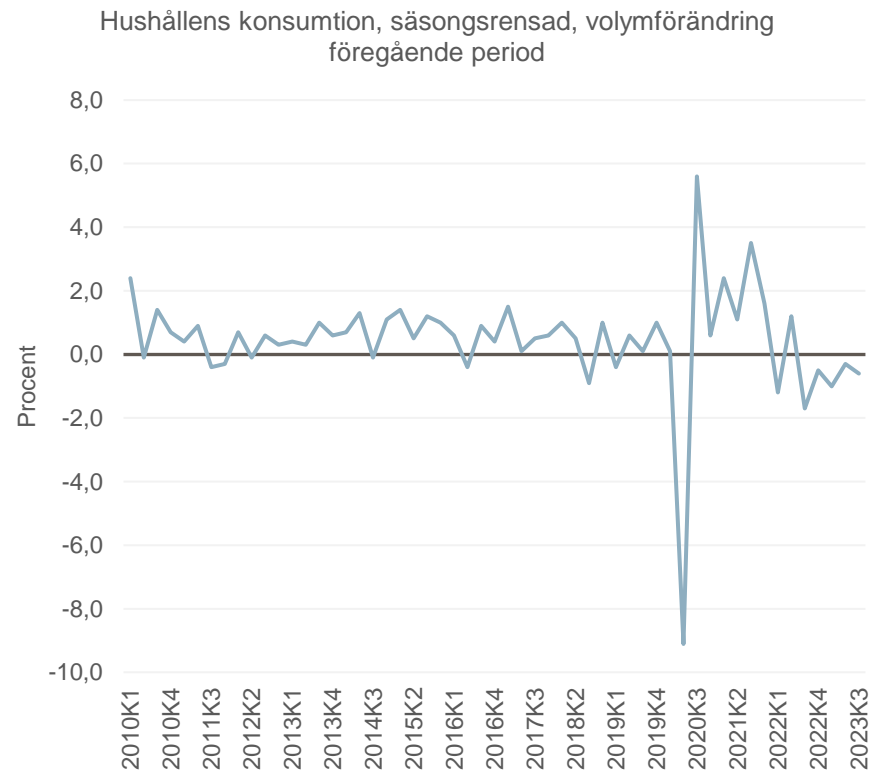


Antal sysselsatta, procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	3,1	1,4	-0,5	0,8
Riksbanken	47	3,1	1,4	-0,8	0,4
Swedbank	46	3,1	1,4	-0,7	0,6
SEB	46	2,8	1,6	-0,4	0,0
Regeringen	38	2,7	1,5	-0,3	0,7
SBAB	37	2,7	1,4	-0,3	0,8
Nordea	36	2,7	1,8	-0,7	1,0

Källa: SCB och Evidens

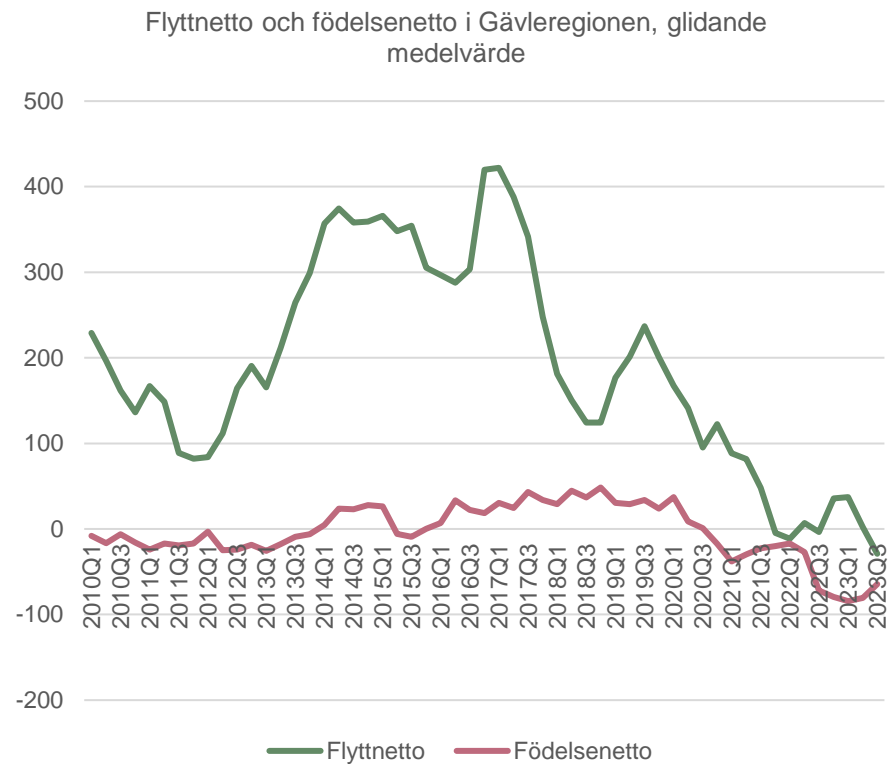
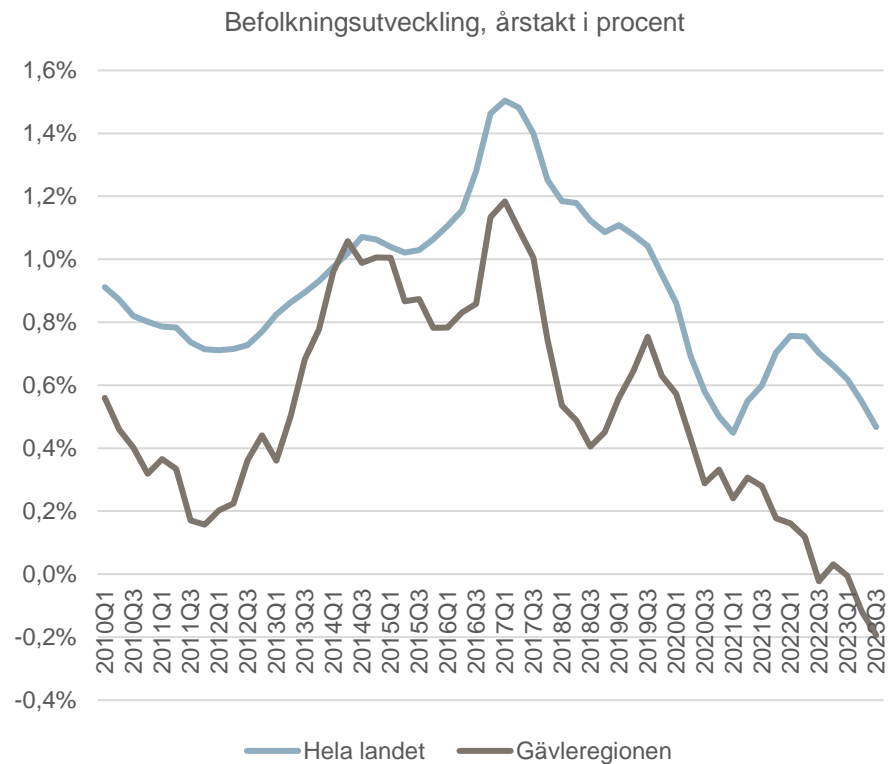
# Höga priser pressar hushållen, vilket ger fallande realinkomst

Real disponibel inkomst, procent					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Konjunkturinstitutet	51	-0,3	-2,3	2,1	3,6
SEB	46	-0,1	-2,9	0,6	3,3



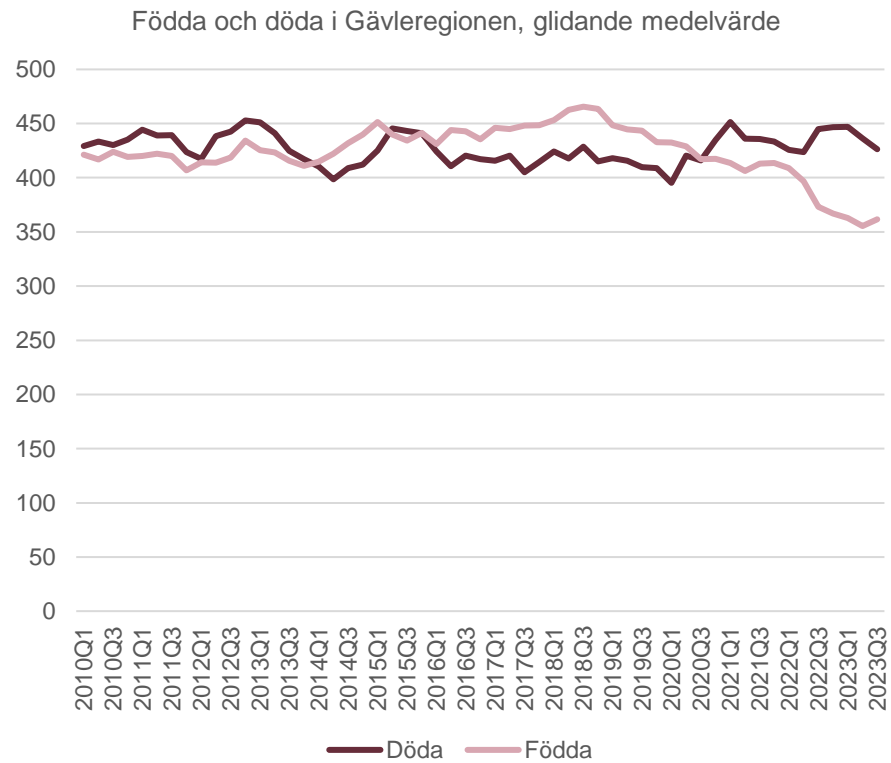
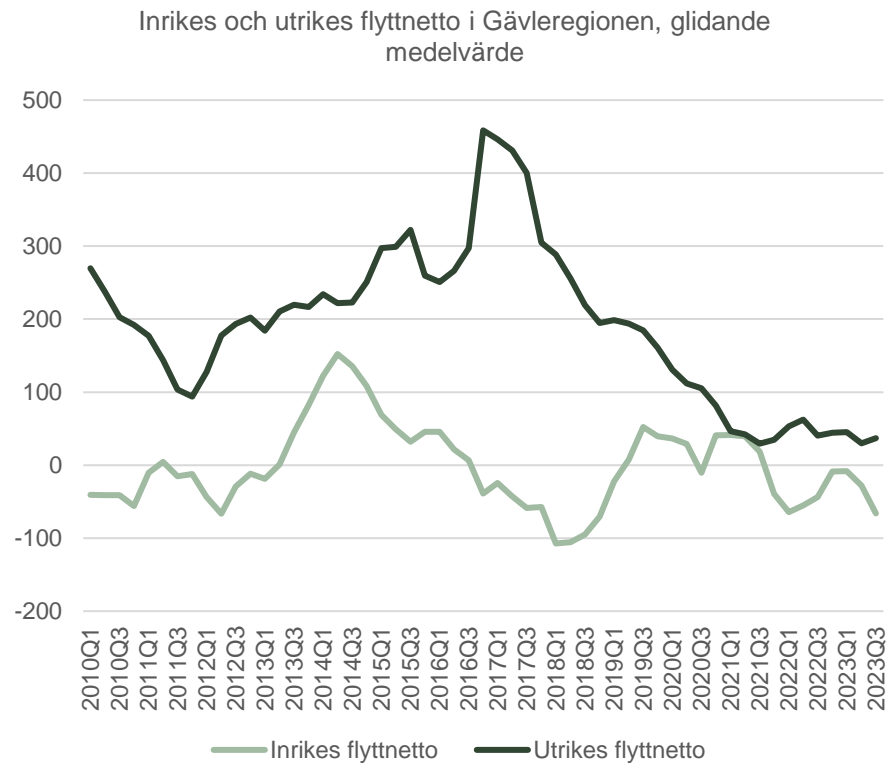
Källa: SCB och Evidens

# Fallande befolkningstillväxt i Gävlerregionen på grund av minskat flyttnetto men under senare tid även på grund av negativt födelsenetto



Källa: SCB och Evidens

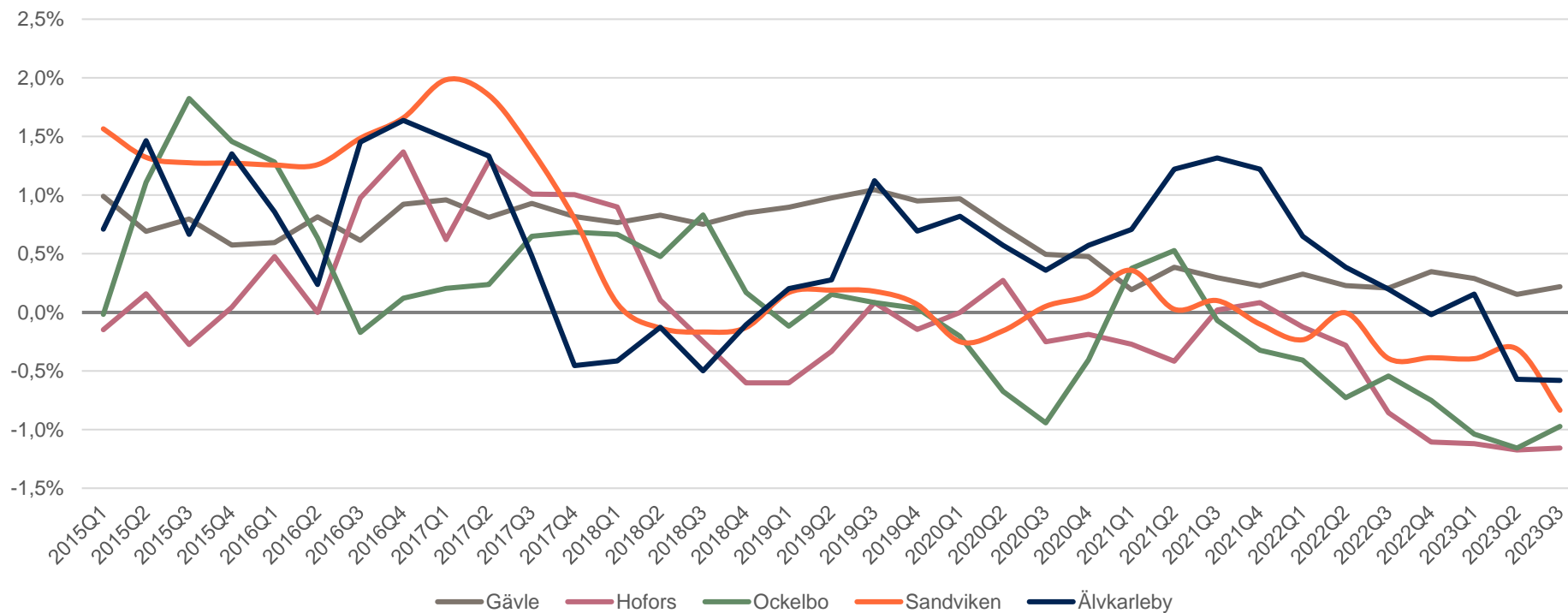
# Framförallt utrikes flyttnetto som driver befolkningstillväxten, inrikes flyttnetto pendlar kring noll. Minskade födelsetal (precis som i övriga landet)



Källa: SCB och Evidens

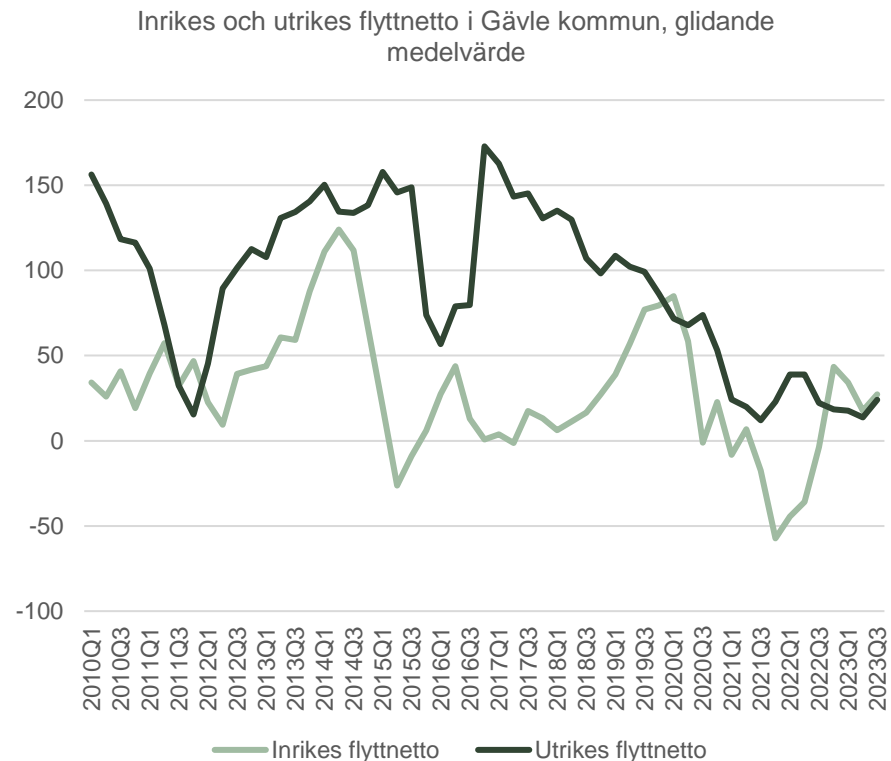
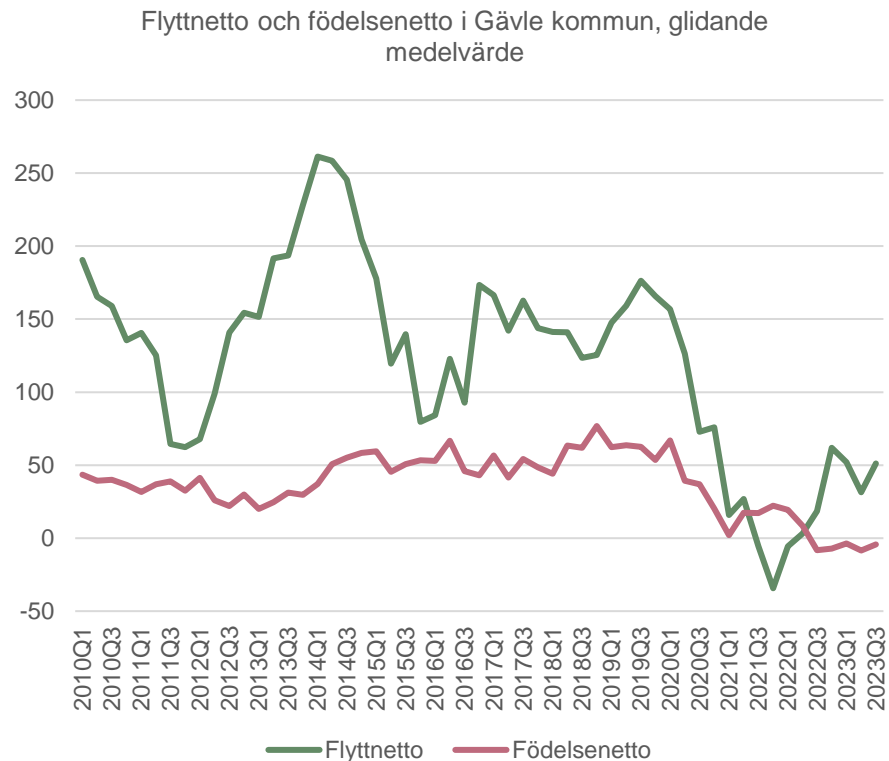
# Stor skillnad i befolkningstillväxt mellan kommunerna i regionen. Gävle växer medan omlandet krymper i samtliga kommuner senaste två kvartalen

Befolkningsutveckling i kommuner, årstakt i procent



Källa: SCB och Evidens

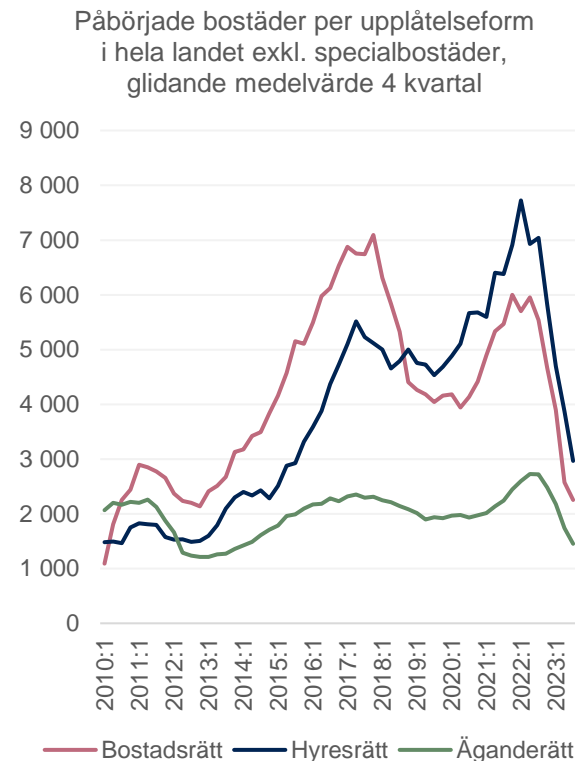
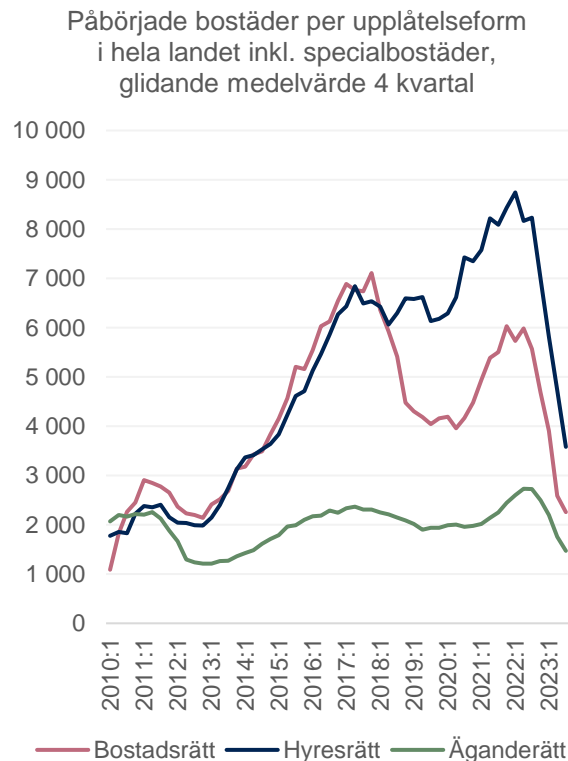
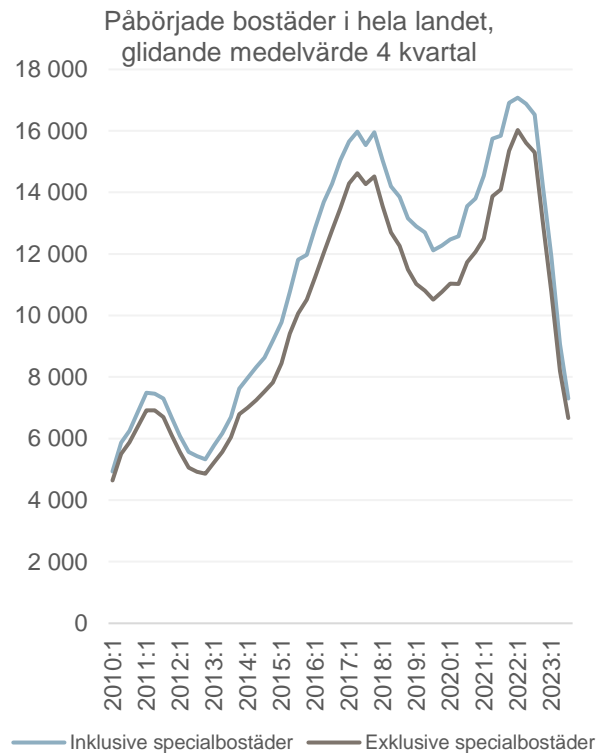
# I Gävle kommun växer befolkningen det senaste året på grund av positivt flyttnetto, både inrikes och utrikes – födelsenettet är noll



Källa: SCB och Evidens



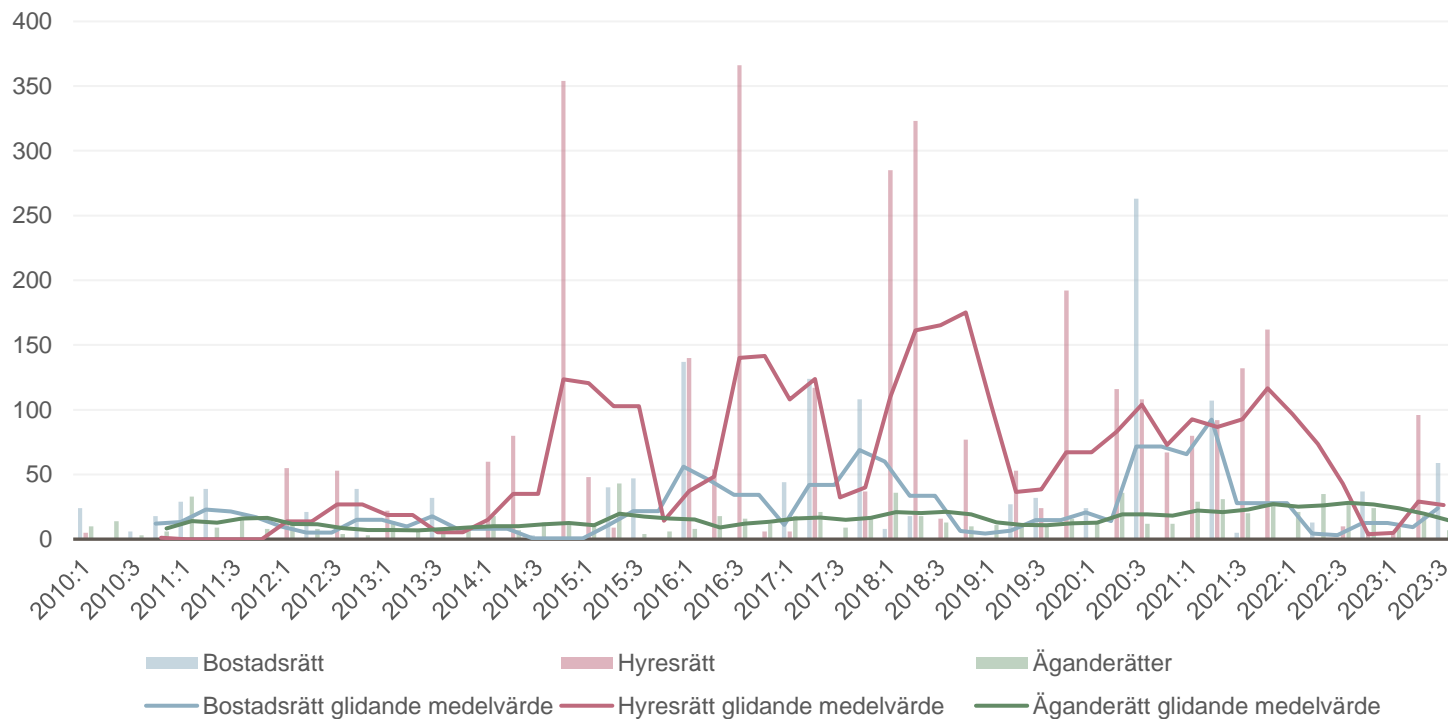
# Fortsatt kraftigt fall av antal påbörjade bostäder i riket – gäller alla upplåtelseformer



Källa: SCB och Evidens

# I Gävle påbörjades 200-300 bostäder per år under de senaste två åren

Antal påbörjade lägenheter, Gävle kommun

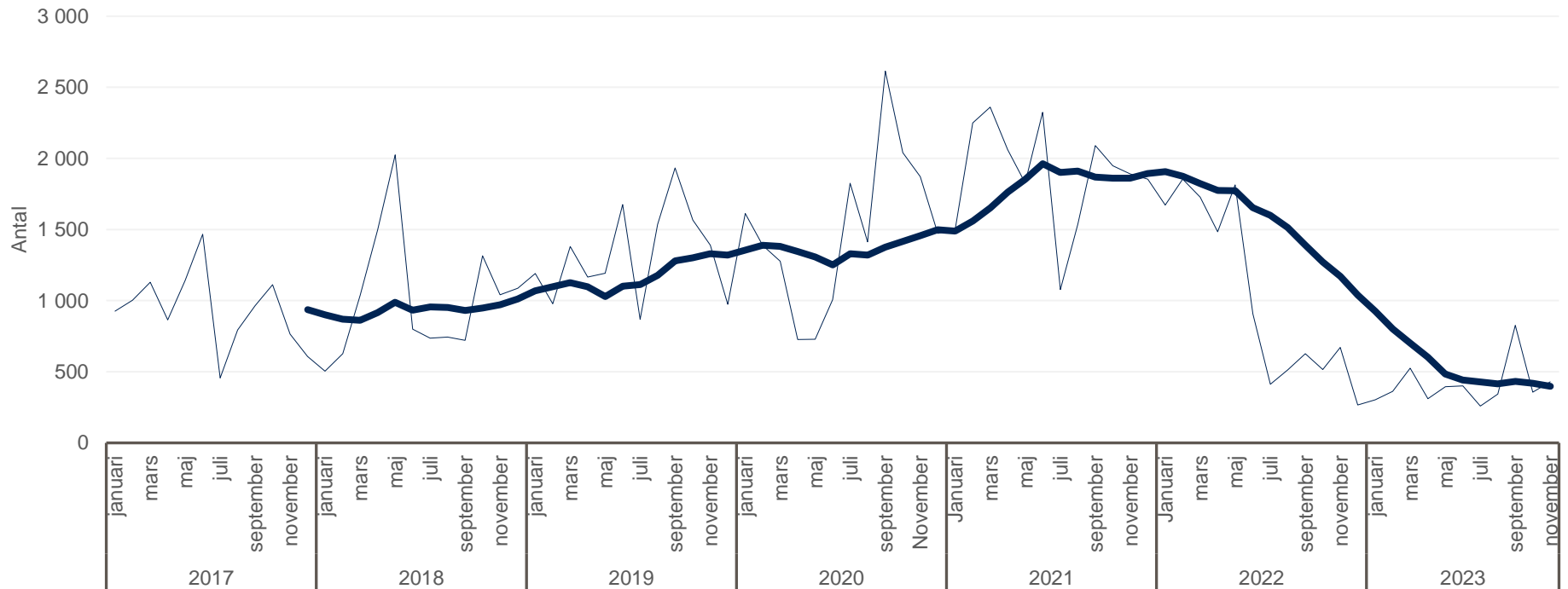


	BR	HR	ÄR	Totalt
2020:4-2021:3	112	371	92	575
2021:4-2022:3	13	172	113	298
2022:4-2023:3	96	106	58	260

Källa: SCB och Evidens

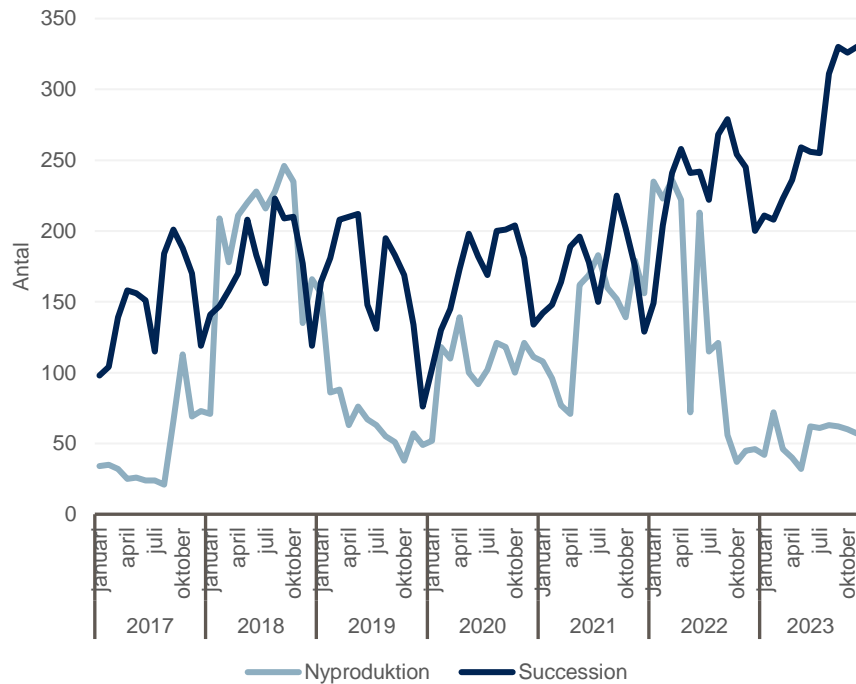
# Omsättning av nyproduktion i riket uppvisar tendens till utplaning på låg nivå (omkring 400 sålda per månad)

Omsättning nyproducerade bostadsrätter per månad, Sverige

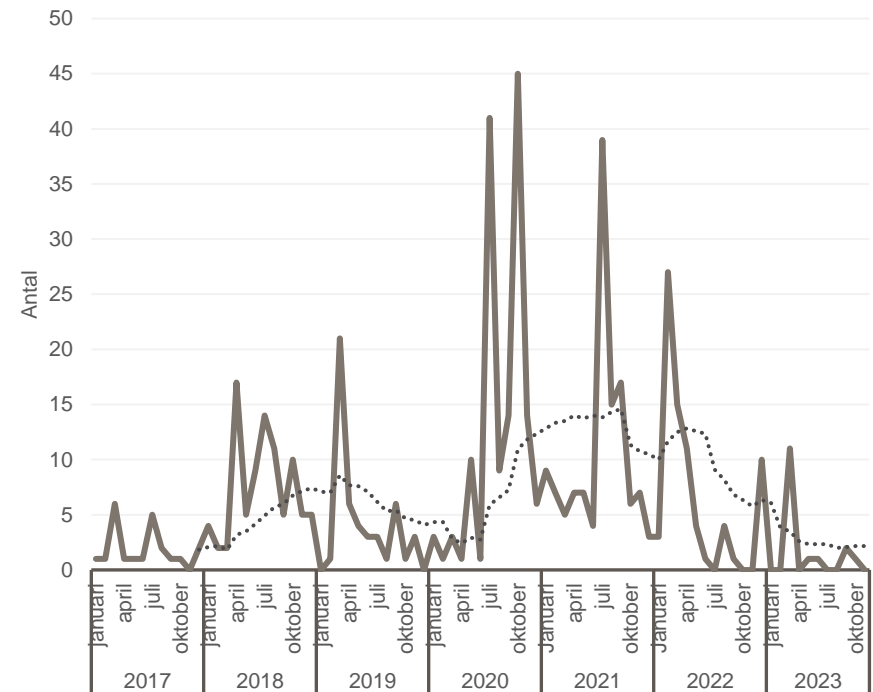


# Utbudet av nyproduktion har legat omkring 50 bostäder det senaste året, utbudet av successionsbostäder ökar kraftigt

Utbud bostadsrätter  
Gävle kommun



Omsättning nyproducerade bostadsrätter  
Gävle kommun



# Innehåll

Konjunkturläget

**Prognoser för bostadspriser**

Scenarier för byggrättsvärde

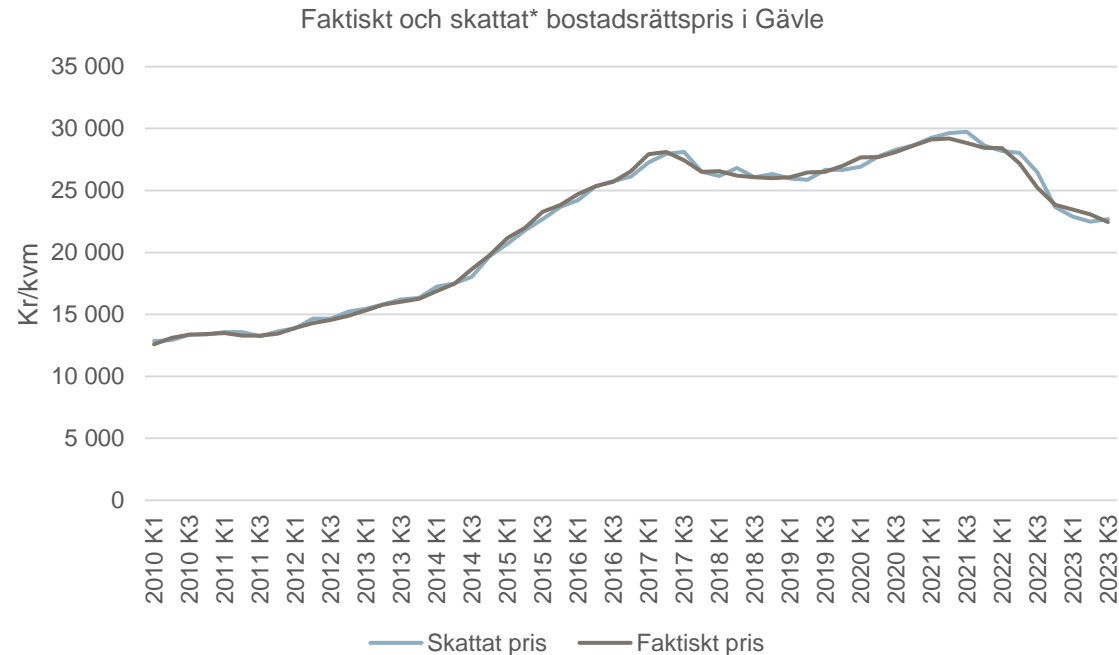
Marknadsdjup



# 5 variabler förklarar förändring i pris för bostadsrätter i Gävle

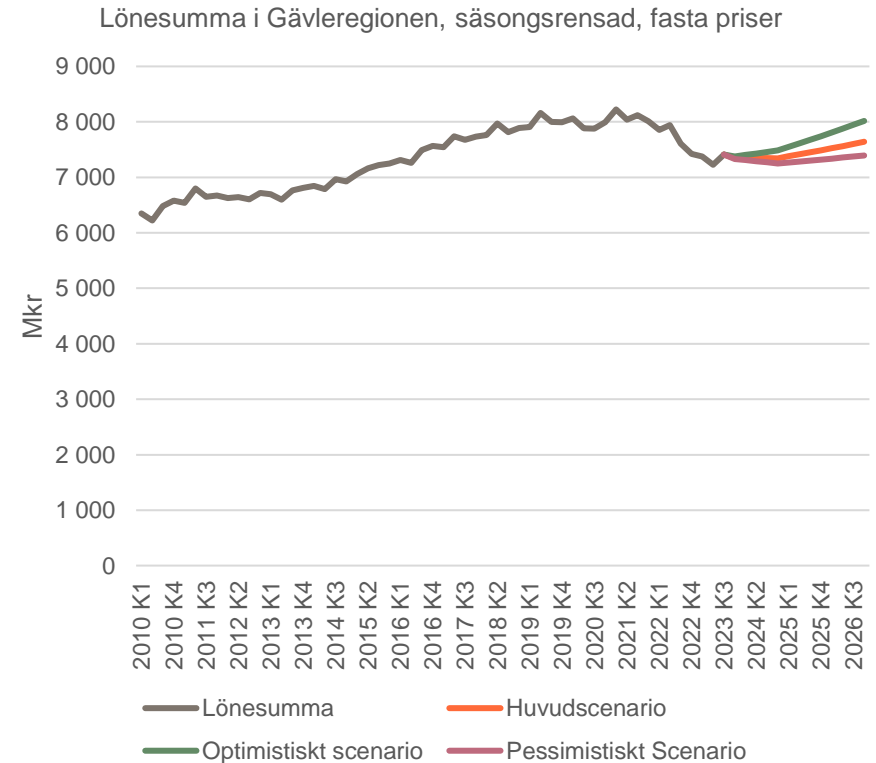
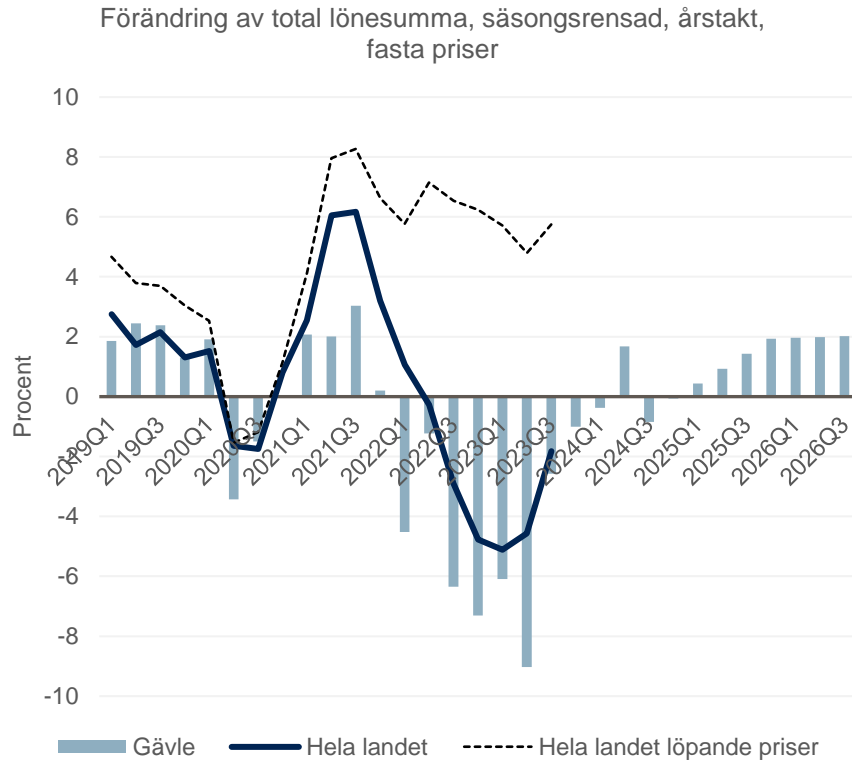
- 1) Hushållens finansiella netto
- 2) Lönesumma i lokal arbetsmarknad
- 3) Styrränta
- 4) Bostadsbyggande (antal färdigställda bostäder i kommunen)
- 5) Kreditrestriktioner, dummy 2017Q4

Pris för BR

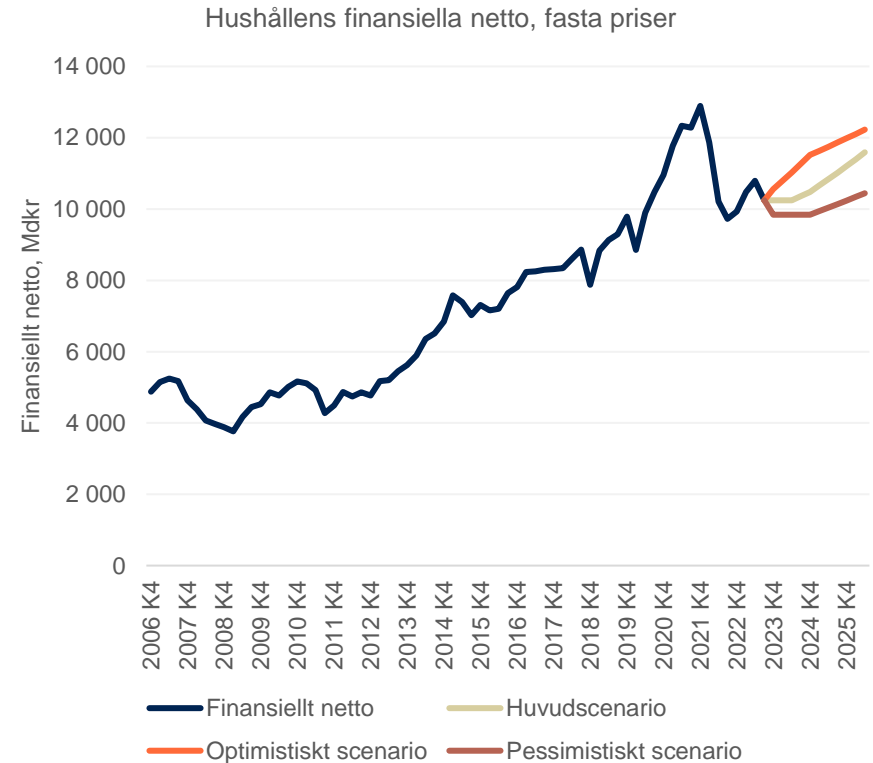
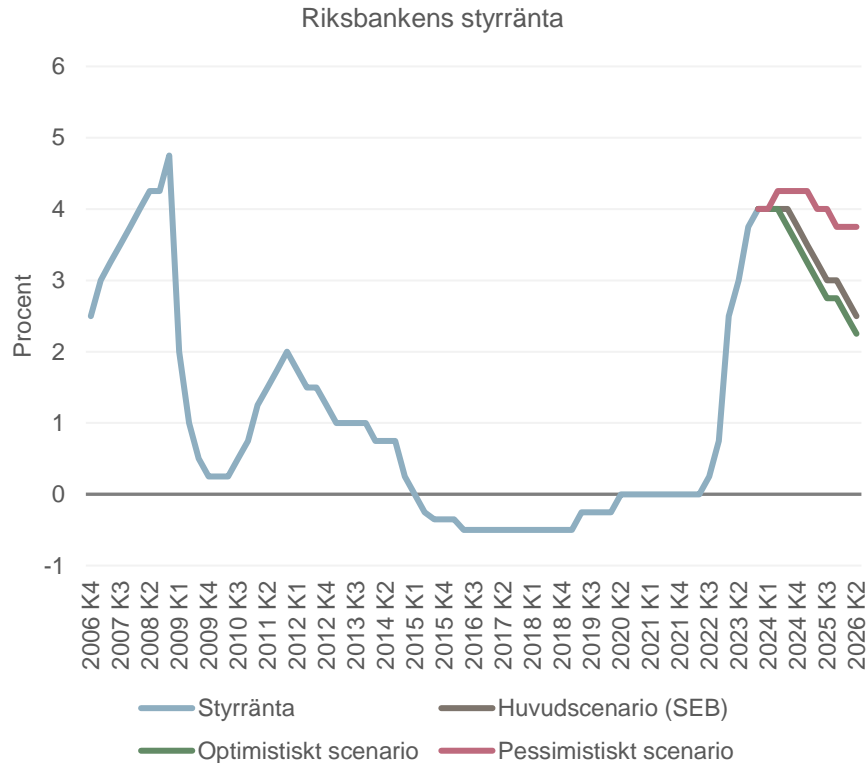


\*Skattningen visas "one-step-ahead", dvs nästkommande kvartal, vilket är ett sätt att visa modellens förmåga att prediktera riktning och storlek på förändring.

# Lönesumman antas vända upp långsamt men är i huvudscenariot inte tillbaka på tidigare toppnivå i slutet av 2026



# Styrräntan antas ha toppat och sänks efter sommaren 2024, finansiellt netto svagt under inledningen av 2024

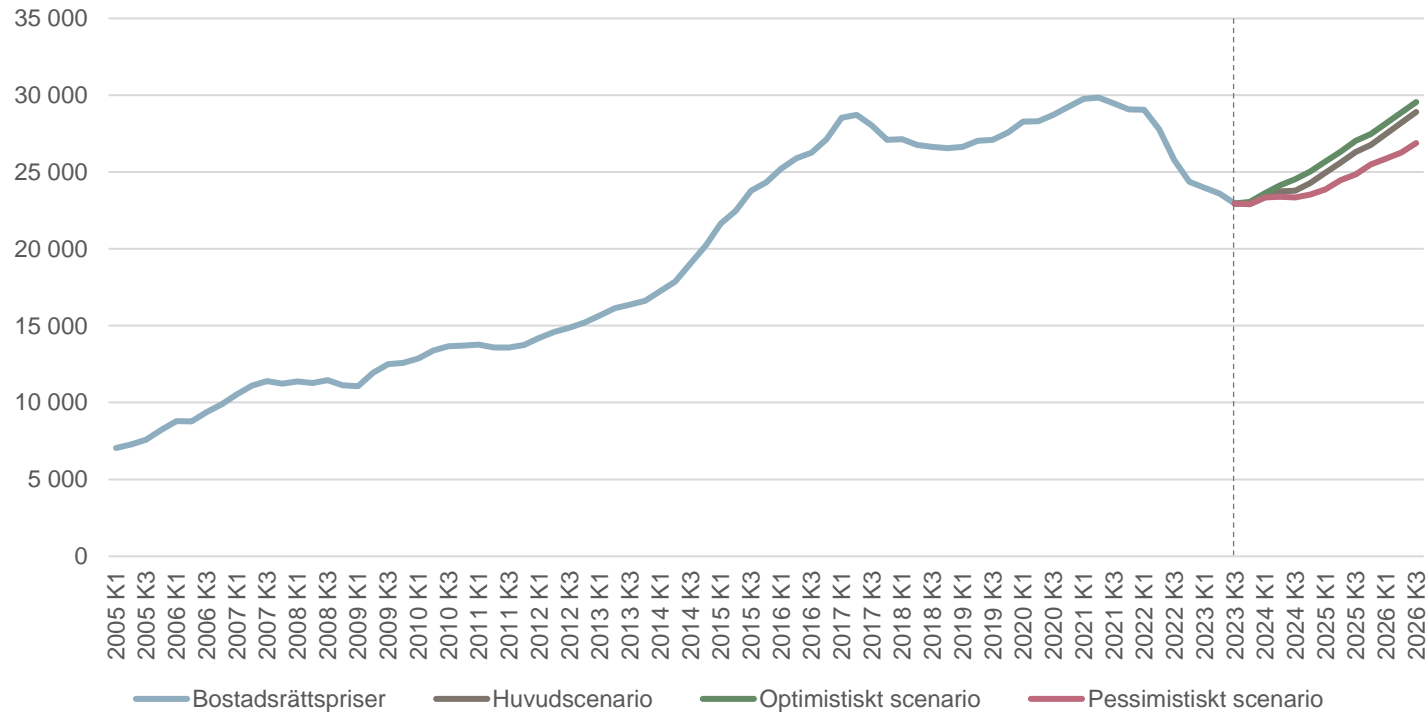


Källa: SCB, Riksbanken, SEB



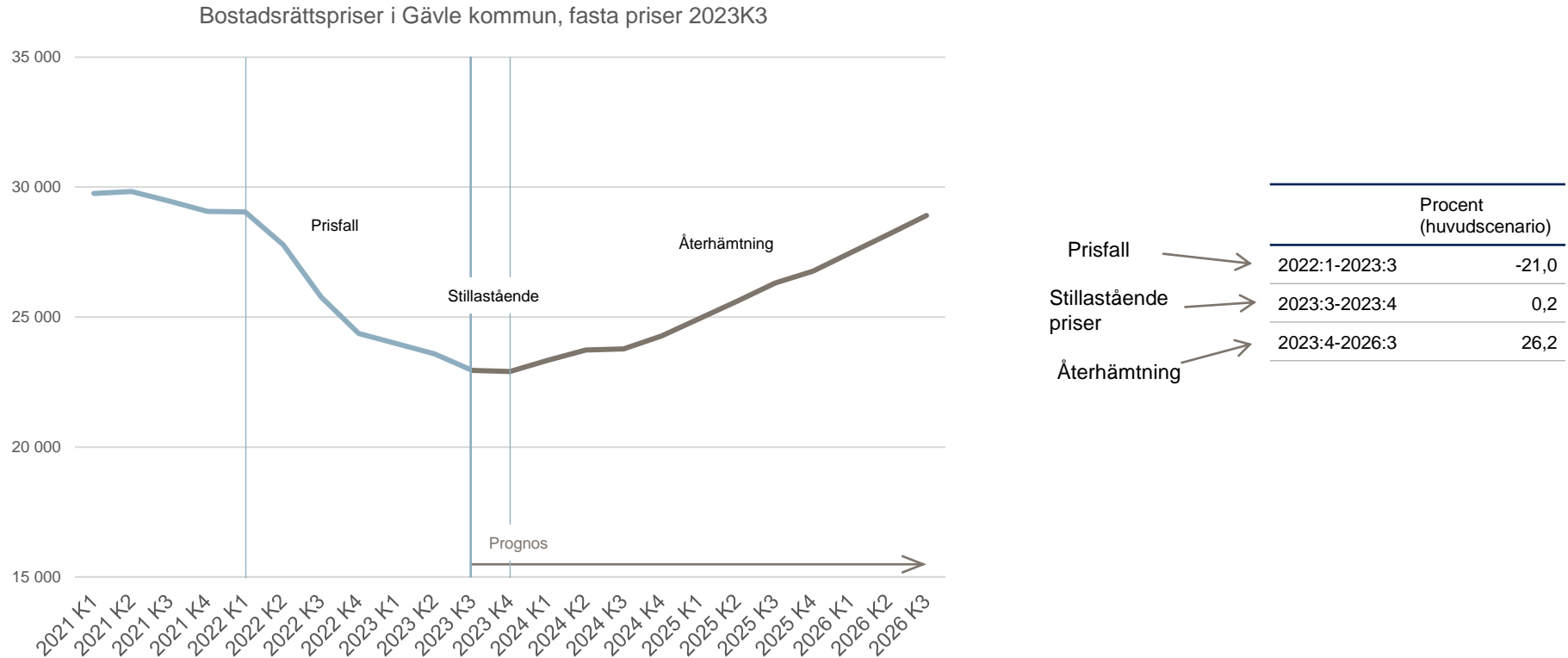
# Enligt huvudscenariot kommer bostadsrättspriserna att stiga med 8 procent per år under prognosperioden

Bostadsrättspriser i Gävle kommun, fasta priser 2023K3



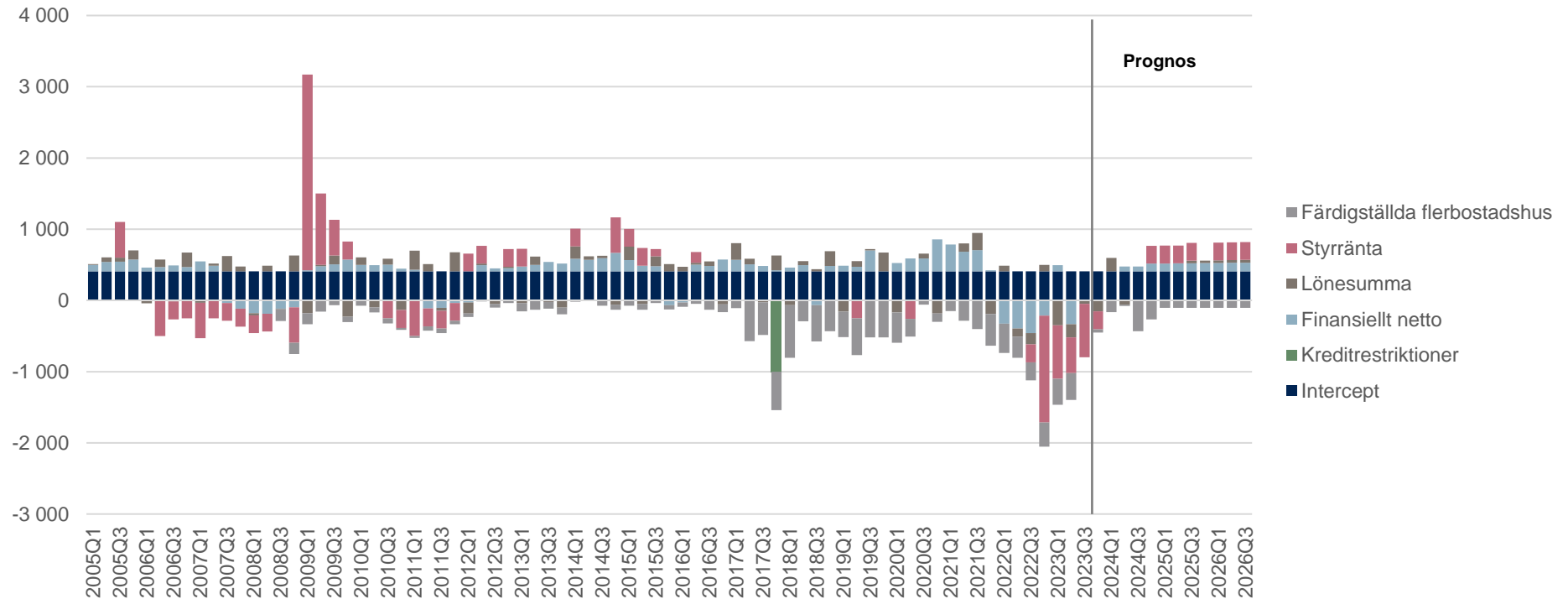
	Procent per år 2023:3-2026:3
Huvudscenariot	8,0
Optimistiskt scenario	8,8
Pessimistiskt scenario	5,4

# Priserna har bottnat, nu väntar en kort period av rörelse i sidled innan återhämtningen inleds försiktigt under 2024



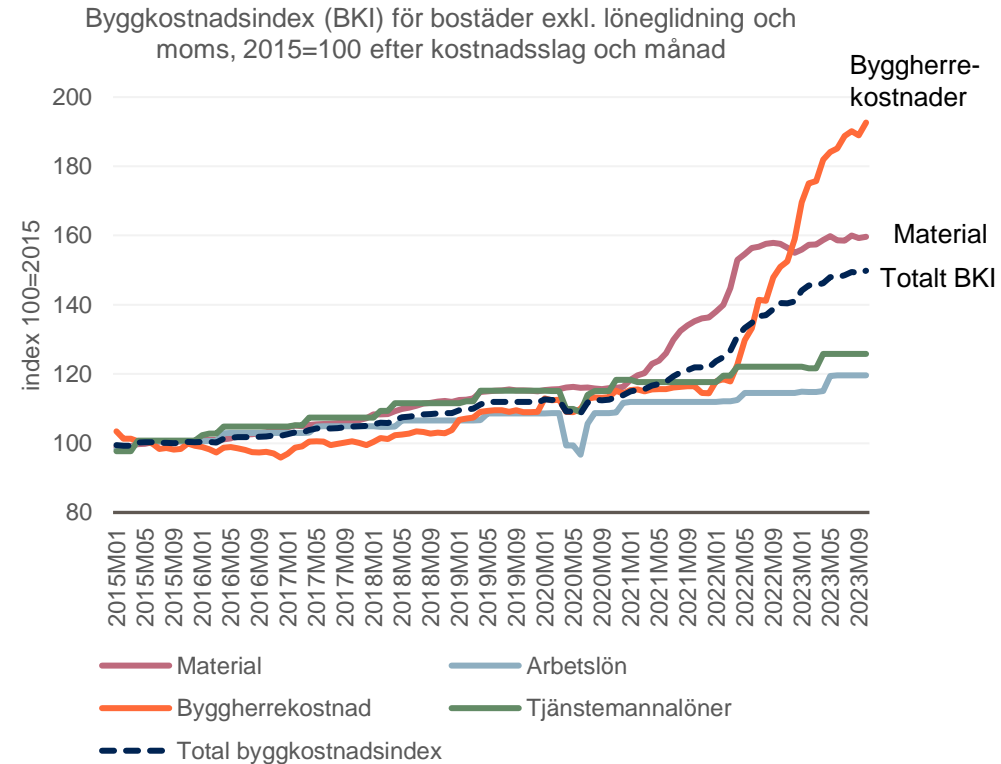
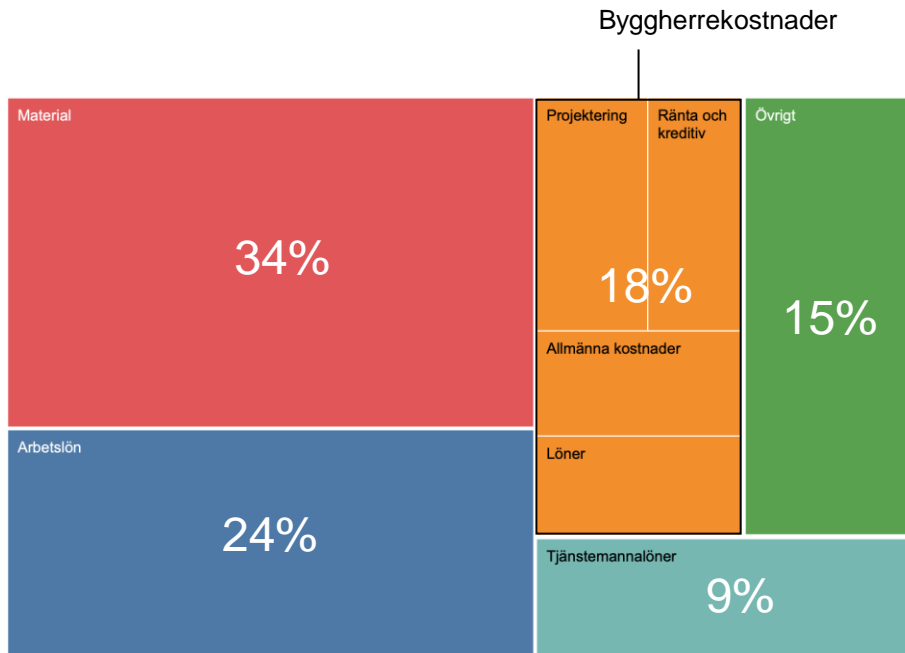
# Prisuppgången som förväntas ta fart under 2025 drivs av framförallt fallande styrränta men även högre ekonomisk tillväxt

Komponenters vikt i Gävle kommun



Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens

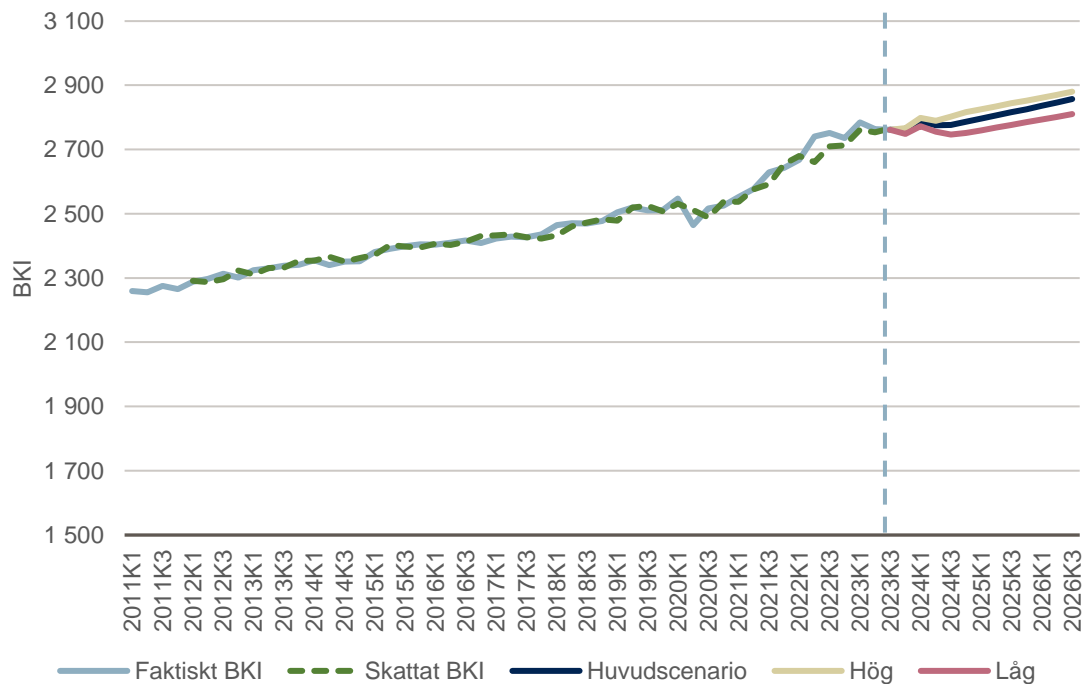
# Materialkostnaderna har planat ut men byggherrekostnaderna ökar snabbt, vilket drivs av stigande finansieringskostnader



Källa: SCB och Evidens

# Försiktigt stigande byggkostnader under prognosperioden

Faktiskt och skattat Byggnadskostnadsindex (BKI) 2011K1-2023K3 och prognos 2023K3-2026K3. Fasta priser



Evidens modellskattning av utfallet av framtida byggkostnader (mätt som BKI) bygger på antaganden kring;

- insatsvaror (och särskilt energiintensiva sådana)
- utvecklingen på bostadsmarknaden framöver
- Konjunkturutvecklingen (mätt som börsutvecklingen)

Modellen förklarar utvecklingen i byggkostnaderna väl. Prognosen visar svagt fallande byggkostnader i fasta priser. Med den inflation vi ser idag innebär det mest troligt att priserna rör sig sidledes i löpande termer. Prognosen för detta kvartal ligger i linje med föregående kvartals prognos.

Att BKI inte faller ligger också i linje med utvecklingen sedan 1950. Sedan 1950 har utvecklingen i BKI varit negativ (på årsbasis) endast vid ett tillfälle, inledningen av 1950-talet

Scenario	Procent per år 2023K3-2026K3
Huvudscenario	1,1%
Högscenario	1,4%
Lågscenario	0,6%

# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

- Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden
- Bedömt nyproduktionspris
- Bedömt byggrättsvärde

Marknadsdjup

# Betalningsvilja för nyproducerade bostäder

Det finns två huvudsakliga tillvägagångssätt för att beräkna hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter:

## Metod 1

Utgår från observerade priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter och äganderätter 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 samt äganderätter.

## 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 bostadsrättsmarknad respektive äganderättsmarknad.

Betalningsviljan är ungefär densamma för bostadsrätter som för hyresrätter enligt brukarkostnadsteorin. Detta har Evidens visat i ett flertal undersökningar. Mer kring detta senare.

Data för samtliga prisobservationer kommer ifrån Mäklarstatistik där observerade transaktioner är gjorda under de senaste åren och försäljningspriser är justerade till dagens datum enligt prisutvecklingen för området.

# Betalningsviljan beror även på lägenhetens ålder, storlek och yteffektivitet

- **Nyproduktionsfaktorn**

- Förutom att betalningsviljan ökar genom tillförel av extra bostadskvaliteter finns det en betydande betalningsvilja för själva nyproduktionsfaktorn. Med nyproduktionsfaktor menas att den som flyttar in får en nyproducerad lägenhet och utöver det har möjligheten att få göra tillval. Betalningsviljan för nyproduktion är i genomsnitt cirka 3 000 kr/kvm.

- **Lägenhetsstorlek**

- Betalningsviljan skiljer sig något beroende på storlek (kvm). Generellt gäller att betalningsviljan per kvm är något högre för små lägenheter jämfört med genomsnittslägenheten. På samma sätt är betalningsviljan per kvm något lägre för stora lägenheter.

- **Funktionalitet**

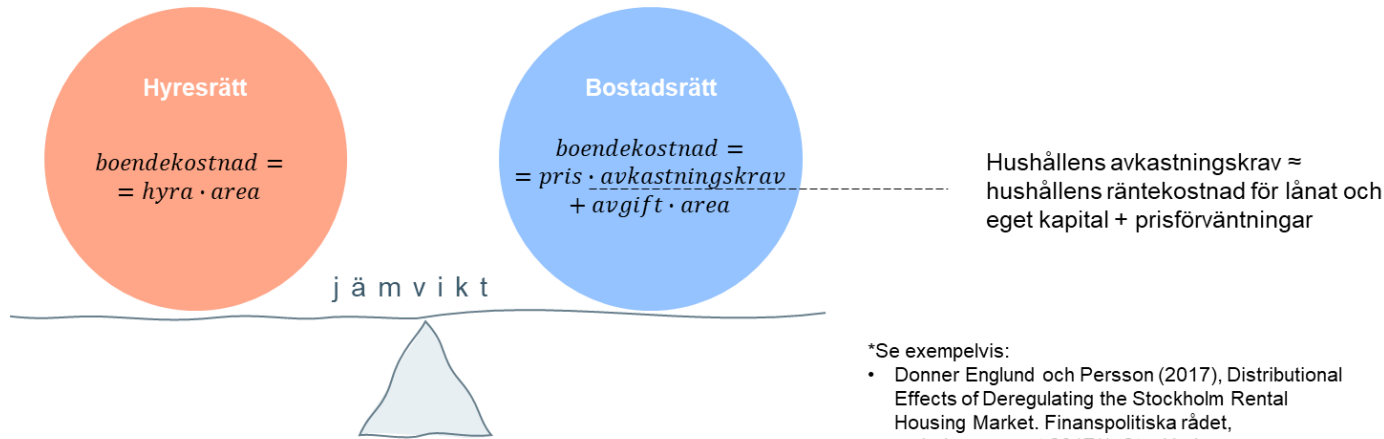
- Betalningsviljan för en nyproducerad lägenhet bestäms inte enbart av boytan utan är en kombination av storlek (kvm boyta) och funktion (antal rum). Genom att tillföra en lägenhet ytterligare ett rum givet samma antal kvadrater ökar betalningsviljan. Evidens analys visar att yteffektiva bostäder ökar betalningsviljan med 7-12 procent per kvm.



Påverkan på betalningsvilja, tidigare analyser		Gränser för bedömning av grad av yteffektivitet för lägenheter			
		1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Yteffektiv	+ 10 %	< 30	< 50	< 72	< 90
Normalt yteffektiv	± 0 %	30 – 40	50 – 76	72 - 99	90 – 110
Ej yteffektiv	- 10 %	> 40	> 76	> 99	> 110



# Betalningsvilja för hyresrätter kan härledas från pris för bostadsrätter (brukarkostnadsteori\*)



\*Se exempelvis:

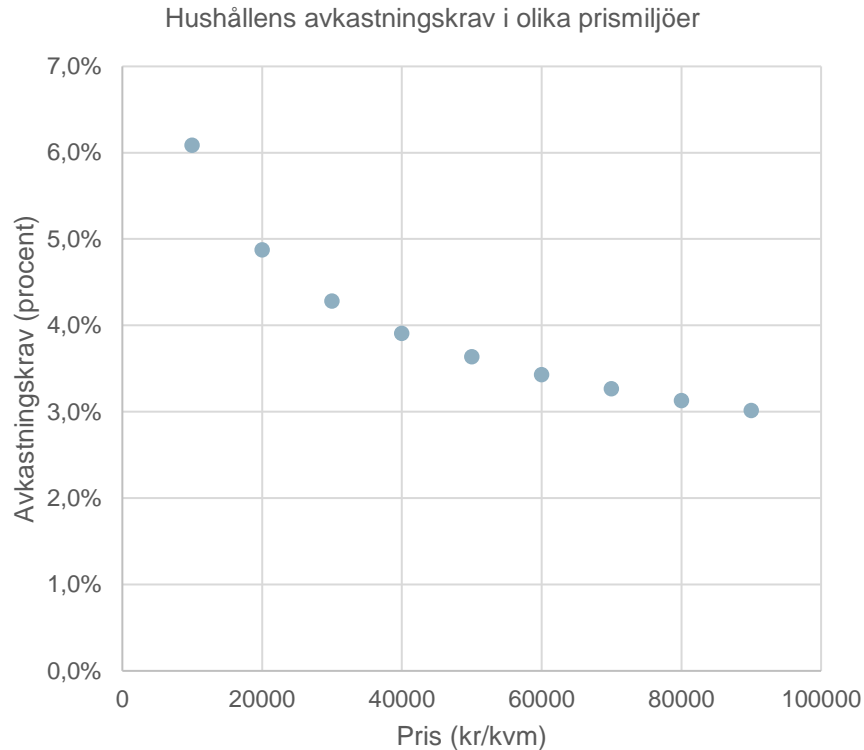
- Donner Englund och Persson (2017), Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market. Finanspolitiska rådet, underlagsrapport 2017/1. Stockholm.
- Ramböll (2018) SCENARIOANALYS. Marknadshyror för hyreslägenheter i Stockholms län, Hyresgästföreningen

<https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2022/01/fri-hyressattning-i-nyproduktion.pdf>



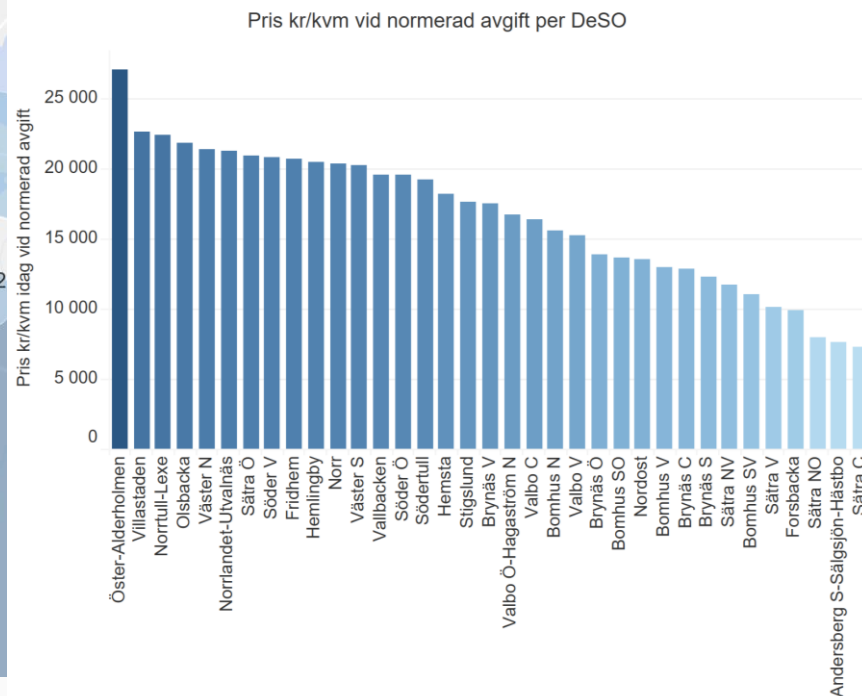
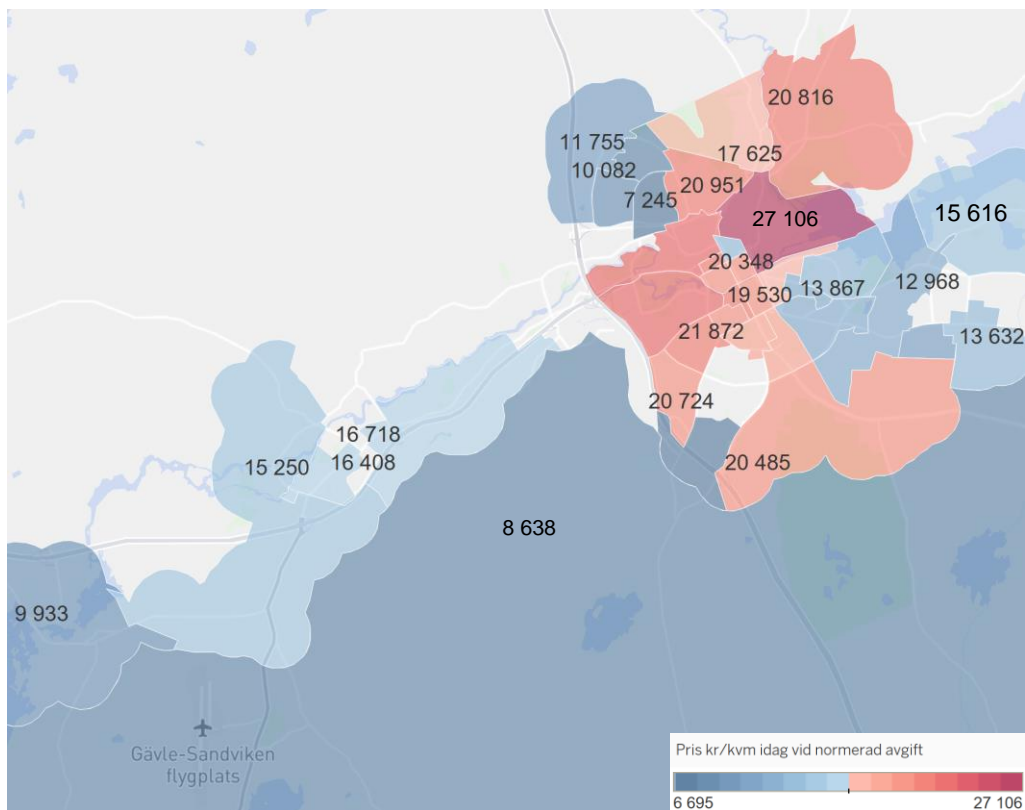
Slutsatsen från studierna av skattade fria hyror, kalkylerat hyresbehov för nyproduktion samt observerade nyproduktionshyror är att fria hyror har liten effekt på nyproduktionsvillkoren i de studerade kommunerna. Eller enklare uttryckt: hyresintäkterna blir i praktiken inte högre i urvalet av kommuner än de nuvarande nyproduktionshyrorerna. I ett relativt stort antal kommuner är hushållens betalningsvilja för nyproduktion lägre än både beräknade nyproduktionshyror och den fria hyresnivån. I dessa kommuner är det svårt att nyproducera bostäder oavsett hyressättningsprincip.

# Hushållens avkastningskrav beräknas ligga mellan 3 till ca 6 procent beroende på prisnivå



- För att kunna beräkna jämviktshyra måste först boendekostnaden i bostadsrätt beräknas. Förutom kostnader i form av drift och underhåll mm, består boendekostnaden också av en kapitalkostnad som utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en diskonteringsränta. Diskonteringsräntan, eller hushållens avkastningskrav, innehåller implicit summan av hushållens räntekostnader för lånat kapital, alternativkostnaden för insatt eget kapital och förväntningar om framtida prisutveckling. Avkastningskraven kommer därför att variera mellan olika geografiska miljöer beroende på hushållens värderingar och förväntningar om den lokala bostadsmarknadens framtida styrka. Med kunskap om hushållens avkastningskrav kan sammanfattningsvis den fria hyran beräknas.
- Evidens har genomfört en studie för att analysera hushållens avkastningskrav på ett antal utvalda marknader. Grafen till vänster visar hur avkastningskrav ser ut för olika priser (kr/kvm).
- Sambandet avkastningskrav / betalningsvilja är negativt. Det betyder att avkastningskravet minskar när pris (kr/kvm) ökar. Dessutom är sambandet inte linjärt.
- Eftersom det finns olika prisbilder – och därför olika betalningsviljor – i de olika delarna av Gävle kommun tas fram ett avkastningskrav för varje område baserat på (nyproduktions)prisbilden i området.
- Det första steget för att bedöma ett nyproduktionspris för bostäderna är att studera alla observerade överlåtelsepriser på successionsmarknaden under de senaste åren i projektområdenas närmiljö.

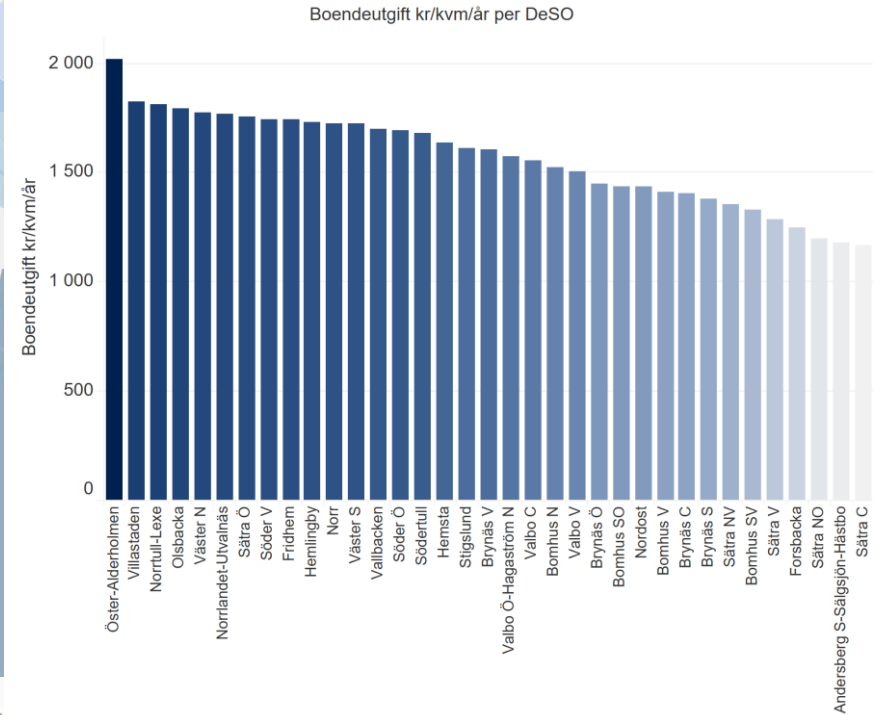
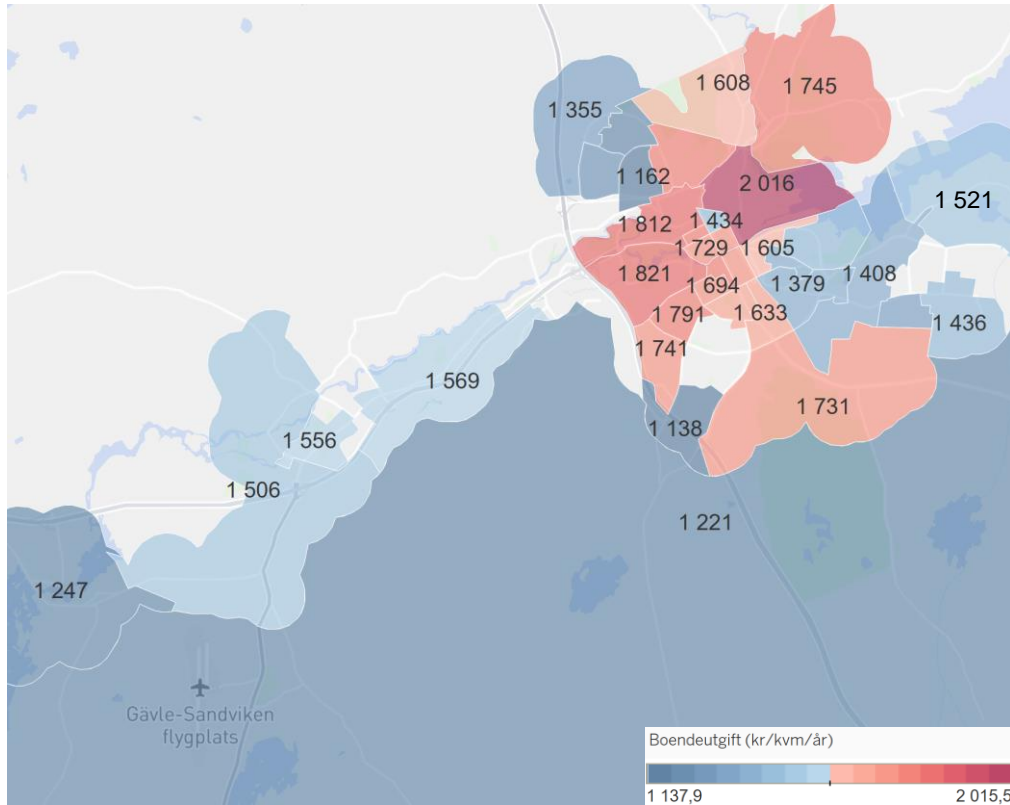
# Genomsnittlig betalningsvilja (kr/kvm) för bostadsrätter vid en normerad avgift om 850 kr/kvm/år och ett avkastningskrav om 4,3% per DeSO\*



\*DeSO = Demografiskt statistikområde, geografisk indelning gjord av SCB

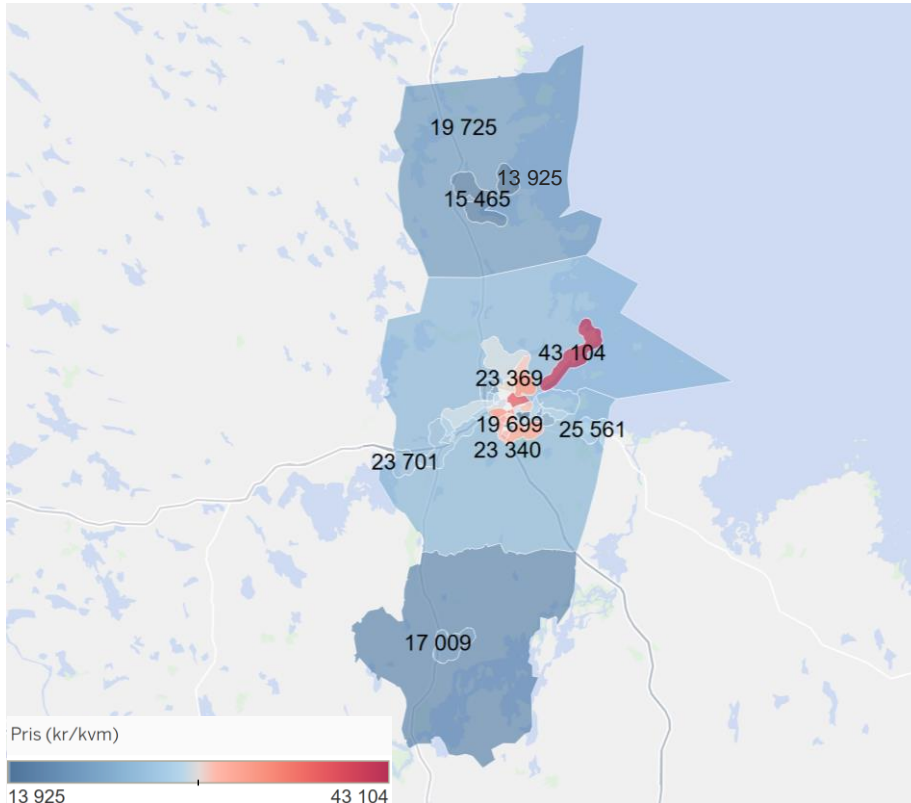
Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Genomsnittlig betalningsvilja för hyresrätter (kr/kvm/år) per DeSO baserad på betalningsvilja för bostadsrätter

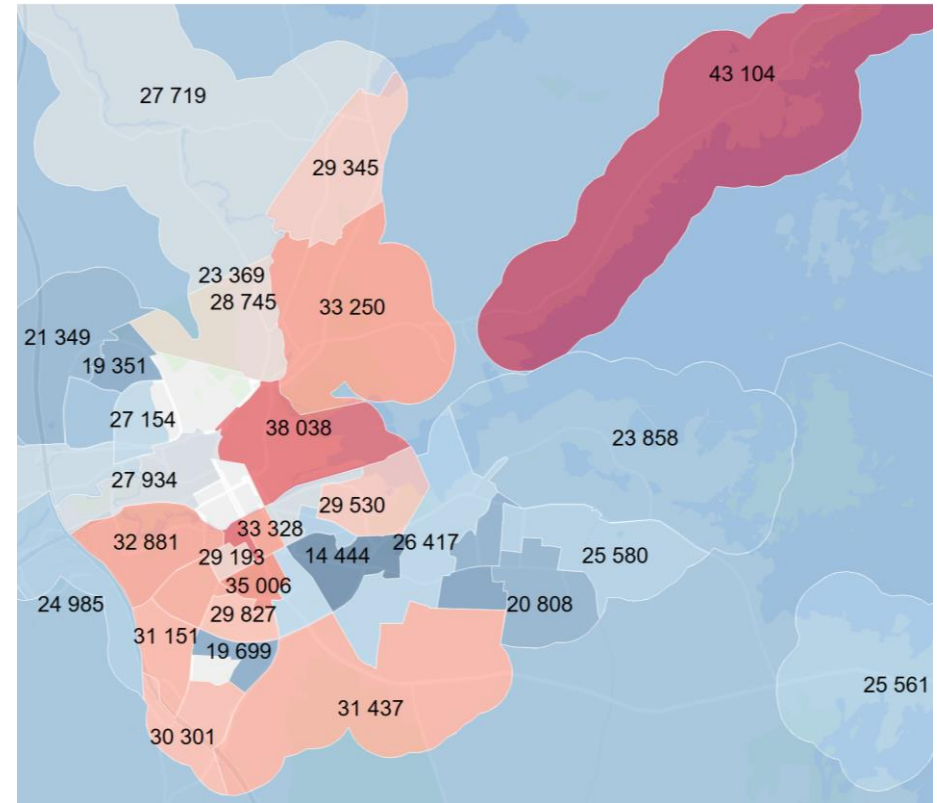


Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Genomsnittlig betalningsvilja (kr/kvm) för äganderätter per DeSO-område i Gävle kommun



Källa: Mäklarstatistik och Evidens



# Innehåll

Konjunkturläget

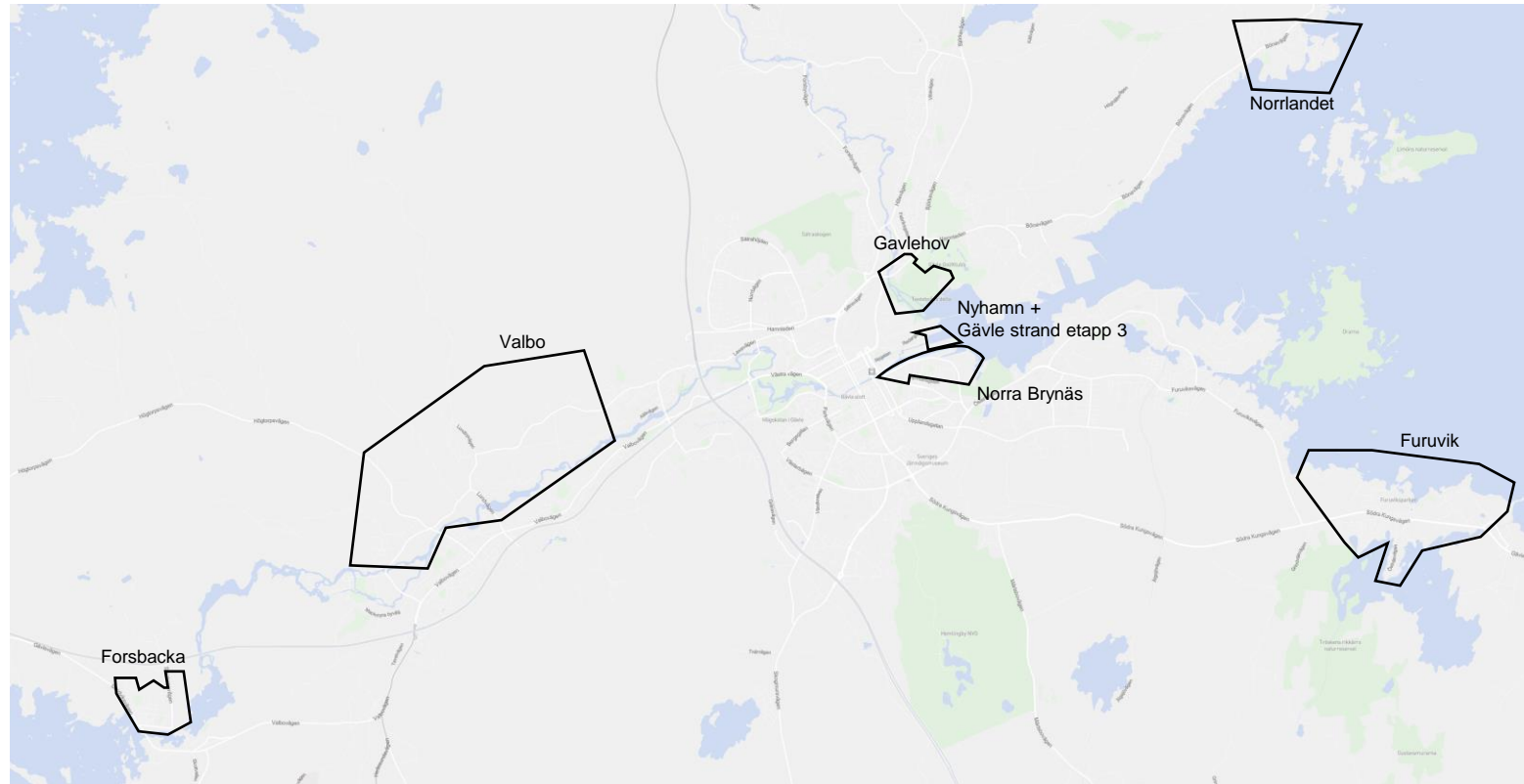
Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

- **Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden**
  - o Gavlehov
  - o Nyhamn och Gävle strand
  - o Norra Brynäs
  - o Småhusområden: Norrlandet, Forsbacka, Furuvik och Valbo
- Bedömt nyproduktionspris
- Bedömt byggrättsvärde

Marknadsdjup

# Beräkning av betalningsvilja för samtliga upplåtelseformer för sju områden



# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

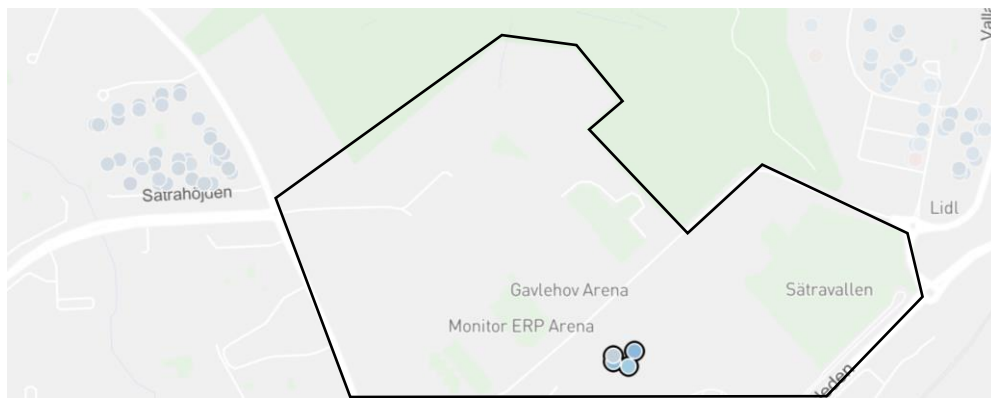
## Scenarier för byggrättsvärde

- **Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden**
  - o **Gavlehov**
  - o Nyhamn och Gävle strand
  - o Norra Brynäs
  - o Småhusområden: Norrlandet, Forsbacka, Furuvik och Valbo
- Bedömt nyproduktionspris
- Bedömt byggrättsvärde

Marknadsdjup



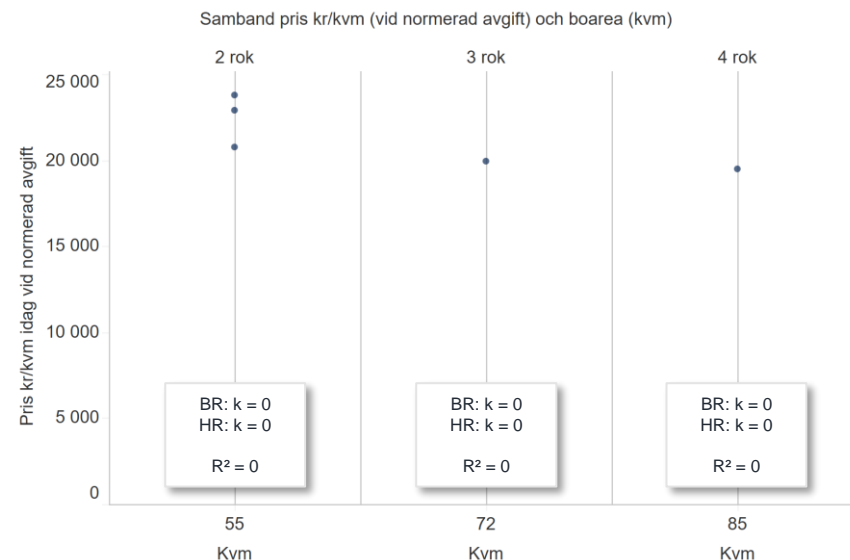
# Gavlehov – försäljningar av bostadsrätter i den absoluta närmiljön



- Underlag för försäljningar av bostadsrätter på successionsmarknaden i Gavlehov är mycket tunt.
- Därför studeras försäljningar i ett nyproduktionsprojekt i Gavlehov härnäst, samt observationer i omliggande områden.

RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boendeutgift (kr/kvm/år)	Antal
2	55	2021	24 946	736	22 292	1 226 057	1 809	3
3	72	2021	21 907	759	19 787	1 424 629	1 701	1
4	85	2021	21 456	759	19 335	1 643 487	1 681	1
<b>Medel</b>	<b>64</b>	<b>2021</b>	<b>23 345</b>	<b>747</b>	<b>20 951</b>	<b>1 349 257</b>	<b>1 751</b>	<b>5</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 4,6%.

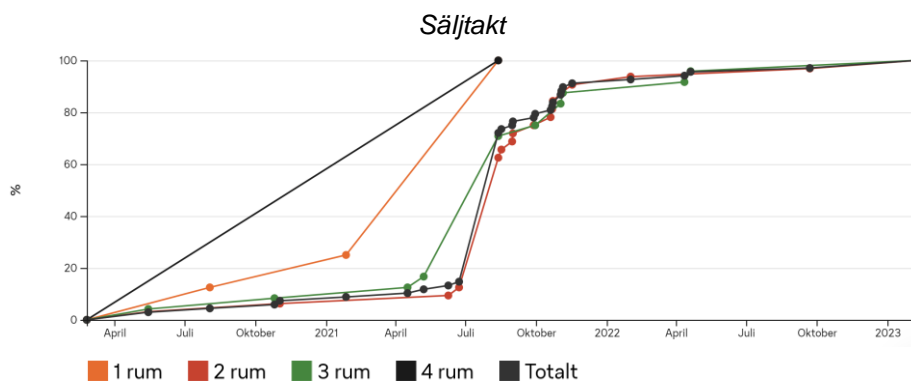


Källa: Mäklarstatistik och Evidens

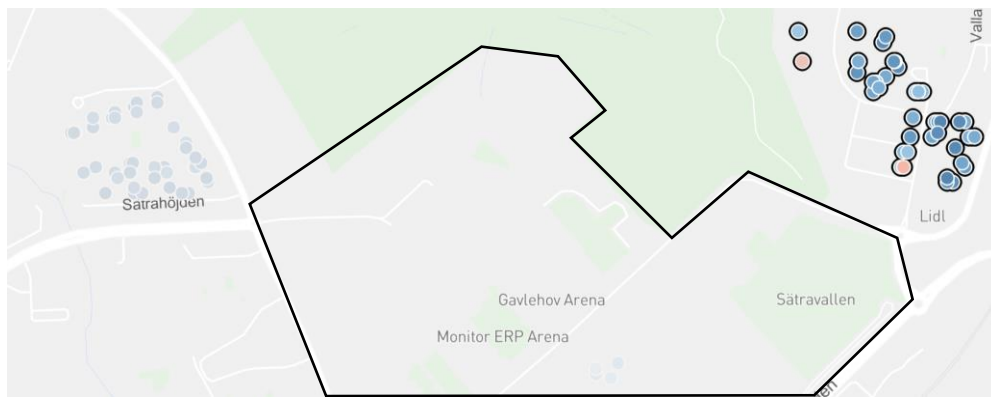
# BRF Bloklok Travbanan

RoK	Kvm	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Antal
1	31	28 468	691	23 925	882 500	8
2	55	27 045	690	22 474	1 487 492	32
3	72	25 537	690	20 965	1 838 638	24
4	85	25 236	690	20 664	2 145 018	4
<b>Medel</b>	<b>60</b>	<b>26 605</b>	<b>690</b>	<b>22 037</b>	<b>1 571 061</b>	<b>68</b>

- Blokloks nybyggnadsprojekt Brf Boklok Travbanan säljstartades i slutet av februari 2020. Projektet var slutsålt i februari 2023.
- Bostäderna är 1-4 RoK med en boarea mellan 31 och 85 kvadratmeter.



# Gavlehov – försäljningar av bostadsrätter i Stigslund

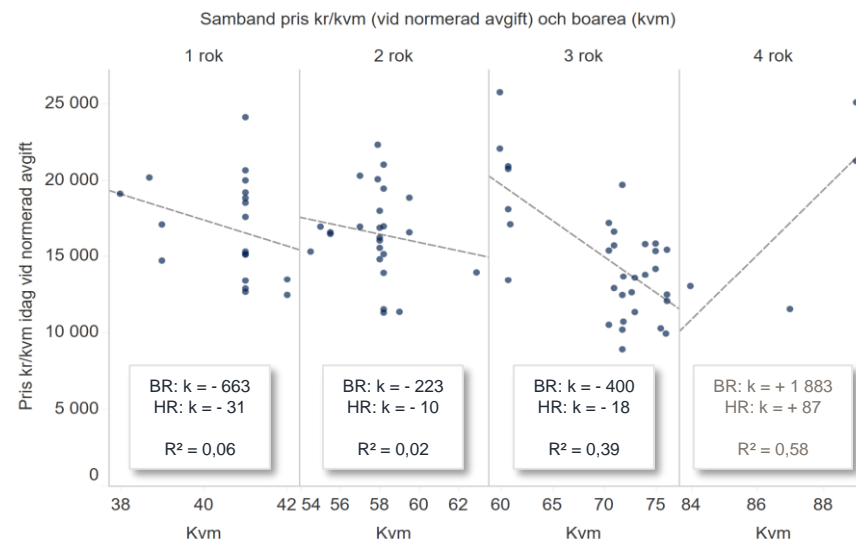


- Stigslund gränsar till Gavlehov och har bland annat bebyggelse från slutet av 1950-talet och början av 1960-talet.
- Bland överlåtelseerna är det främst ettor, tvåor och treor, underlaget för fyror är tunt.
- Evidens bedömer att de observerade överlåtelseerna i Stigslund är relevanta för betalningsvilja i Gavlehov.

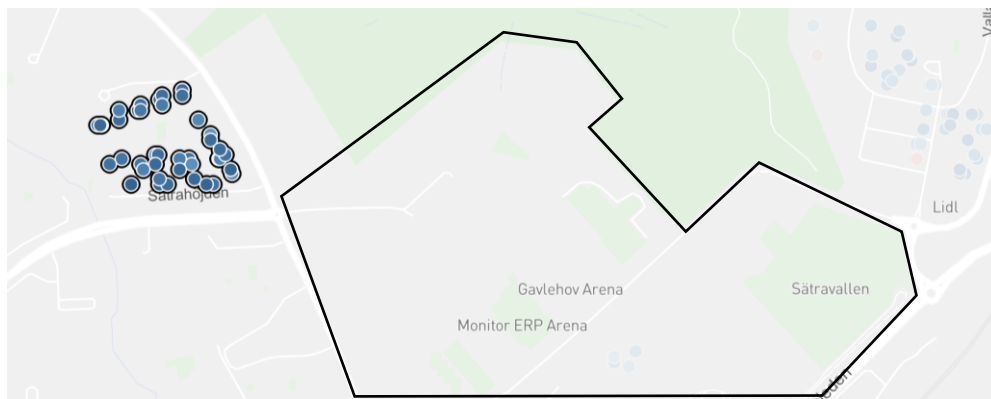
RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boende-utgift (kr/kvm/år)	Antal
1	41	1959	23 081	631	18 312	743 737	1 692	19
2	58	1959	23 539	602	18 153	1 050 399	1 685	25
3	70	1960	21 928	591	16 290	1 147 304	1 599	33
4	87	1961	22 616	681	18 950	1 653 400	1 722	4
<b>Medel</b>	<b>60</b>	<b>1959</b>	<b>22 636</b>	<b>607</b>	<b>17 350</b>	<b>1 047 724</b>	<b>1 648</b>	<b>81</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 4,6%.

Källa: Mäklarstatistik och Evidens



# Gavlehov – försäljningar av bostadsrätter i Sättra

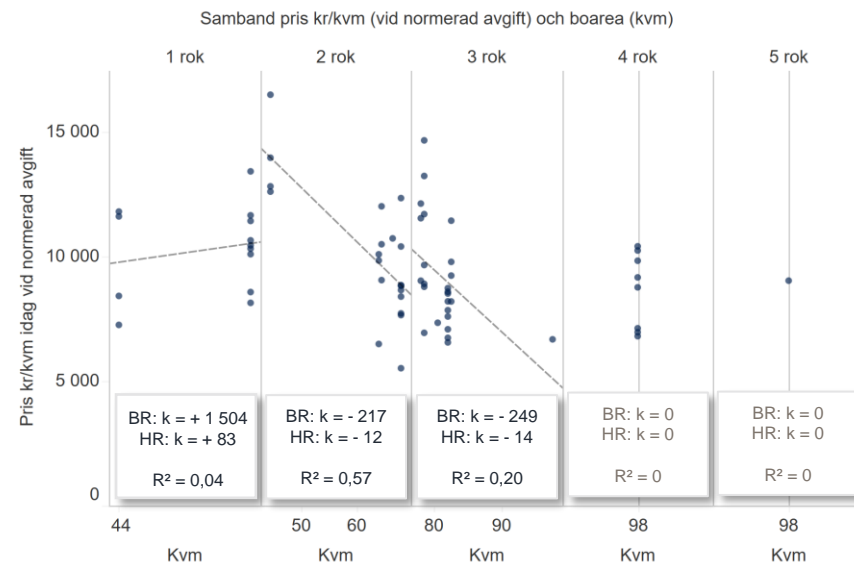


- Gavlehov ligger nära Sättra, där det finns mycket miljonprogramsbebyggelse. Också här tunt underlag för lägenheter större än 3 RoK.
- Relativt låg betalningsvilja för bostadsrätter i Sättra. Evidens bedömer att Sättra inte är relevant för betalningsvilja i Gavlehov.

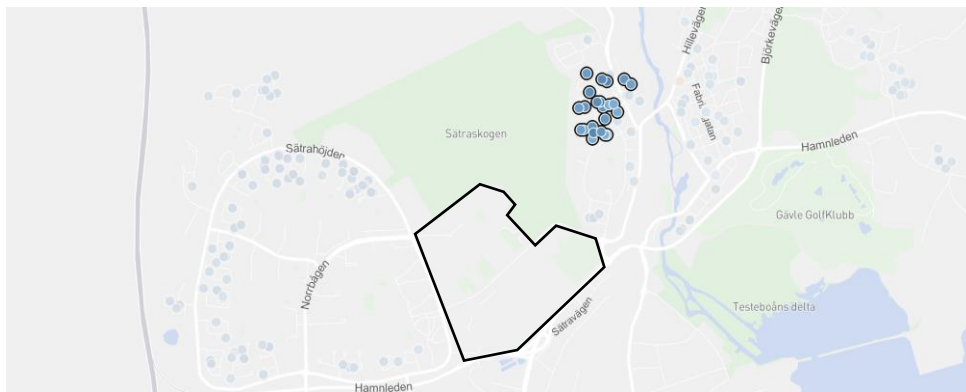
RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boendeutgift (kr/kvm/år)	Antal
1	44	1967	14 136	638	10 284	456 059	1 416	13
2	62	1967	14 781	579	9 856	612 071	1 392	20
3	81	1968	14 376	560	9 109	739 443	1 351	25
4	98	1968	13 942	559	8 651	843 516	1 326	8
5	98	1969	16 287	450	9 021	879 519	1 346	1
<b>Medel</b>	<b>71</b>	<b>1967</b>	<b>14 421</b>	<b>572</b>	<b>9 371</b>	<b>660 954</b>	<b>1 365</b>	<b>67</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 5,5%.

Källa: Mäklarstatistik och Evidens

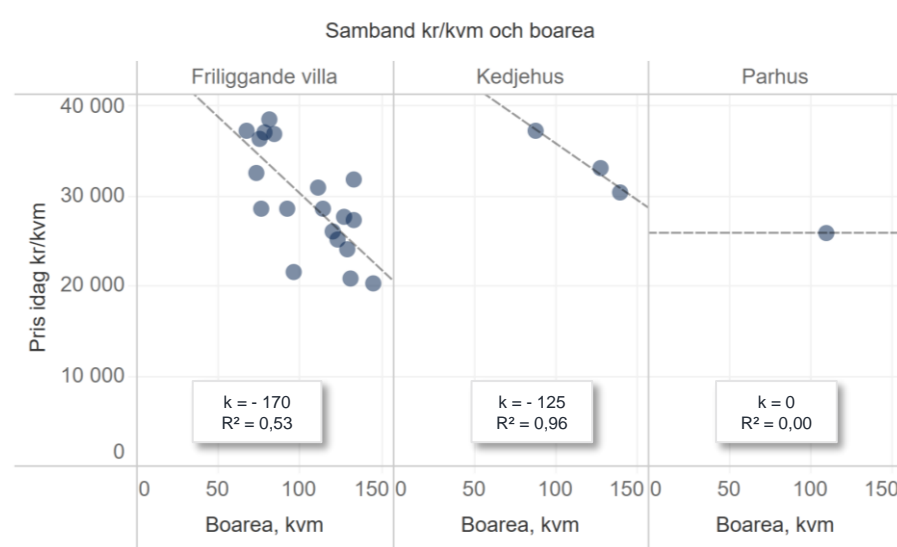


# Gavlehov – snittpris på cirka 30 000 kr/kvm i relevant närmiljö



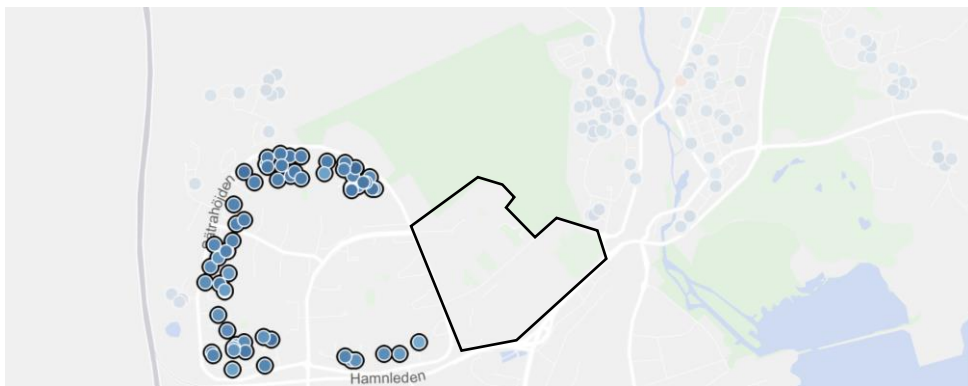
- I Källbacken, som ligger nära Gavlehov, finns det småhus från slutet av 50-talet och början av 60-talet.
- Bland överlåtelseerna är det främst friliggande villor.
- Evidens bedömer att prisobservationerna i Källbacken är relevanta för betalningsvilja i Gavlehov.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	105	1958	29 403	2 989 156	19
Kedjehus	119	1960	33 505	3 914 060	3
Parhus	110	1962	25 833	2 841 640	1
<b>Medel</b>	<b>107</b>	<b>1959</b>	<b>29 783</b>	<b>3 103 382</b>	<b>23</b>



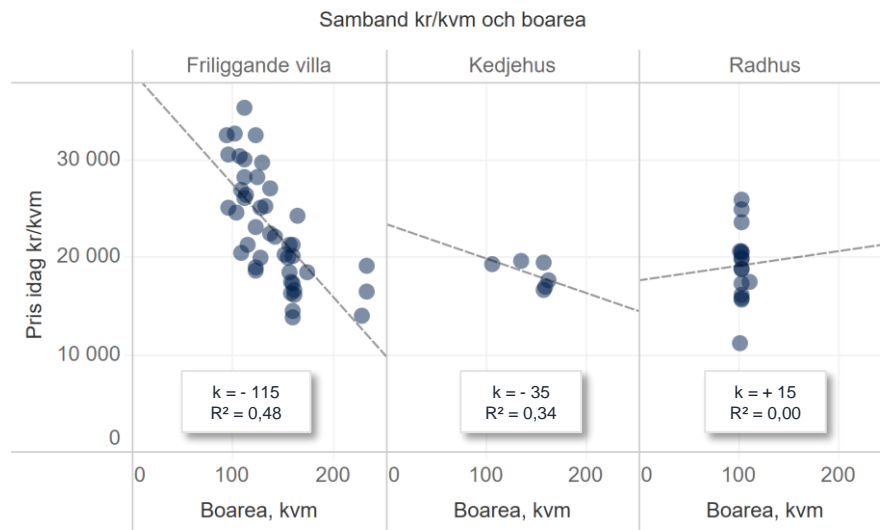
Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Gavlehov – lägre prisnivå i Sättra



- Många småhus från miljonprogrammet i Sättra, främst friliggande villor och radhus.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	140	1973	22 879	3 078 282	44
Kedjehus	147	1973	18 158	2 661 055	6
Radhus	104	1971	19 117	1 991 788	16
<b>Medel</b>	<b>132</b>	<b>1972</b>	<b>21 538</b>	<b>2 776 960</b>	<b>66</b>



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Innehåll

Konjunkturläget

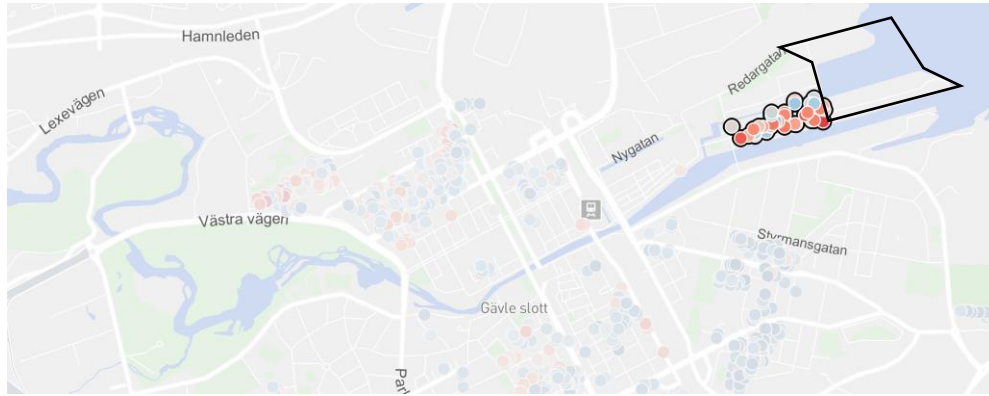
Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

- **Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden**
  - o Gavlehov
  - o **Nyhamn och Gävle strand**
  - o Norra Brynäs
  - o Småhusområden: Norrlandet, Forsbacka, Furuvik och Valbo
- Bedömt nyproduktionspris
- Bedömt byggrättsvärde

Marknadsdjup

# Nyhamn och Gävle strand etapp 3 – försäljningar av bostadsrätter i den absoluta närmiljön

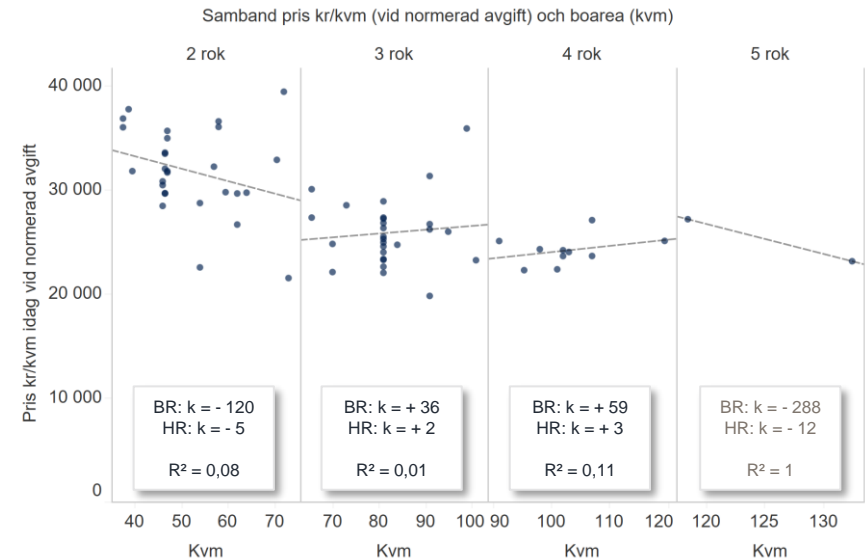


- Relativt nya bostadsrätter i närheten av Nyhamn och Gävle strand etapp 3.
- Inga observationer för ettor i området.

RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boende-utgift (kr/kvm/år)	Antal
2	52	2018	33 059	784	31 515	1 638 464	2 205	28
3	82	2017	29 160	708	25 861	2 127 338	1 962	27
4	103	2010	27 106	723	24 147	2 476 971	1 888	10
5	126	2015	29 722	647	24 991	3 136 401	1 925	2
<b>Medel</b>	<b>74</b>	<b>2017</b>	<b>29 909</b>	<b>730</b>	<b>27 124</b>	<b>2 005 338</b>	<b>2 016</b>	<b>67</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 4,3%.

Källa: Mäklarstatistik och Evidens



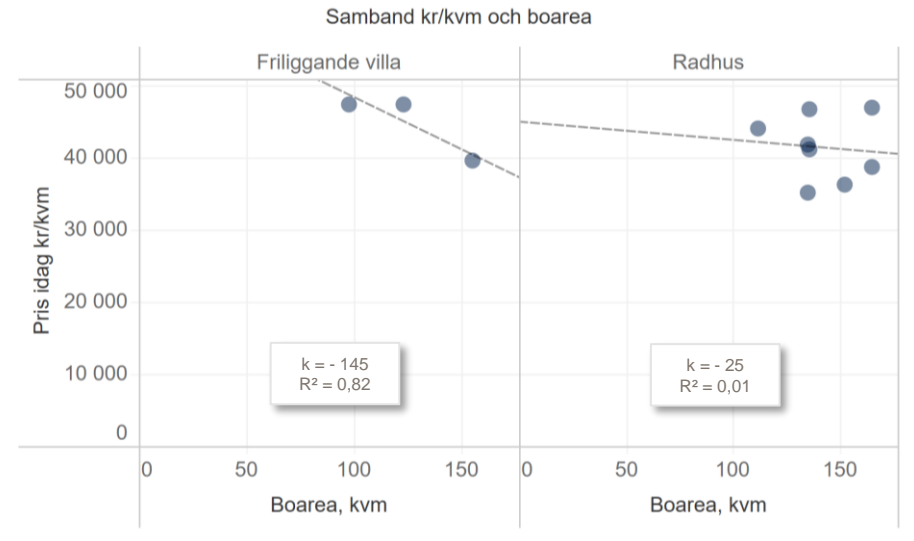


# Nyhamn och Gävle strand etapp 3 – försäljningar av äganderätter i den absoluta närmiljön



- Relativt få småhus i närheten av Nyhamn och Gävle strand etapp 3 och därför få observerade överlåtelse på successionsmarknaden, särskilt för friliggande villor.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	125	2009	44 748	5 529 763	3
Radhus	142	2008	41 405	5 872 485	8
<b>Medel</b>	<b>137</b>	<b>2008</b>	<b>42 317</b>	<b>5 579 015</b>	<b>11</b>



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

- **Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden**
  - o Gavlehov
  - o Nyhamn och Gävle strand
  - o **Norra Brynäs**
  - o Småhusområden: Norrlandet, Forsbacka, Furuvik och Valbo
- Bedömt nyproduktionspris
- Bedömt byggrättsvärde

Marknadsdjup

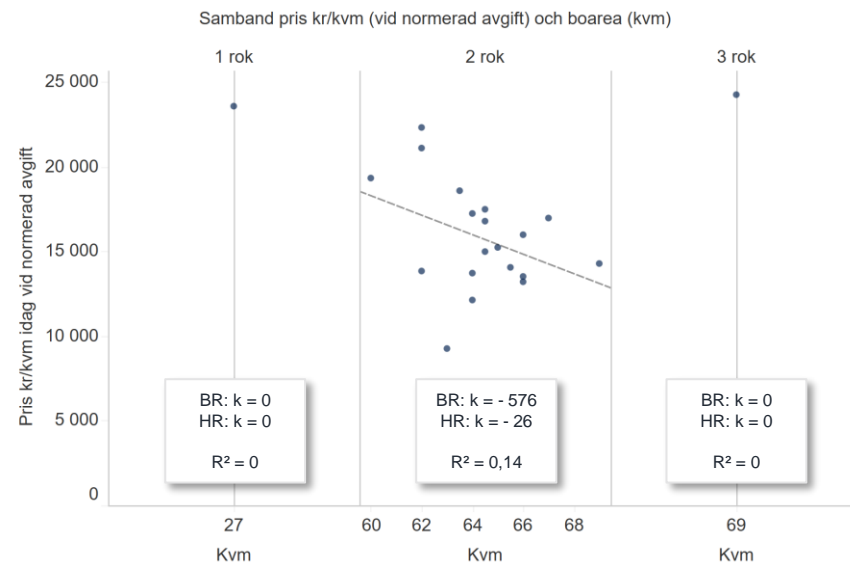
# Norra Brynäs – försäljningar av bostadsrätter i närmiljön



- Dessa observerade överlåtelse ligger relativt centrala i Gävle men har ingen sjöutsikt. Betalningsviljan för dessa observationer antas därför reflektera genomsnittliga priser i Norra Brynäs och anses därför vara relevanta för betalningsvilja i Norra Brynäs.

RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boende-utgift (kr/kvm/år)	Antal
1	27	1983	23 581	850	23 576	636 556	1 935	1
2	64	1982	16 338	823	15 753	1 013 570	1 575	19
3	69	1983	26 700	738	24 256	1 673 678	1 966	1
<b>Medel</b>	<b>63</b>	<b>1 982</b>	<b>17 029</b>	<b>819</b>	<b>16 358</b>	<b>1 027 051</b>	<b>1 602</b>	<b>21</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 4,6%.



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Norra Brynäs – försäljningar av bostadsrätter i närmiljön med byggår på 70-talet

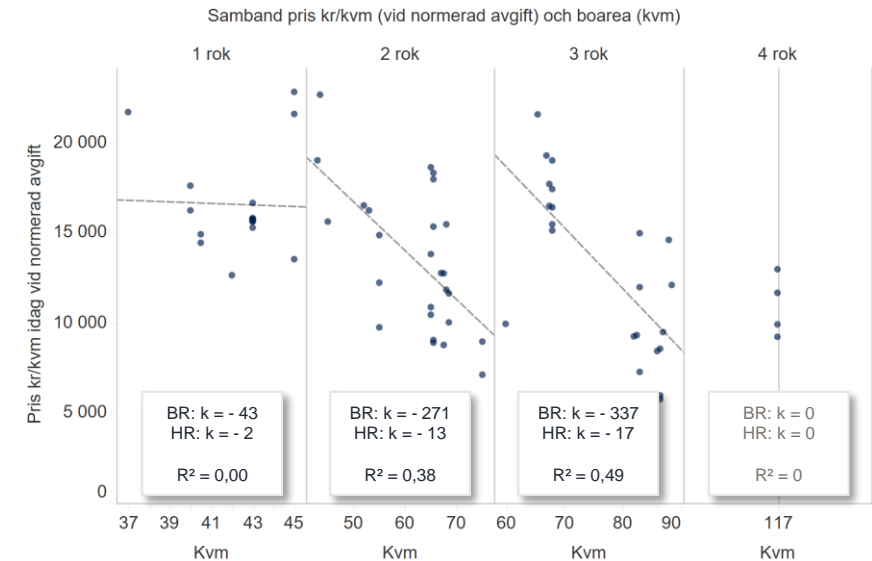


- Miljonprogramsbebyggelse i Norra Brynäs. Tunt underlag för lägenheter större än 3 RoK.

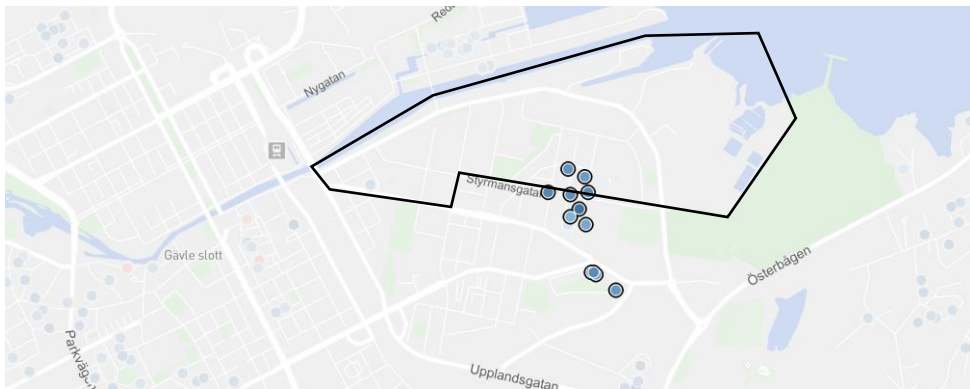
RoK	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Pris kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Totalpris, avgift 850 kr/kvm/år	Boendeutgift (kr/kvm/år)	Antal
1	42	1964	20 601	651	16 539	699 484	1 660	17
2	62	1976	18 727	574	13 086	812 310	1 491	26
3	77	1971	18 704	550	12 589	967 087	1 467	22
4	117	1968	16 550	574	10 925	1 272 724	1 385	4
<b>Medel</b>	<b>65</b>	<b>1973</b>	<b>18 792</b>	<b>577</b>	<b>13 227</b>	<b>860 552</b>	<b>1 498</b>	<b>69</b>

I beräkningarna används ett avkastningskrav om 4,9%.

Källa: Mäklarstatistik och Evidens

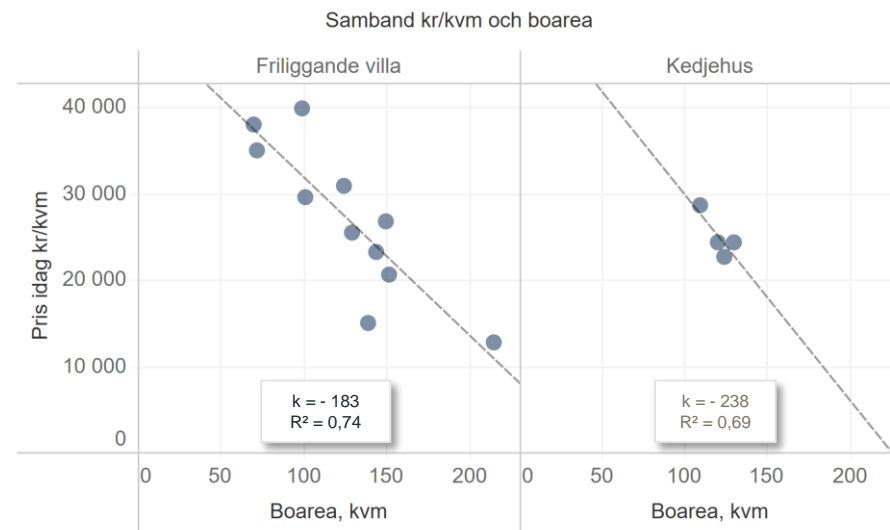


# Norra Brynäs – försäljningar av äganderätter i närmiljön



- Det finns relativt få småhus som ligger i eller gränsar till Norra Brynäs, så därför relativt få observerade överlåtelser på successionsmarknaden, särskilt för kedjehus.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	127	1942	27 015	3 144 178	11
Kedjehus	121	1956	24 967	3 000 743	4
<b>Medel</b>	<b>125</b>	<b>1944</b>	<b>26 469</b>	<b>3 105 929</b>	<b>15</b>



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

– Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden

- Gavlehov
- Nyhamn och Gävle strand
- Norra Brynäs

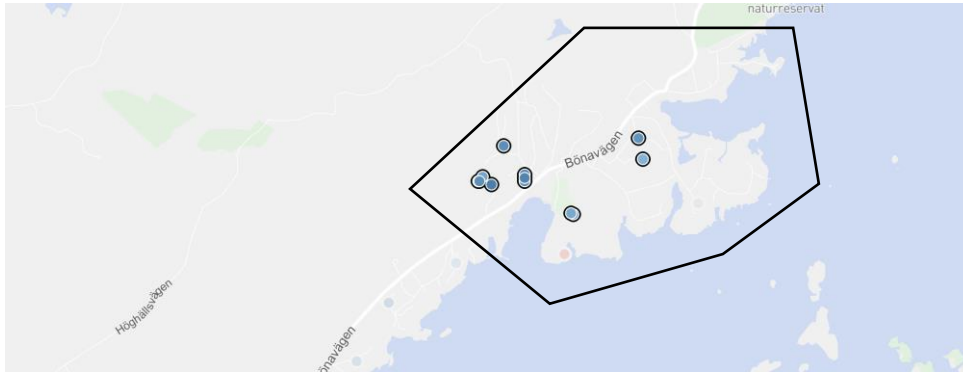
○ **Småhusområden: Norrlandet, Forsbacka, Furuviik och Valbo**

– Bedömt nyproduktionspris

– Bedömt byggrättsvärde

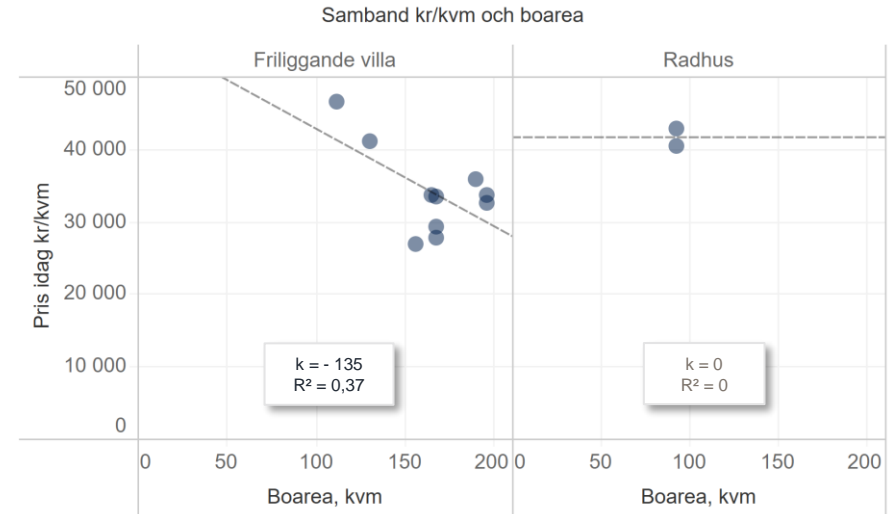
Marknadsdjup

# Norrlandet – moderna produkter omsätts på andrahandsmarknaden



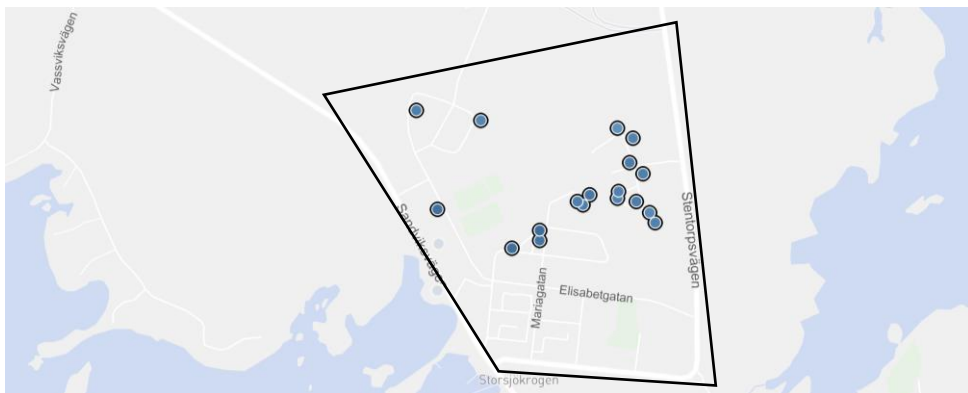
- Relativt nybyggda småhus i Norrlandet.
- Relativt få observerade överlåtelser på successionsmarknaden.
- Främst friliggande villor i Norrlandet.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	165	2019	34 087	5 530 736	10
Kedjehus	93	2022	41 626	3 871 250	2
<b>Medel</b>	<b>153</b>	<b>2020</b>	<b>35 343</b>	<b>5 254 155</b>	<b>12</b>



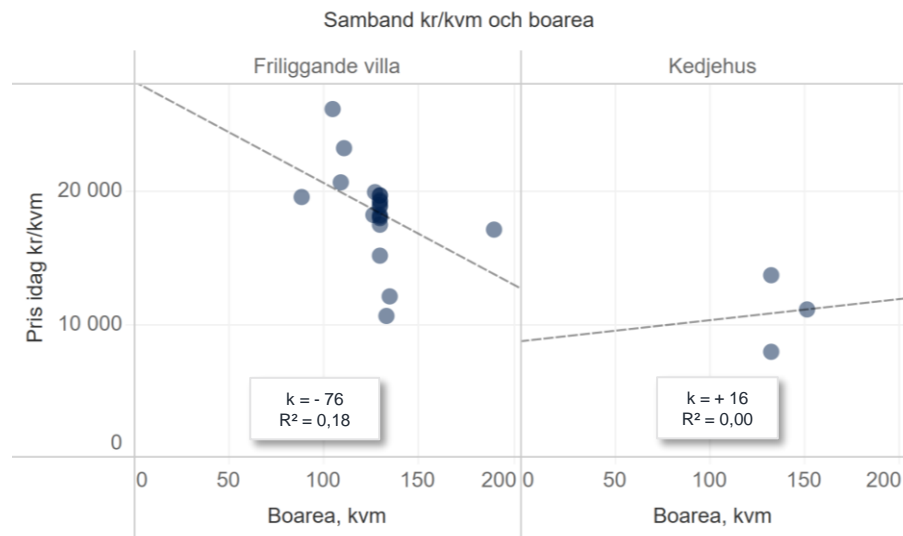
Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Forsbacka – stor spridning i prisnivå



- Relativt få observerade överlåtelser på successionsmarknaden i Forsbacka.
- Främst friliggande villor i Forsbacka.

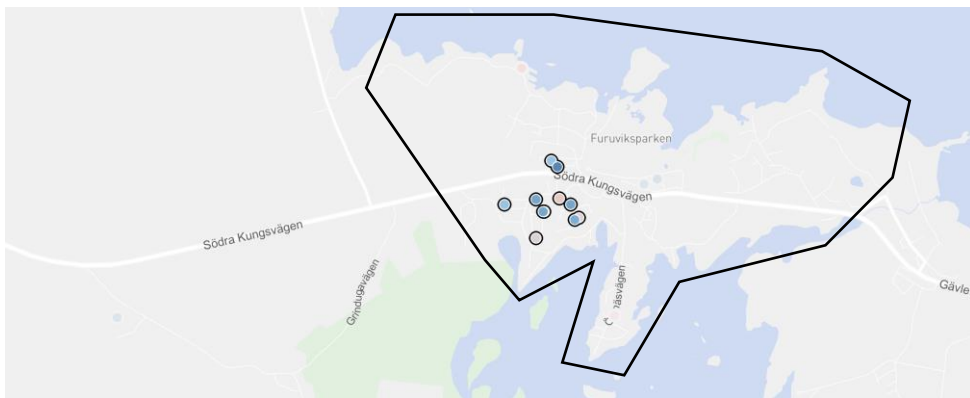
Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	128	1981	18 468	2 333 860	20
Kedjehus	139	1974	10 852	1 513 313	3
<b>Medel</b>	<b>131</b>	<b>1 981</b>	<b>17 384</b>	<b>2 249 227</b>	<b>22</b>



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

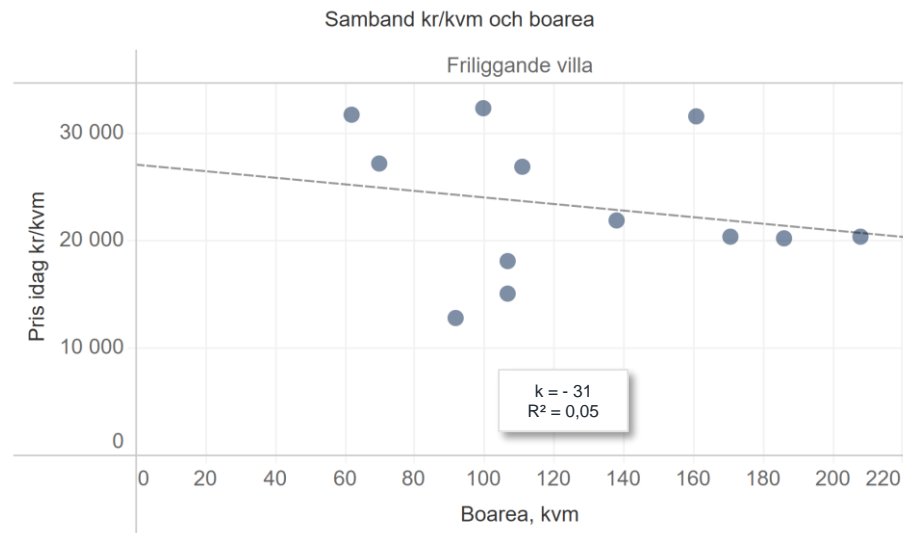


# Furuvik – endast villaförsäljningar



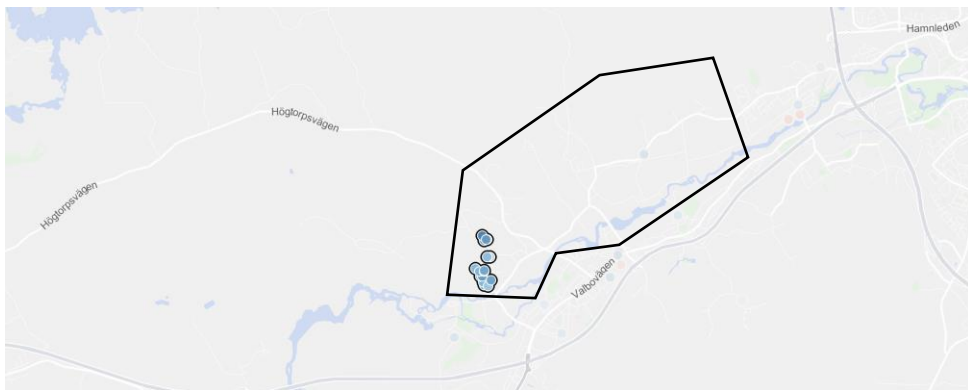
- Få observerade överlåtelser på successionsmarknaden i Furuvik och endast observationer för friliggande villor.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	126	1943	23 186	2 862 784	12
<b>Medel</b>	<b>126</b>	<b>1943</b>	<b>23 186</b>	<b>2 862 784</b>	<b>12</b>



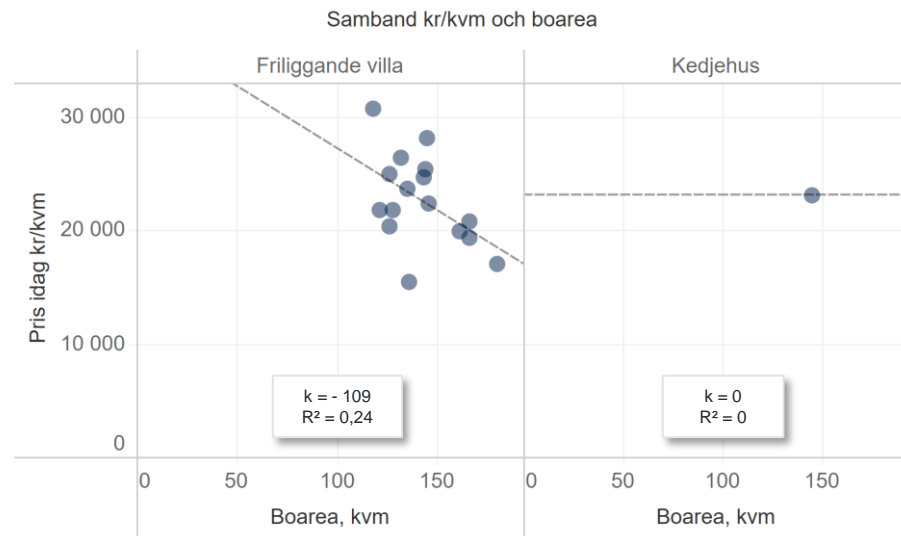
Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Valbo – västra delen



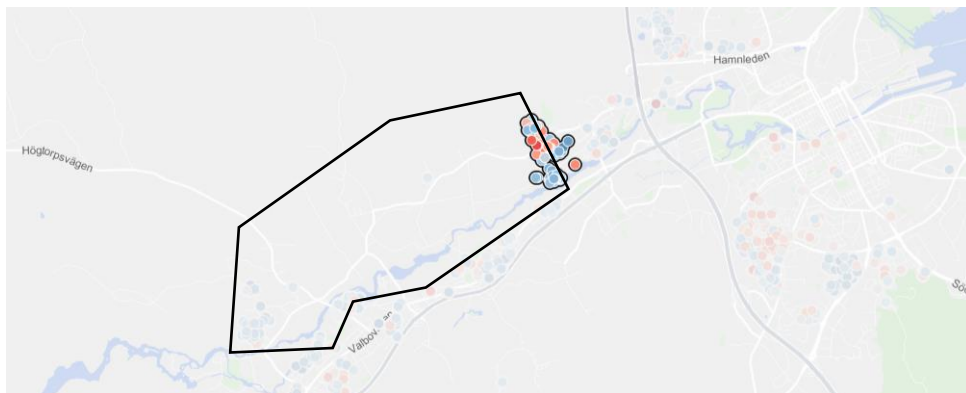
- Tunt underlag för kedjehus på utkanten av Valbo längst ifrån Gävles innerstad.

Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	142	1984	22 618	3 179 678	16
Kedjehus	145	1983	23 103	3 350 000	1
<b>Medel</b>	<b>142</b>	<b>1983</b>	<b>22 646</b>	<b>3 189 697</b>	<b>17</b>



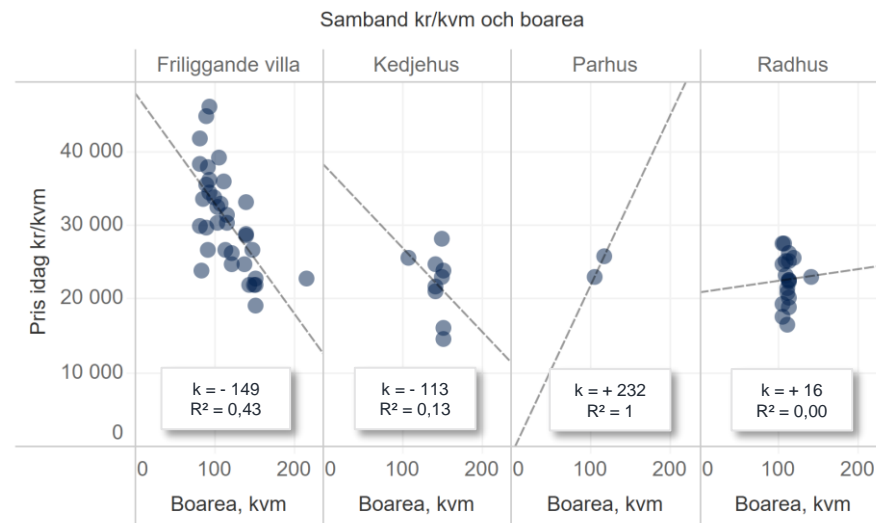
Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Valbo – östra delen



Hustyp	Kvm	Byggår	Pris idag kr/kvm	Totalpris kr	Antal
Friliggande villa	116	1963	30 613	3 427 941	35
Kedjehus	144	1975	21 948	3 141 349	9
Parhus	111	1976	24 279	2 710 880	2
Radhus	112	1976	22 546	2 529 697	19
<b>Medel</b>	<b>119</b>	<b>1975</b>	<b>26 860</b>	<b>3 103 632</b>	<b>65</b>

- Högre betalningsvilja för lägenheter i Valbo som ligger närmast till Gävles innerstad. För att räkna ut betalningsvilja för småhus i Valbo används därför ett genomsnittspris baserat på dessa överlåtelse och de på förra sidan.
- Främst friliggande villor bland de observerade överlåtelse på successionsmarknaden, särskilt tunt underlag för parhus.



Källa: Mäklarstatistik och Evidens

# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

## Scenarier för byggrättsvärde

- Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden
- **Bedömt nyproduktionspris**
- Bedömt byggrättsvärde

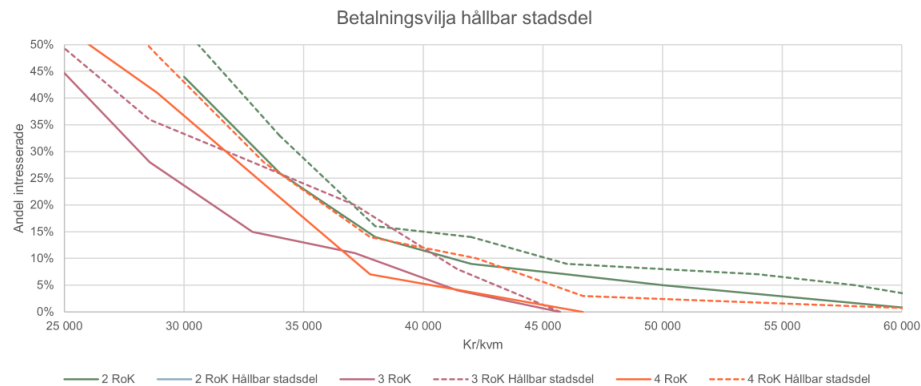
Marknadsdjup

# Bedömt nyproduktionspris för bostadsrätter

<b>Beräknat pris kr/kvm för en BR på 60 kvm med avgift på 850 kr/kvm/år</b>	<b>Gavlehov</b>	<b>Nyhamn &amp; Gävle strand</b>	<b>Norra Brynäs</b>
Betalningsvilja successionsmarknaden i utvecklingsområdets närmiljö	17 707	30 555	18 057
Nyproduktionsfaktor/först in-effekt	3 000	3 000	3 000
Modern produkt	6 000	-	6 000
<b>Beräknat pris för nyproduktion 2023, kr/kvm</b>	<b>26 707</b>	<b>33 555</b>	<b>27 057</b>
<i>Beräknat pris för nyproduktion 2023, totalpris</i>	<i>1 602 420</i>	<i>2 013 300</i>	<i>1 623 420</i>

# Tidigare analyser har visat att hushållen är villiga att betala ungefär 10 procent mer för en hållbar stadsdel

Betalningsviljan kan också öka med cirka 10 procent på Näringen om stadsdelen utvecklas till en av Europas mest hållbara



Evidens 2021-11-01 | GÄVLE 44

- Evidens genomförde under 2021 en enkätundersökning riktad till boende i Gävle. Syftet med analysen var att undersöka effekterna av att utveckla en mer hållbar stadsdel.
- Resultatet visade att hushållen var villiga att betala ungefär 10 procent mer jämfört med en konventionell stadsdel.
- Det innebär att det kan finnas en uppsida om cirka 10 procent i de beräknade prisnivåer på föregående sida om stadsutveckling sker med ett starkt hållbarhetsperspektiv.

# Bedömd nyproduktionshyra

<b>Beräknad hyra kr/kvm/år för en HR på 45 kvm</b>	<b>Gavlehov</b>	<b>Nyhamn &amp; Gävle strand</b>	<b>Norra Brynäs</b>
Betalningsvilja successionsmarknaden i utvecklingsområdets närmiljö	1 815	2 240	1 891
Nyproduktionsfaktor/först in-effekt	100	100	100
Modern produkt	200	-	200
<b>Beräknad hyra för nyproduktion 2023, kr/kvm/år</b>	<b>2 115</b>	<b>2 340</b>	<b>2 191</b>
<i>Normhyra</i>	<i>1 760</i>	<i>1 947</i>	<i>1 822</i>

Betalningsvilja för hyresrätter beräknas här från pris för bostadsrätter enligt brukarkostnads-teorin vilket kortfattat redogjorts för tidigare i rapporten. Se även exempelvis <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2019/kostnaden-for-att-bo.pdf>.

Mest troligt kommer hyra på dessa nivåer innebära stora svårigheter för bostadsutvecklarna att få ihop sina kalkyler, kostnaderna överstiger helt enkelt intäkterna. Marknadsdjupsberäkningar med dessa hyresnivåer som ingående antagande riskerar således att bli missvisande, det kommer finnas en efterfrågan men inget utbud.

Vidare i rapporten kommer därför även en normhyra på 2 225 kr/kvm användas för beräkningar av byggrättsvärde och marknadsdjup.

# Bedömt nyproduktionspris för äganderätter (småhus)

Beräknat pris kr/kvm för ÄR (småhus) på 120 kvm	Gavlehov	Nyhamn & Gävle strand	Norra Brynäs	Norrlandet	Forsbacka	Furuvik	Valbo
Betalningsvilja successionsmarknaden i utvecklingsområdets närmiljö	26 853	45 473	28 296	40 162	19 076	23 372	27 517
Nyproduktionsfaktor/först in-effekt	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Modern produkt	6 000	-	6 000	-	6 000	6 000	6 000
<b>Beräknat pris för nyproduktion 2023, kr/kvm</b>	<b>35 853</b>	<b>48 473</b>	<b>37 296</b>	<b>43 162</b>	<b>28 076</b>	<b>32 372</b>	<b>36 517</b>
<i>Beräknat pris för nyproduktion 2023, totalpris</i>	<i>4 302 360</i>	<i>5 816 760</i>	<i>4 475 520</i>	<i>5 179 440</i>	<i>3 369 120</i>	<i>3 884 640</i>	<i>4 382 040</i>



# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

## Scenarier byggrättsvärde

- Observerade överlåtelseerna på successionsmarknaden
- Bedömt nyproduktionspris
- **Bedömt byggrättsvärde**

Marknadsdjup

# Exempelkalkyl, Nyhamn & Gävle strand

Bostadsrätt		
Ljus BTA		1
Yteffektivitet	80%	
BOA	0,8	
<b>Intäkt</b>		
Kr/kvm BOA	33 555	
Lån Kr/kvm BOA	12 000	
Totalt Kr/kvm BOA	45 555	
Totalt Kr/kvm BTA	36 444	
<b>Kostnader</b>		
Byggkostnad Kr/kvm BTA	25 659	
Moms	25%	6 415
Finansiering	6%	1 924
Risk/ byggherrekostnad	15%	5 100
Totalt Kr/kvm BOA	48 873	
Totalt Kr/kvm BTA	39 098	
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>-2 654</b>	

Hyresrätt		
Ljus BTA		1
Yteffektivitet	80%	
LOA	0,8	
<b>Hyra Kr/kvm/år BOA</b>	<b>2 340</b>	
DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA	400	
Vakans (%)	0,00%	
Driftnetto Kr/kvm/år BOA	1 940	
Driftnetto Kr/kvm/år BTA	1 552	
<b>Avkastningskrav</b>	<b>4,50%</b>	
Värde Kr/kvm BTA	34 489	
<b>Kostnader</b>		
Byggkostnad Kr/kvm BTA	25 659	
Moms	25%	6 415
Finansiering	6%	1 924
Risk/ byggherrekostnad	15%	5 100
Totalt Kr/kvm BOA	48 873	
Totalt Kr/kvm BTA	39 098	
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>-4 609</b>	

De översiktliga kalkylerna över fundamentala byggrättsvärden\* görs som prognoser för ett antal år. För att kunna prognostisera byggrättsvärden (se nästa sida) används prognoser över priser och räntor. Se tidigare avsnitt i rapporten. Även antagande om ränteutveckling krävs för att kunna prognostisera framtida byggrättsvärden. Antagande och prognoser om pris, kostnader och ränta påverkar de i kalkylen inringade (i rött) delarna.

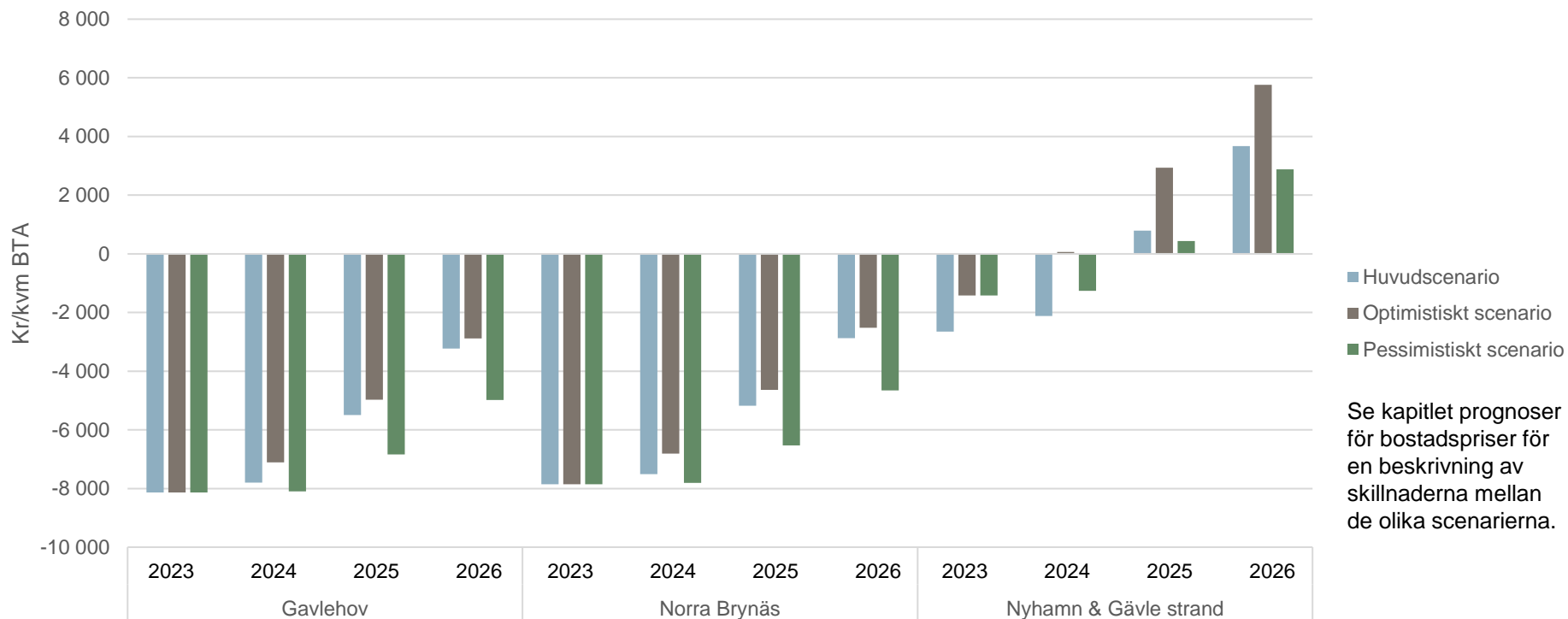
Prognoserna kommer även påverka utfallet när det gäller byggrättsvärden för hyresrätten. Istället för en prisprognos görs en prognos för framtida hyresutveckling. Antagande om ränteutveckling är densamma oavsett upplåtelseform men ränteutvecklingen kommer för hyresrätten också ha en påverkan på direktavkastningskravet, fallande räntor innebär allt annat lika fallande direktavkastningskrav.

Beräknade byggrättsvärden är exklusive eventuella bidrag till exploateringskostnader. Det innebär att om kommunen kräver ett exploateringsbidrag på exempelvis 2 000 kr/kvm BTA måste beräknat byggrättsvärde i denna kalkyl minst uppgå till 2 000 kr/kvm/BTA för att kalkylen ska ge ett positivt utfall för byggherren.

*\*Beräkningarna är fundamentala, det vill säga med tillgänglig information skattade värden. Beräknade byggrättsvärden kan därför sägas vara fundamentala byggrättsvärden, som kan avvika från observerade markförsäljningar, som bland annat påverkas av förväntningar, enskilda aktörers incitament och beslutskriterier.*

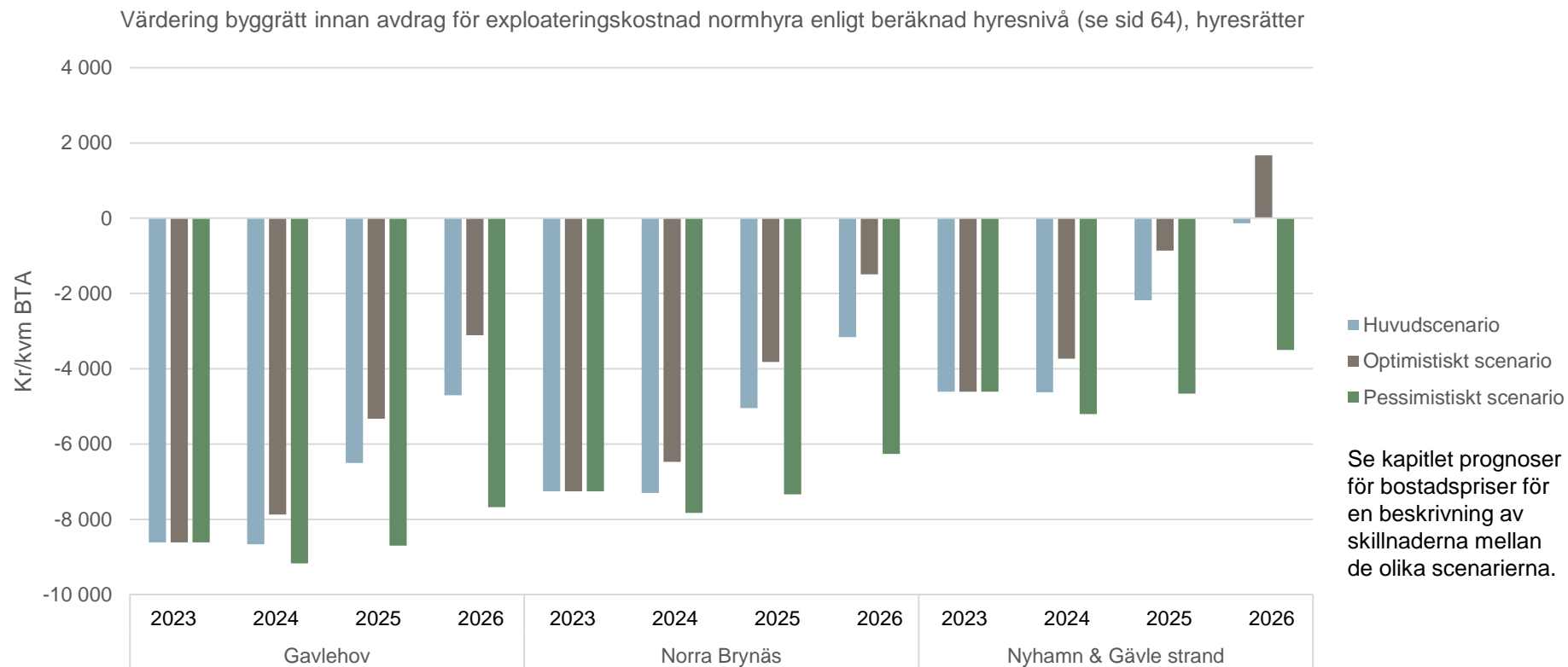
# Utmanande att i närtid få ihop kalkylen för bostadsrätten

Värdering byggrätt innan avdrag för exploateringskostnad, bostadsrätter



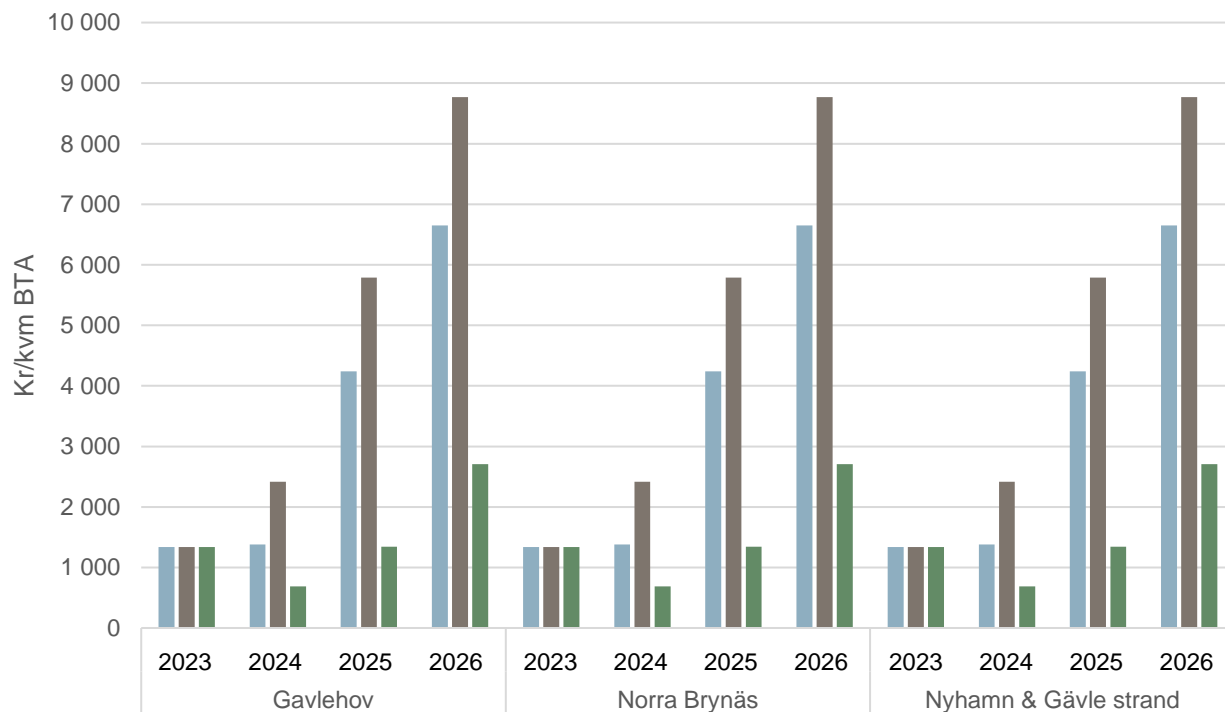
Se kapitlet prognoser för bostadspriser för en beskrivning av skillnaderna mellan de olika scenarierna.

# Negativa byggrättsvärden för hyresrätten



# Kommer krävas högre normhyra för att nå positiva byggrättsvärden

Värdering byggrätt innan avdrag för exploateringskostnad, normhyra 2 225 kr/kvm/år



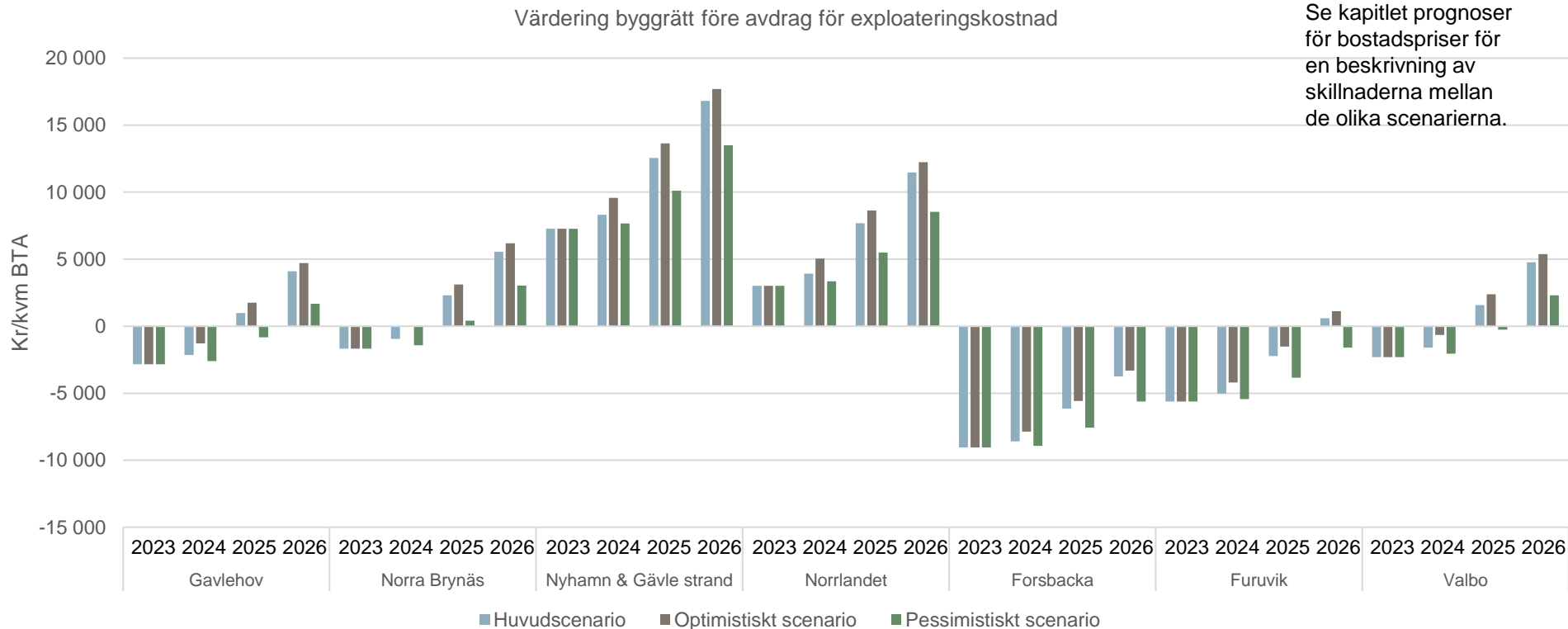
På sida 64 diskuteras effekterna av olika normhyresnivåer. Kalkylerna visar att det minst kommer att krävas en normhyresnivå på 2 225 kr/kvm för att få positiva byggrättsvärden, se graf till vänster. I marknadsdjupsberäkningarna blir huvudscenariot således en hyresnivå som baseras på denna normhyra.

Hyresnivåer vid normhyra på 2 225 kr/kvm/år

Antal rum	Lgh yta	Faktisk månads-hyra	Hyra kr/kvm/år
1	35	8 141	2 791
2	45	10 029	2 674
3	65	12 861	2 374
4	80	15 221	2 283

- Huvudscenario
- Optimistiskt scenario
- Pessimistiskt scenario

# Möjlighet till småhusproduktion redan idag i Nyhamn & Gävle strand samt Norrlandet



# Innehåll

Konjunkturläget

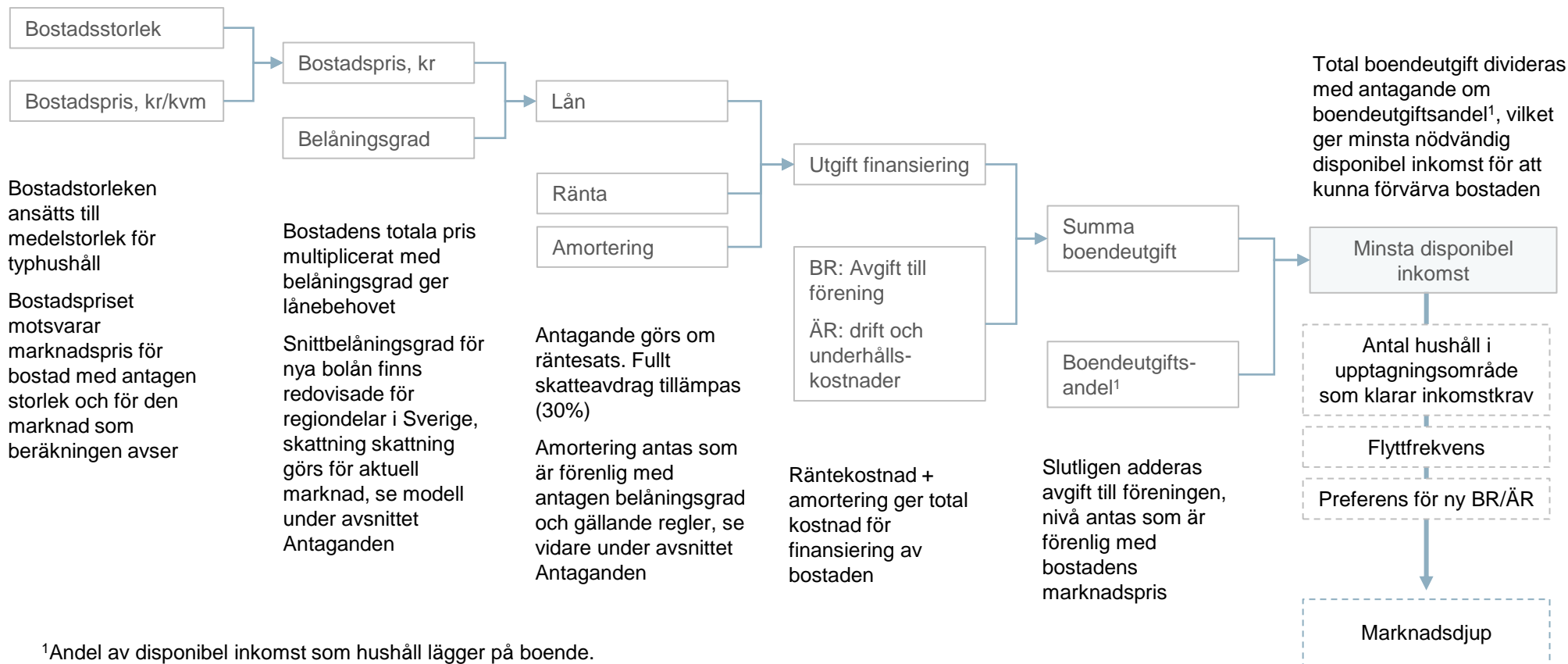
Prognoser för bostadspriser

Scenarier för byggrättsvärde

## Marknadsdjup

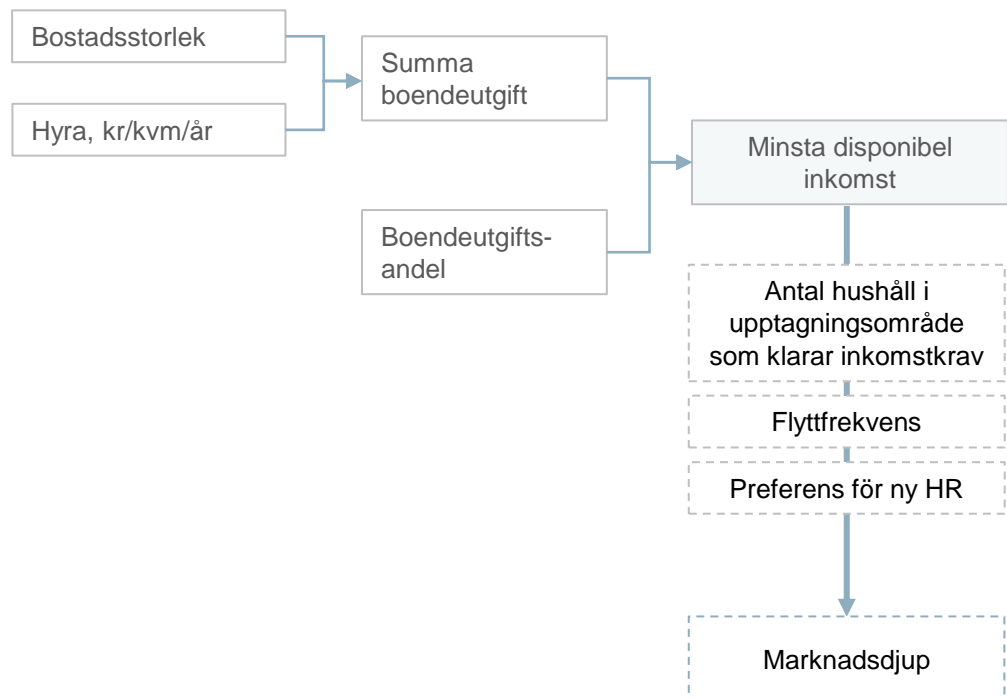
- Antaganden
- Marknadsdjup för Gävle kommun
- Flyttanalys
- Marknadsdjup för olika delområden i kommunen

# Metod för att beräkna marknadsdjup för bostads- och äganderätter





# Metod för att beräkna marknadsdjup för hyresbostäder



- Beräkningen av marknadsdjup för hyresrätter består av färre steg. Bostadsstorlek och hyra ger direkt total boendeutgift.
- Minsta disponibel inkomst för att kunna efterfråga en ny hyresrätt med den beräknade boendeutgiften beräknas som boendeutgift dividerat med boendeutgiftsandel. Boendeutgiftsandel varierar med upplåtelseform, där hushåll som bor i hyresrätt i medeltal spenderar större andel av disponibel inkomst på boende än hushåll som bor i bostads- eller äganderätt. Se mer om detta i avsnitt nedan.
- Preferenstal för nya hyresrätter används i kalkylen, inhämtas från enkätstudier i jämförbara marknader.
- Marknadsdjupet som beräknas avser antalet bostäder per år som kan efterfrågas på den undersökta marknaden.

# Innehåll

Konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

Scenarier för markpris (BR / HR / ÄR)

## Marknadsdjup

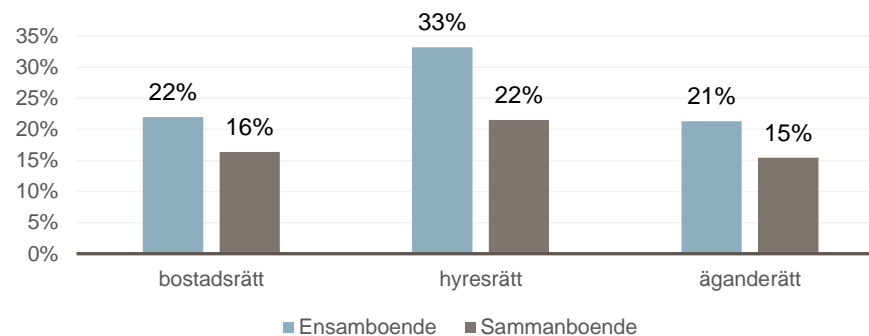
- **Antaganden**
- Marknadsdjup för Gävle kommun
- Flyttanalys
- Marknadsdjup för olika delområden i kommunen

# Boendeutgiftsandelar

- Redovisningen från undersökningen "Hushållens boendeutgifter" omfattar hushåll i ägt småhus, bostadsrätt och hyresrätt i första hand. Statistiken avser alltså inte samtliga hushåll. Tanken är att det ska vara möjligt att göra jämförelser mellan de olika upplåtelseformerna. Därför finns sådana typer av boende där man betalar för mer än bara boendet och mer udda kontrakt inte med i redovisningen. I redovisningen ingår inte hushåll som bor på institution, hushåll i egen hyresfastighet och hushåll som bedriver näringsverksamhet tex. jordbruk och inte kan skilja sina boendeutgifter från näringsverksamheten. I redovisningen ingår inte heller hushåll i andrahandsboende, studentbostäder, seniorbostäder, hushåll som hyr möblerat, hushåll som är eller har inneboende och äganderätt i flerbostadshus.
- Äganderätt: med äganderätt avses ägda småhus. Tex. friliggande enfamiljshus, parhus, radhus eller kedjehus.
- Bostadsrätt: en bostadsrätt är en lägenhet som ligger i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening i vilken man själv är medlem. Bostadsrätten kännetecknas av att hushållet betalar en grundavgift/insats för lägenheten. Bostadsrätt förekommer både i småhus och flerbostadshus.
- Hyresrätt: en hyresrätt är en lägenhet där hushållet inte behöver betala någon grundavgift utan enbart hyra. Även kooperativ hyresrätt med depositionsavgift räknas här som hyresrätt. Hyresrätt förekommer både i småhus och flerbostadshus.**
- Undersökningen baserar sig på ett slumpmässigt urval av individer 18 år och äldre samt de hushåll som de utvalda individerna tillhör. Värdena i tabellerna är endast skattningar av sanna värden i populationen.
- Med boendeutgiftsprocent/boendeutgiftsandelar avses medianvärdet av boendeutgiften i procent av disponibel inkomst.

Källa: SCB och Evidens

Boendeutgiftsandelar per upplåtelseform och hushållstyp, 2021

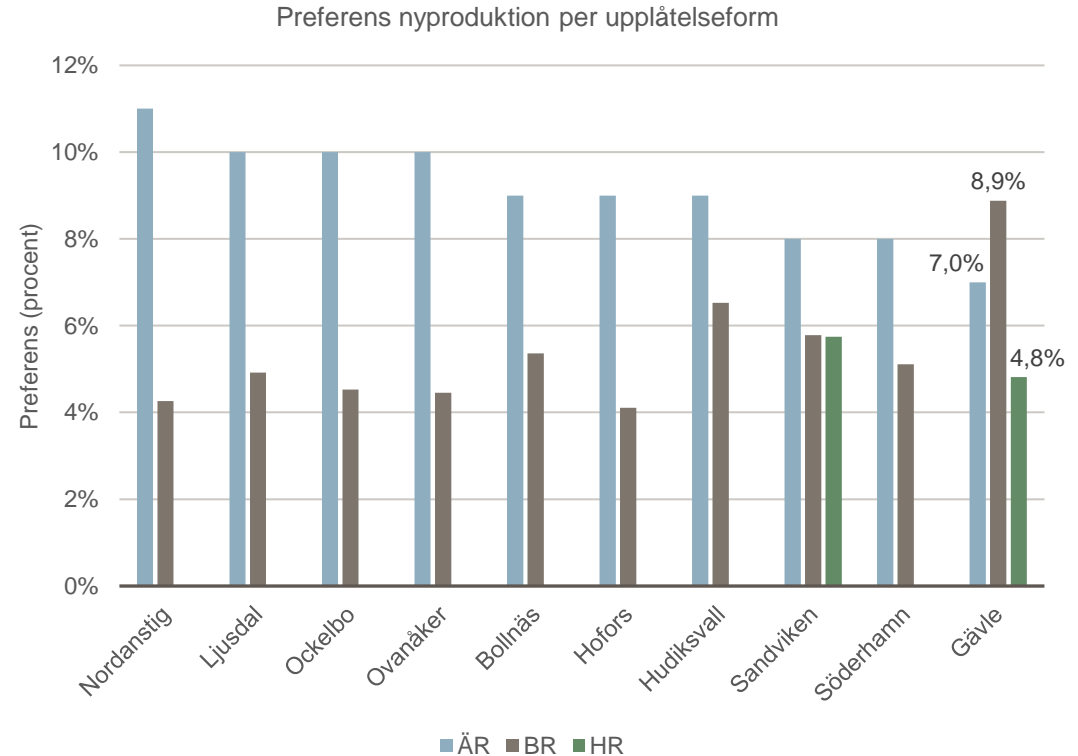


Boendeutgiftsandelar per geografi och upplåtelseform, 2021

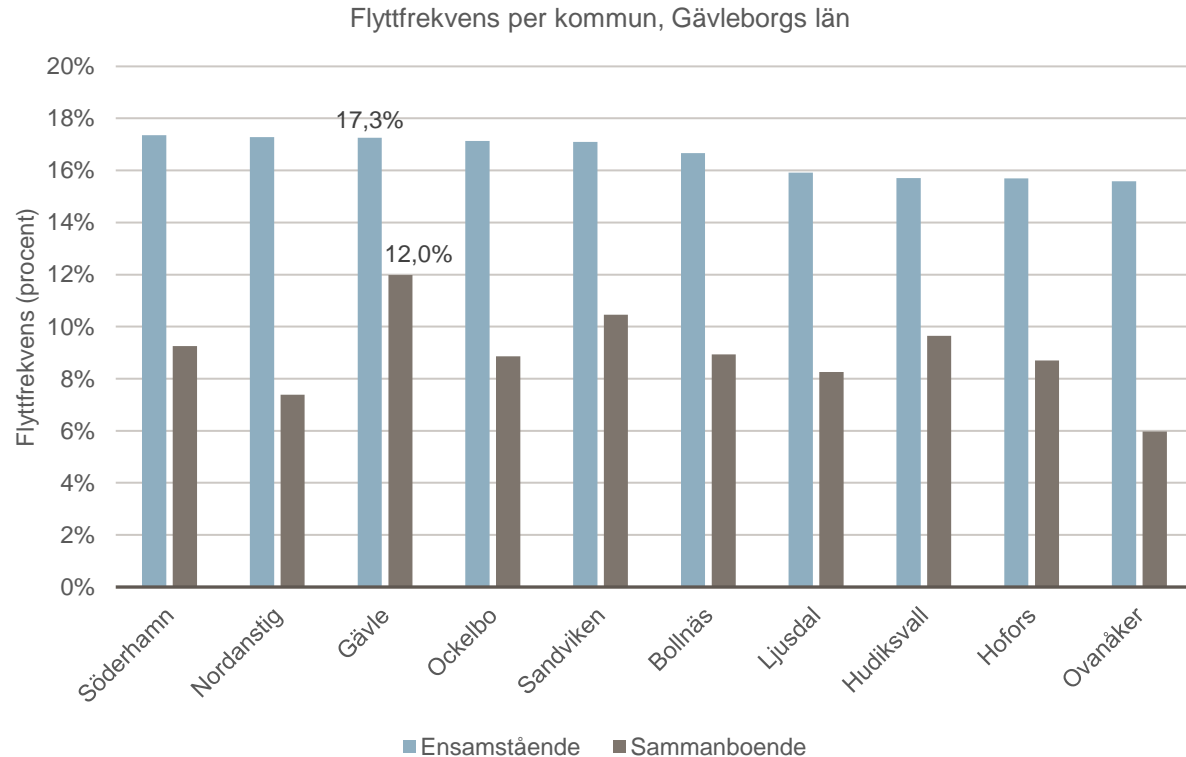
Geografi	bostadsrätt	hyresrätt	Äganderätt
Riket	19%	27%	16%
Stor-Stockholm	18%	27%	14%
Stor-Göteborg	20%	24%	15%
Kommuner med > 75000 inv (exkl Stor-Stockholm och Stor-Göteborg)	18%	30%	16%
Kommuner med < 75000 inv (exkl Stor-Stockholm och Stor-Göteborg)	21%	26%	16%

# Preferens för en nyproducerad bostad uppgår till ca 5 procent för HR, ca 7 procent för ÄR och ca 9 procent för BR i Gävle

- Hushållen kan välja på en ny eller en begagnad bostad, på flerbostadshus eller småhus och slutligen på någon av upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Hushållens preferenser kan mätas i enkätstudier.
- Resultatet visar på skillnader mellan marknaderna som bland annat kan förklaras med skillnader i bostadsmarknadernas struktur. Marknader med högt inslag av hyresrätter påvisar lägre preferens för bostadsrätter och högre preferens för hyresrätter än marknader med hög andel bostadsrätter. Hushållens preferenser varierar även med konjunkturen och faktorer som påverkar hushållens förmåga att finansiera nya bostäder. Tidigare genomförda mätningar visar att i marknader med högt inslag av bostadsrätter kan preferenstalet för nya bostadsrätter i flerbostadshus vara så högt som 15 till 20 procent under en normal eller god konjunktur. I marknader med lågt inslag av bostadsrätter kan motsvarande preferenstal vara i storleksordningen hälften så stort.
- Data som redovisas är skattade värden baserade på enkätundersökningar.

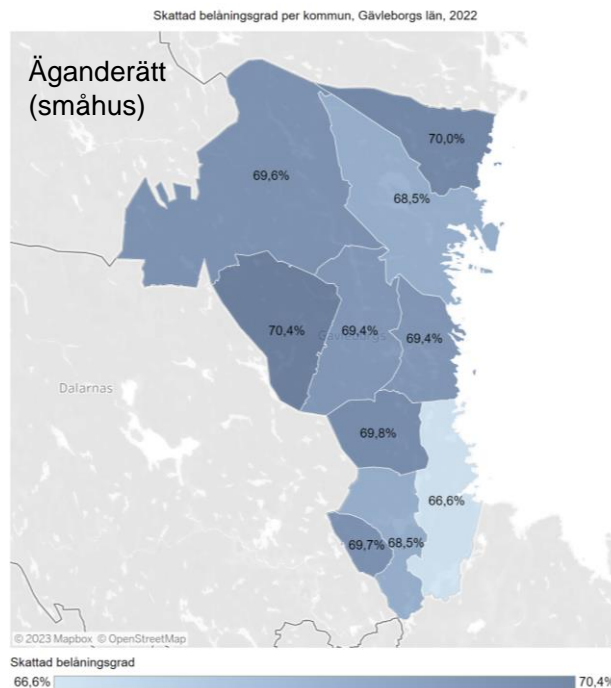
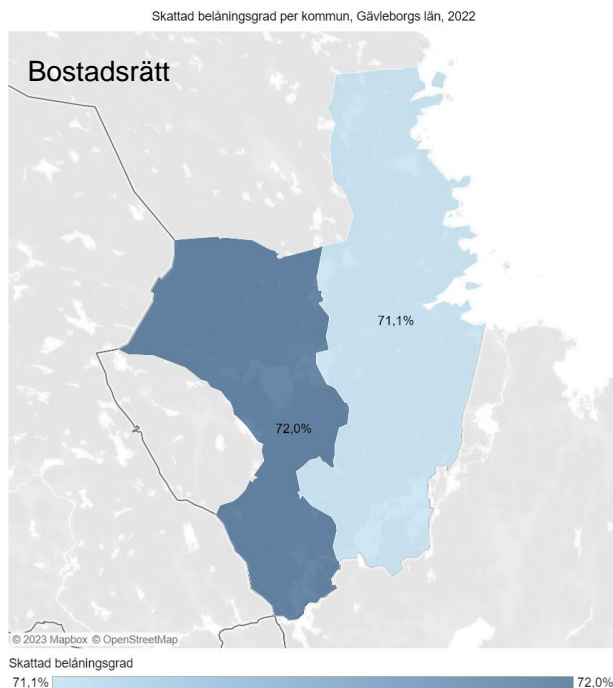


# Flyttfrekvens varierar mellan ca 6 och 18 procent beroende på kommun och hushållstyp



- Vid sidan av preferenser påverkas marknadsdjupet också av flyttfrekvens. Höga preferenser för nyproduktion spelar ju ingen roll om hushållen inte väljer att flytta.
- Data från SCB visar att flyttfrekvenserna varier mellan olika hushållstyper.
- Vanligtvis är flyttfrekvensen högre för ensamboende, vilket syns tydligt för alla kommuner i Gävle län.
- I Gävle kommun uppgår flyttfrekvensen för ensamboende till cirka 17 procent och för sammanboende till cirka 12 procent.

# Antaganden om amortering och belåningsgrad för Gävle kommun



### Bostadsrätt, skattad belåningsgrad och amortering nya lån

Kommun	Belåningsgrad	Amortering
<b>Gävle</b>	<b>71,1%</b>	<b>2,3%</b>
Sandviken	72,0%	2,3%

### Äganderätt (småhus), skattad belåningsgrad och amortering nya lån

Kommun	Belåningsgrad	Amortering
Bollnäs	69,4%	2,9%
<b>Gävle</b>	<b>66,6%</b>	<b>2,7%</b>
Hofors	69,7%	3,0%
Hudiksvall	68,5%	2,9%
Ljusdal	69,6%	3,0%
Nordanstig	70,0%	3,0%
Ockelbo	69,8%	3,0%
Ovanåker	70,4%	3,0%
Sandviken	68,5%	2,9%
Söderhamn	69,4%	2,9%

# Innehåll

Konjunkturläget

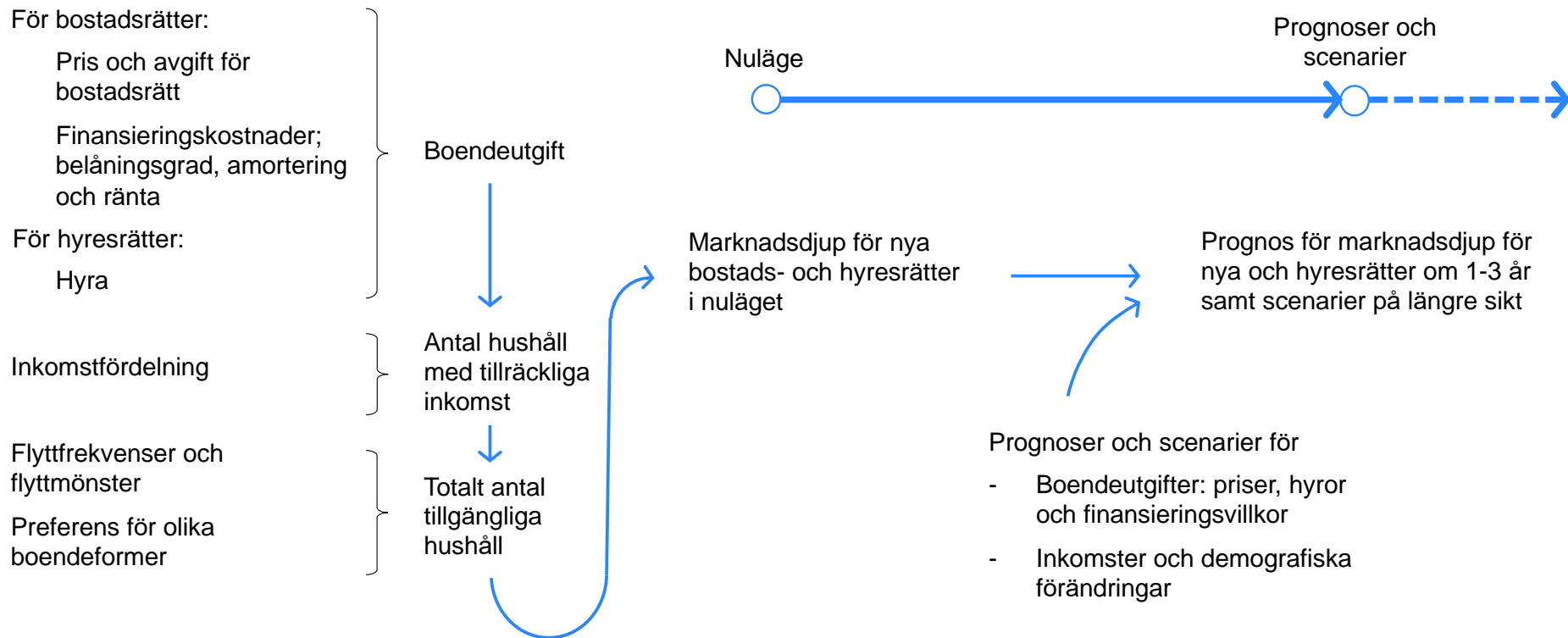
Prognoser för bostadspriser

Scenarier för byggrättsvärde

## Marknadsdjup

- Antaganden
- **Marknadsdjup för Gävle kommun**
- Flyttanalys
- Marknadsdjup för olika delområden i kommunen

# Metodik för att skapa scenarier för marknadsdjup





# Marknadsdjupet i Gävle kommun enligt tidigare uppdrag

Från tidigare uppdrag, årsskiftet 2021/22

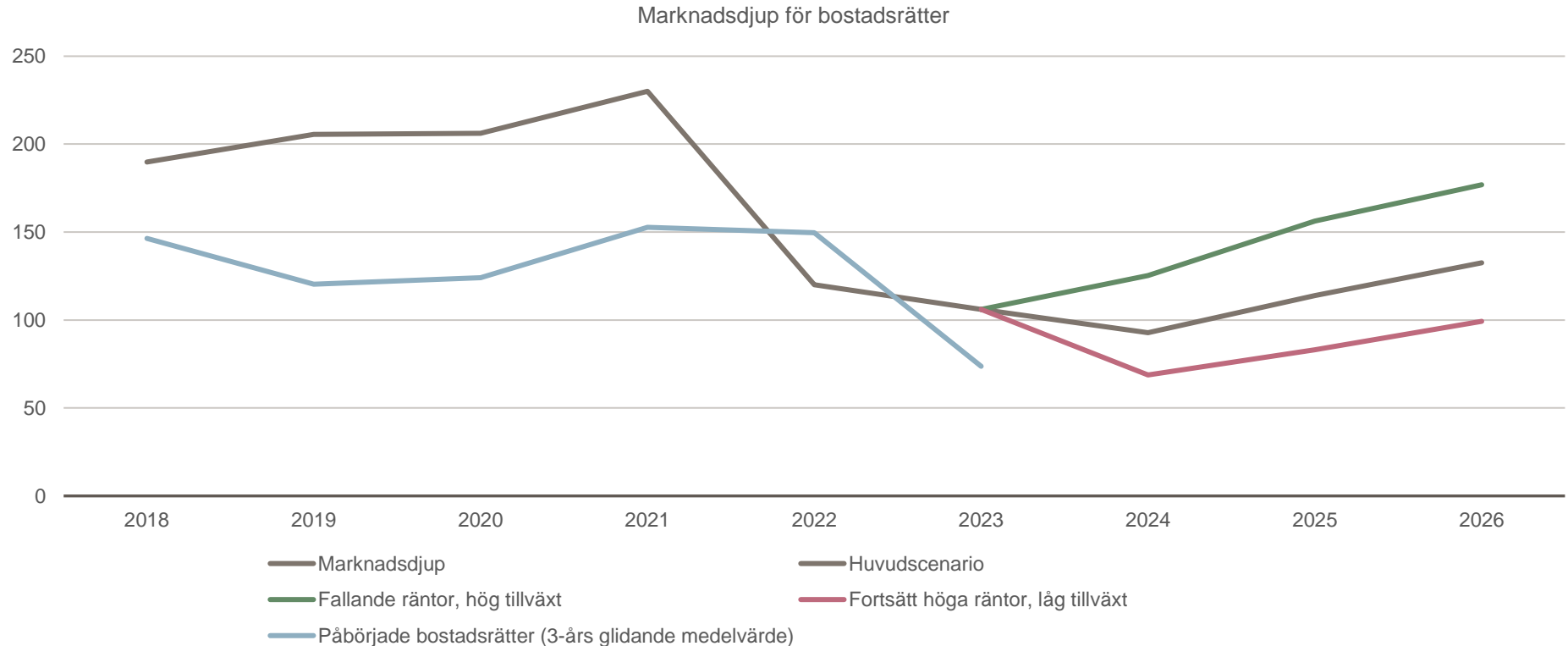
<i>Upplåtelseform</i>	<i>Marknadsdjup/år</i>	<i>10 år</i>	<i>20 år</i>
BR	230	2 300	4 600
ÄR	40	400	800
HR	150 - 350	1 500 - 3 500	3 000 – 7 000
Totalt	420 - 620	4 200 - 6 200	8 400 – 12 400

Evidens har vid två tidigare tillfällen analyserat marknadsdjupet i Gävle kommun, se tabell till vänster. Marknadsdjupet föll markant under 2022 och har fortsatt att falla något, se kommande bilder

Från tidigare uppdrag, årsskiftet 2022/23

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

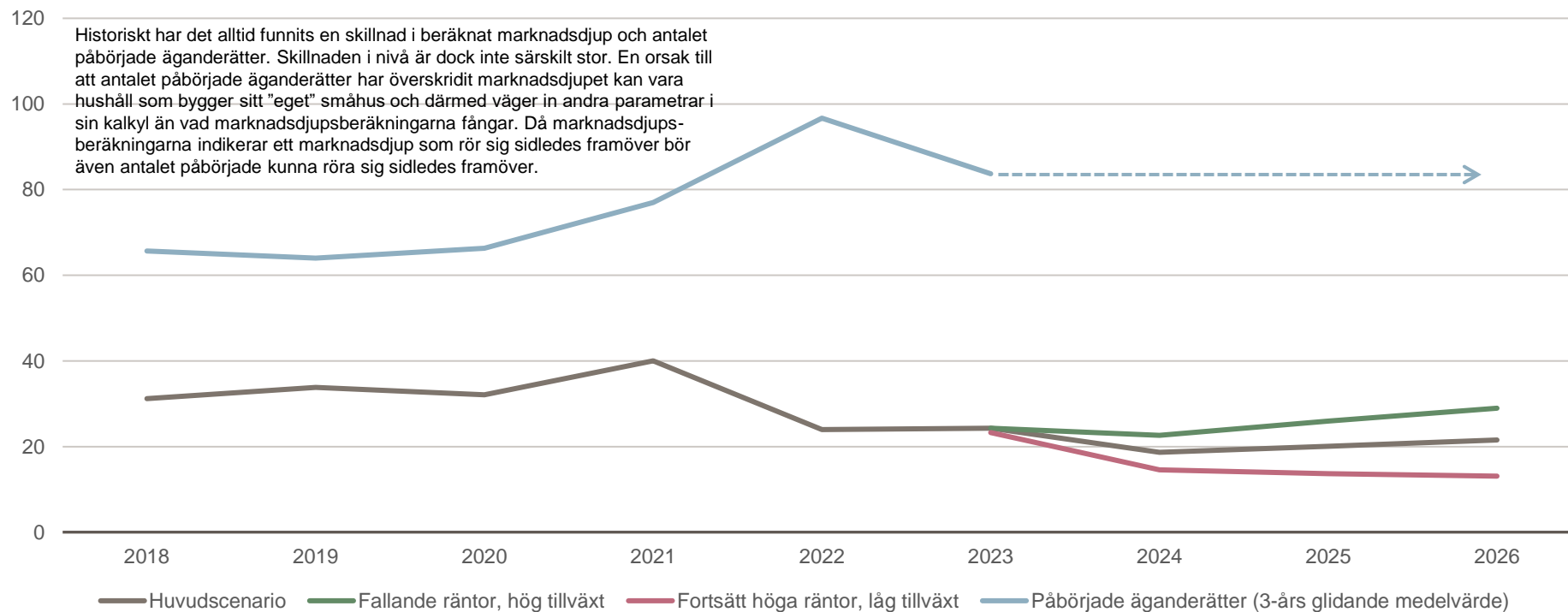
# Marknadsdjupet för bostadsrätter förväntas bottna ur under 2024 och det mest optimistiska scenariot ger 169 bostäder per år





# Möjlighet att bygga lika mycket småhus som tidigare

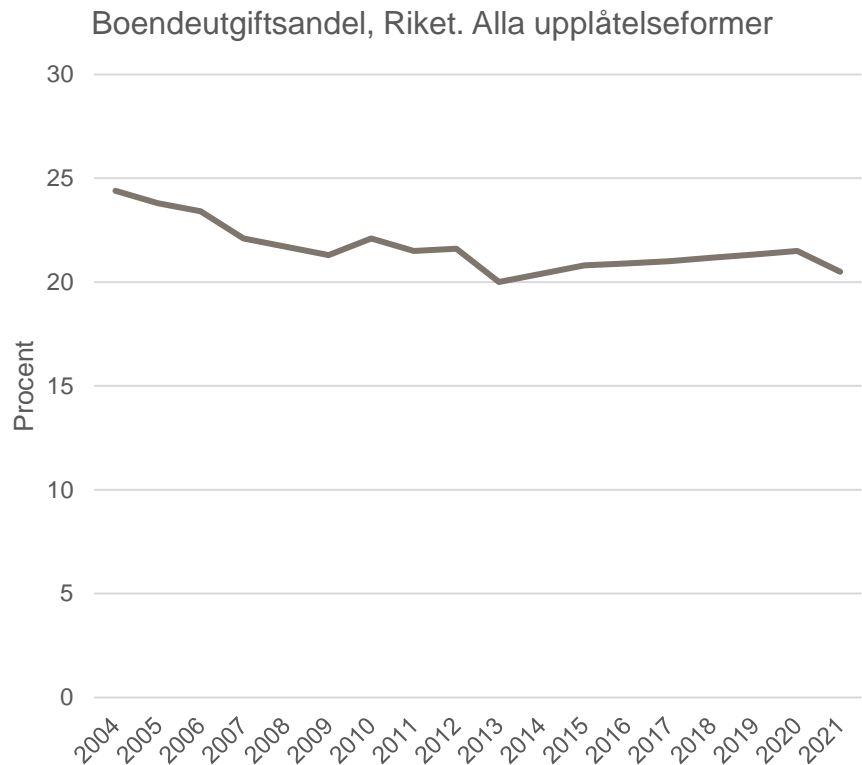
Marknadsdjup för äganderätter



# Sammanfattande tabell – marknadsdjup för Gävle kommun

		2023	2024	2025	2026
<b>Bostadsrätter</b>	Huvudscenario	106	93	114	132
	Fallande räntor, hög tillväxt	106	125	156	177
	Fortsätt höga räntor, låg tillväxt	106	69	83	99
<b>Hyresrätter</b>	Huvudscenario	119	123	127	130
	Scenario med en lägre normhyresnivå	186	193	199	204
<b>Äganderätter (småhus)</b>	Huvudscenario	24	19	20	22
	Fallande räntor, hög tillväxt	24	23	26	29
	Fortsätt höga räntor, låg tillväxt	23	15	14	13
<b>Totalt</b>	Huvudscenario	249	235	261	284
	Scenario med en lägre normhyresnivå för HR	316	305	333	358

# Små möjligheter till tydligt lyft i boendeutgiftsandel



- I simuleringarna har antagits att boendeutgiftsandelarna ökar med 5 alternativt 3 procent.
- Sannolikheten för att boendeutgiftsandelen långsiktigt ska stiga med 5 procentenheter är dock ganska låg, det skulle i praktiken innebära en åtgång till den nivå som rådde 2005, se graf till vänster.
- Mest sannolikt innebär därför ett scenario där boendeutgiftsandelarna stiger till 5 procent en överskattning av marknadsdjupet och att en ökning med 3 procent ett mer rimligt scenario

Källa: SCB

# Innehåll

Genomgång av konjunkturläget

Prognoser för bostadspriser

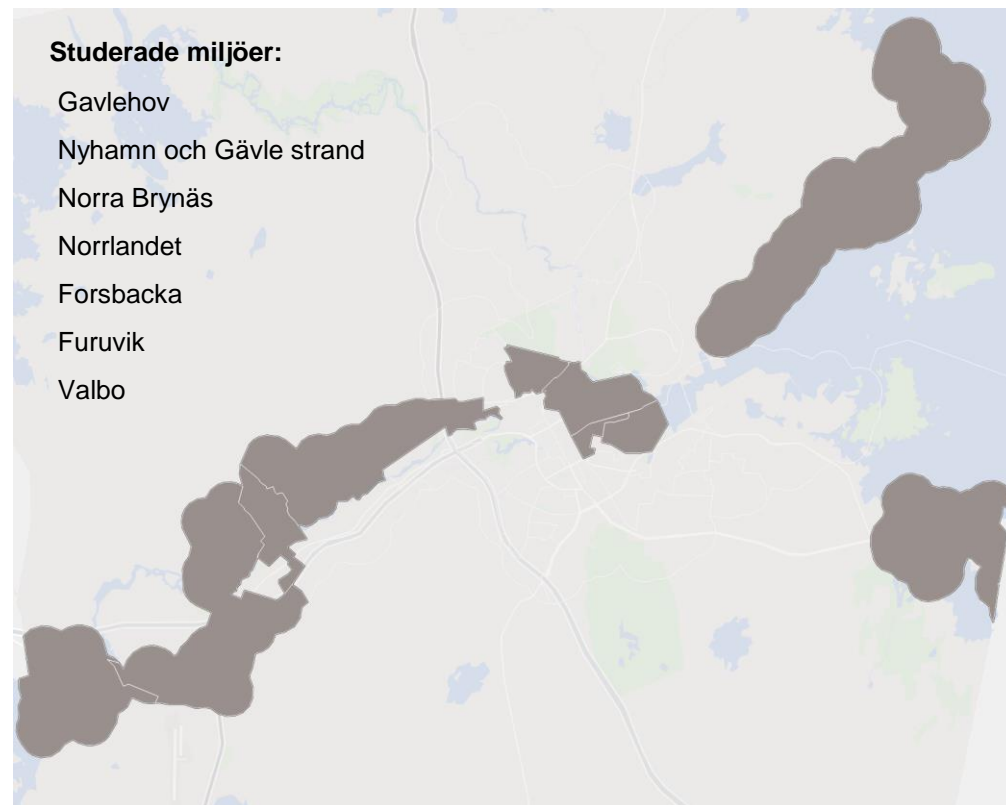
Scenarier för markpris (BR / HR / ÄR)

## Marknadsdjup

- Antaganden
- Marknadsdjup för Gävle kommun
- **Marknadsdjup för olika delområden i kommunen**

# Marknadsdjup för olika delområden i kommunen

- I rapporten har ett totalt marknadsdjup beräknats för hela kommunen. Detta marknadsdjup kan dock ses som en indikation på vad som totalt kan byggas i kommunen och hur förändringarna under den kommande tioårsperioden kan komma att se ut.
- Marknadsdjupet i Gävle är dock till stor del beroende av vart i kommunen bostadsproduktionen sker, detta på grund av att vissa delar i kommunen har en större attraktivitet för hela regionen än andra delar vilket innebär att det totala marknadsdjupet blir större.
- För varje enskilt delområde (se tabell till höger) beräknas det potentiella marknadsdjupet bland boende i just det området, d.v.s. hur många nya bostäder kan boende i respektive område absorbera i området per år. Detta med utgångspunkt från beräknat nyproduktionspris eller nyproduktionshyra i respektive område och antalet hushåll i respektive område med idag tillräckliga inkomster och preferens för nyproduktion. Analysen av olika områden baseras på DeSo-områden, se karta till höger.
- Till det marknadsdjup som respektive område genererar ska även inflyttning från andra delar av kommunen läggas, mer om det på nästa sida. Det är det totala marknadsdjupet som redovisas längre fram i rapporten.





# Metod för att analysera flyttmönster

Under ett fiktivt antagande att alla bostäder enbart skulle produceras på ett och samma ställe i kommunen skulle det självklart inte enbart vara de invånare som bor i just den kommundelen som efterfrågar en nyproducerad bostad där.

In- och utflyttning analyseras för att skapa inbördes relationer mellan områdena. Detta för att kunna studera konkurrens mellan och internt inom områden.

Områden som har hög andel flyttning sinsemellan antas i denna analys tydligt konkurrera med varandra om det finns en omfattande produktion i båda områdena. Om det däremot bara produceras bostäder i ett av dessa områden innebär en hög flyttningsbenägenhet mellan områdena att marknadsdjupet i det område som bostäderna produceras i ökar.

- *"Geografiskt upptagningsområde" baseras på flyttdata och beskriver från vilken kommun och DeSO-område som personerna har flyttat från.*
- *Samtliga studerade miljöer är indelade i ett antal DeSO-områden.*
- *De flyttar som studeras är samtliga flyttar som har genomförts under perioden 2012-2022.*

# Flyttmönster mellan områden – för bostadsrätter är flyttfrekvensen låg mellan studerade miljöer

Andelen av flyttar till bostadsrätt till och från resp. delområde från egna området och övriga delar		Flyttat från											Antal
		<i>Bostadsrätter</i>	Furuvik	Forsbacka	Valbo	Norra Brynäs	Nyhamn	Gavlehov	Norrlandet	Övriga norra Gävle kommun	Övriga södra Gävle kommun	Övriga Gävleborgs län	
Flyttat till	Furuvik	6%	2%	2%	4%	5%	0%	0%	17%	37%	2%	24%	139
	Forsbacka	0%	23%	6%	1%	2%	1%	0%	13%	18%	18%	18%	493
	Valbo	0%	4%	35%	4%	0%	4%	0%	25%	7%	0%	22%	83
	Norra Brynäs	0%	0%	1%	10%	3%	1%	1%	20%	34%	10%	20%	1 055
	Nyhamn	1%	1%	3%	3%	7%	1%	2%	26%	29%	8%	19%	1 203
	Gavlehov	0%	0%	4%	8%	0%	16%	4%	44%	12%	4%	8%	75
	Norrlandet	0%	0%	5%	5%	5%	0%	5%	30%	30%	10%	10%	60

# Flyttmönster mellan områden – för hyresrätter är flyttfrekvensen också låg mellan olika områden

Andelen av flyttar till hyresrätt till och från resp. delområde från egna området och övriga delar		Flyttat från											Antal	
		Furuvik	Forsbacka	Valbo	Norra Brynäs	Nyhamn	Gavlehov	Norrlandet	Övriga norra Gävle kommun	Övriga södra Gävle kommun	Övriga Gävleborgs län	Övriga Sverige		
Flyttat till	Hyresrätter													
	Furuvik	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	38%	0%	50%	24	
	Forsbacka	0%	24%	6%	3%	2%	2%	0%	15%	18%	16%	14%	1 305	
	Valbo	0%	4%	27%	4%	2%	2%	0%	16%	25%	7%	12%	3 265	
	Norra Brynäs	0%	1%	2%	15%	4%	5%	0%	14%	32%	9%	18%	7 323	
	Nyhamn	0%	1%	2%	7%	13%	4%	0%	20%	28%	9%	16%	4 433	
	Gavlehov	0%	1%	1%	2%	2%	21%	0%	15%	17%	10%	32%	9 567	
	Norrlandet	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	14%	14%	14%	43%	21	

# Flyttmönster mellan områden – även för äganderätter (småhus) är flyttfrekvens låg mellan studerade miljöer

Andelen av flyttar till äganderätt till och från resp. delområde från egna området och övriga delar		Flyttat från											Antal	
		Äganderätter	Furuvik	Forsbacka	Valbo	Norra Brynäs	Nyhamn	Gavlehov	Norrlandet	Övriga norra Gävle kommun	Övriga södra Gävle kommun	Övriga Gävleborgs län		Övriga Sverige
Flyttat till	Äganderätter													
	Furuvik	10%	0%	1%	2%	1%	2%	0%	21%	38%	5%	21%	599	
	Forsbacka	0%	24%	9%	2%	1%	0%	0%	14%	16%	16%	18%	505	
	Valbo	0%	1%	16%	2%	2%	1%	1%	24%	27%	6%	20%	2 704	
	Norra Brynäs	0%	0%	3%	19%	4%	4%	0%	13%	38%	5%	16%	232	
	Nyhamn	0%	0%	4%	0%	9%	0%	4%	36%	33%	2%	13%	164	
	Gavlehov												0	
	Norrlandet	0%	0%	2%	3%	5%	1%	7%	30%	28%	2%	22%	1 182	

# Bedömt nyproduktionspris och hyra för respektive område

	Bedömt nyproduktionspris 2 RoK, 50 kvm	Bedömt nyproduktionspris 3 RoK, 70 kvm	Bedömt nyproduktionspris småhus, 120 kvm	Bedömd nyproduktionshyra 2 RoK, 40 kvm	Bedömd nyproduktionshyra 3 RoK, 60 kvm
Gavlehov	28 973	25 290	35 853	2 165	1 979
Nyhamn och Gävle strand	34 755	28 429	48 473	2 365	2 118
Norra Brynäs	32 817	26 899	37 296	2 288	2 049
Norrlandet	-	-	43 162	-	-
Forsbacka	-	-	28 076	-	-
Furuvik	-	-	32 372	-	-
Valbo	-	-	36 517	-	-

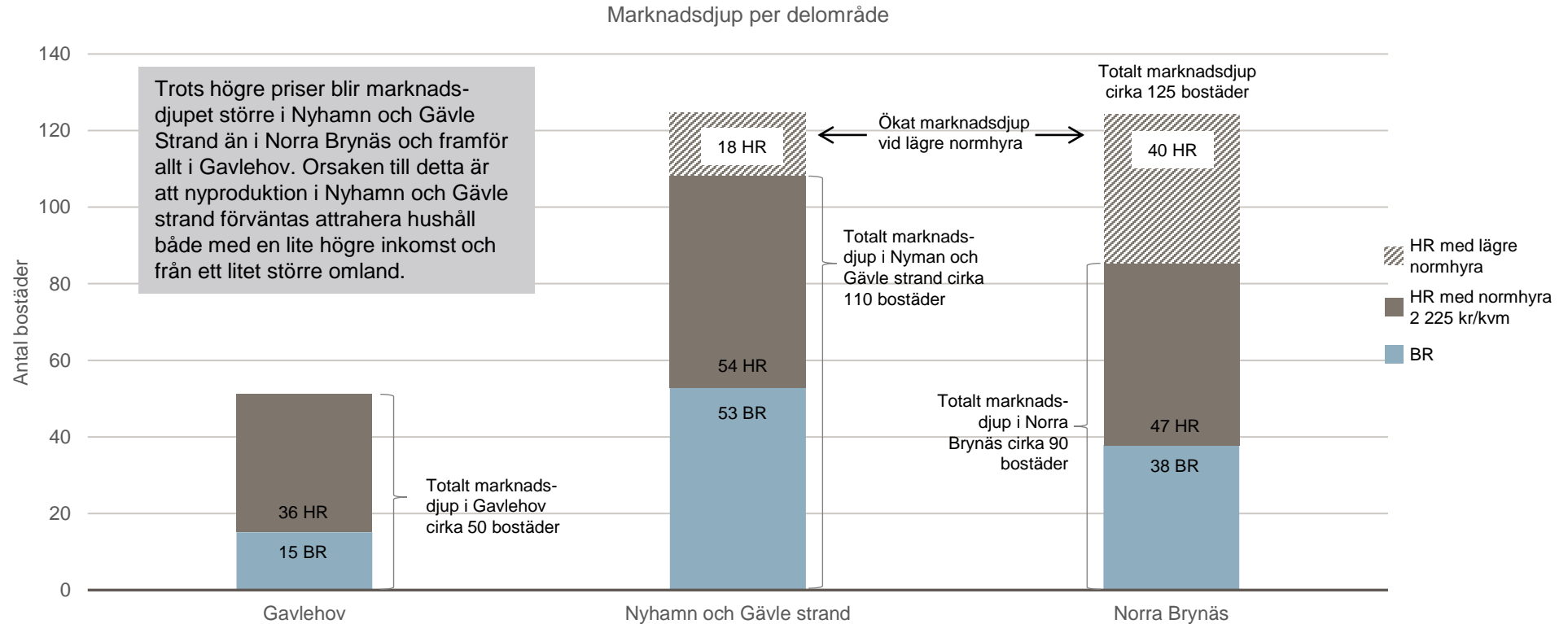
Prisnivåerna avser insats, till projektintäkt läggs också lånen i föreningen.

Hyresnivåer avser snitthyra per kvm och år, inte normhyra.

Både priserna och hyresnivåerna är "maskinellt" beräknade utifrån försäljningar på andrahandsmarknaden i respektive miljö.

Priser och hyror är endast en beräkning för att användas som underlag till marknadsdjupsberäkningarna, inte för att prissätta enskilda projekt.

# Årligt beräknade marknadsdjup för bostadsrätter och hyresrätter per delområde



# Huvudsakliga observationer

- Världsekonomin mjuklandar under 2023, en kort lågkonjunktur
- Snabbare effekt än vad som först antagits av Riksbankens räntehöjningar vilket innebär att mycket pekar på ett mer positivt konjunkturförlopp under 2024
- Bostadsbyggandet är extremt pressat
- Tio förlorade år i Gävleregionen sett till utvecklingen av hushållens köpkraft.
- Planera för utveckling i bästa läge, tar längre tid för positiva byggrättsvärden på andra platser
- Marknadsdjupet för ägt boende bottnar nästa år – men förväntas inte komma tillbaka till tidigare nivåer under prognosperioden
- Det totala marknadsdjupet har fallit från föregående rapport, som genomfördes under årsskiftet 2022/23, med ungefär 10 procent. Från totalt 280 till 250 bostäder.

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

evidens:

Anna Rogberg, [anna.rogberg@evidensgruppen.se](mailto:anna.rogberg@evidensgruppen.se)

Eleonor Andersson, [eleonor.andersson@evidensgruppen.se](mailto:eleonor.andersson@evidensgruppen.se)

Eugénie de Jong, [eugenie.dejong@evidensgruppen.se](mailto:eugenie.dejong@evidensgruppen.se)

Ted Lindqvist, [ted.lindqvist@evidensgruppen.se](mailto:ted.lindqvist@evidensgruppen.se)

Thomas Sandberg, [thomas.sandberg@evidensgruppen.se](mailto:thomas.sandberg@evidensgruppen.se)



**Evidens**

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

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