

Rapport

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGADE I JÄRFÄLLA



Slutrapport

2022-10-28



JÄRFÄLLA

Uppdrag: 323306 Bostadsanalys Järfälla kommun
Titel på rapport: MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGGADE
I JÄRFÄLLA
Status: Utkast
Datum: 2022-10-28

Medverkande

Beställare: Järfälla kommun
Kontaktperson: Ingela Isaksson
Konsult: Tyréns Sverige AB
Uppdragsansvarig: Robin Svensén
Kvalitetsgranskare: Malin Appelkvist

Revideringar

Revideringsdatum: 2022-10-28
Version: 2
Initialer RS

Robin Svensén
Uppdragsansvarig



Datum: 2022-10-28

Sammanfattning

Järfälla har tagit fram en byggprognos som ligger till grund för befolkningsprognosen. Befolkningsprognosen ligger i sin tur till grund för det kommande översiktsplanarbetet samt prognoser över skatteintäkter och därmed framtida budgetramar. Den gällande byggprognosen visar på att 16 000 bostäder ska byggas till 2031.

Samtida händelser i omvärlden gör dock att byggmarknaden ser allt mer dyster ut varför Tyréns har fått i uppdrag att ta fram en reviderad byggprognos. Tyréns gör dels en kortsiktig prognos baserat på hur bostadsmarknaden fungerar på kort sikt samt kortsiktiga indikatorer, dels en långsiktig prognos baserat på hur bostadsmarknaden fungerar på lång sikt och en modell för att förutsäga marknadens respons på ett nytt marknadsläge.

På kort sikt riskerar marknaden att stanna av oavsett vad som sker i den reala ekonomin. Det är framförallt oro inför framtiden och förväntningar om sjunkande priser som får hushåll att avvakta, vilket i sin tur får bostadsutvecklare att avvakta. De kortsiktiga indikatorerna visar dock på att de bostadsrätts- eller äganderättsprojekt som är till försäljning just nu inte har tydligt vikande försäljningssiffror. Järfälla kommun har dock valt att anta att många av de projekt som skulle komma 2023 ut inte blir av. Tyréns arbetar utifrån detta antagande så att prognosen i denna rapport stämmer överens med den prognos som Järfälla valt att arbeta efter.

På lång sikt väntas förutsättningarna för byggande försämrats markant. Byggandet i Sverige har under 2000-talet till stor del drivits av höga bostadspriser, ihållande högkonjunktur och historiskt låg ränta. De närmsta åren väntas bostadspriserna falla, konjunkturen mattas av och räntan höjas. Utöver det ser vi dessutom stigande byggkostnader och sjunkande inkomster i förhållande till levnadsomkostnaderna.

Enligt Tyréns byggprognos kommer det påbörjade byggandet nationellt minska kraftigt under två år för att landa på en nivå som är lägre än den nivå vi sett de senaste decennierna. Byggandet väntas förvisso öka efter de två inledande negativa åren, men väntas inte återgå till de senaste årens nivå alls under prognosperioden.

För Järfälla förväntas byggande faktiskt minska ännu mer, men det beror på att fallet är från en ovanligt hög nivå föregående år. Den nivå som stabiliseras på är ungefär den nivå som byggandet var på 2015-2019. Jämfört med den tidigare byggprognosen innebär dock den nya pessimistiska prognosen en kraftig revidering: från 16 600 bostäder till 2031 till 10 900 bostäder till 2031.

Innehållsförteckning

1 Inledning	5
2 Marknadsförutsättningar på kort sikt	6
2.1 Om bostadsmarknadens kortsiktiga svängningar	6
2.2 Intervjuer med kommunens byggprojektledare.....	7
2.3 Sammanställning av försäljningsdata	8
2.4 Slutsatser gällande byggandet på kort sikt.....	11
3 Marknadsförutsättningar på lång sikt	12
3.1 Om bostadsmarknadens långsiktiga drivkrafter.....	12
3.2 Tyréns modell för byggande.....	14
3.2.1 Att prognosticera byggandet	16
3.2.2 Den makroekonomiska utvecklingen.....	16
3.2.3 Antaganden om pris- och kostnadsutveckling	17
3.2.4 Befolkningsutvecklingen	17
3.2.5 Konsekvenser för byggandet	17
4 Nuläge gällande efterfrågan på nya bostäder	21
4.1 Region Stockholms rapport.....	22
4.2 Järfällas marknadspositionering.....	22
4.3 Hushållens köpkraft och marknadsdjup.....	24
4.4 Slutsatser om marknadsdjup.....	25

1 Inledning

Tyréns har tagit fram en underlagsrapport inför Järfälla kommuns arbete med översiktsplan, med fokus på kommunens befolkning och bostadsbestånd. Underlagsrapporten utgör sålunda en nulägesbeskrivning. Översiktsplanen är dock framåtsyftande varför nulägesbeskrivningen även kan behöva kompletteras med en framåtblick. En sådan framåtblick bottnar ofta i en befolkningsprognos, vilken i sin tur bottnar i en byggandeprogno.

Eftersom Järfälla kommun genom Stockholmsförhandlingen har förbundit sig att bygga 14 000 bostäder till 2035 och därför växlat upp byggtakten, har det varit naturligt att denna höga byggtakt som prognos fram till 2030. En sådan byggtakt kräver dock en hög efterfrågan, något som fram tills relativt nyligen bedömdes som rimligt.

Samtida händelser i omvärlden gör dock att byggmarknaden ser allt mer dyster ut och byggprognosen fram till 2030 kan behöva revideras. Syftet med denna rapport är att på lång och kort sikt utröna vilken byggtakt som är rimlig att anta, utifrån de givna förutsättningarna. Resultatet skall användas för att ta fram en trovärdig och rimlig byggprognos som underlag för en befolkningsprognos som kan ligga till grund för såväl uppskattning av kommunens budget som översiktsplanering.

På kort sikt bedöms byggmarknaden utifrån en enkät bland kommunens projektledare tillsammans med en sammanställning och analys av försäljningssiffror från de befintliga projekten i Järfälla och Barkarbystaden.

På lång sikt bedöms byggmarknaden utifrån hur byggandet väntas påverkas av förutsättningar i omvärlden, såsom inflation, ökande byggkostnader och ett högre ränteläge.

Avslutningsvis görs en bedömning av den kvantitativa efterfrågan, det så kallade marknadsdjupet, i Järfälla och Barkarbystaden.

Analyserna är gjorda under augusti 2022 och utgår ifrån den data och de förutsättningar som var kända då.

2 Marknadsförutsättningar på kort sikt

I detta avsnitt diskuteras hur bostadsmarknaden fungerar på kort sikt och kortsiktiga indikatorer på marknadens funktionssätt studeras och tolkas.

2.1 Om bostadsmarknadens kortsiktiga svängningar

På kort sikt beror byggandet av bostadsrätter och småhus mycket på psykologiska faktorer. Den som bygger bostadsrätter behöver pricka in hög efterfrågan vid själva säljögonblicket och kan dra öronen åt sig om de bedömer att efterfrågan av någon anledning riskerar att vika. Beslutet att bygga utgår därför till stor del på vad bostadsutvecklaren tror om den kortsiktiga efterfrågan.

Den kortsiktiga efterfrågan på nyproducerade bostäder styrs mycket av förväntningar. När man står inför en potentiell konjunkturedgång, som vi gör just nu behöver man skilja på hur hushållen de facto påverkas och hushållens förväntningar på marknaden. Köpare som oroar sig för att deras ekonomiska situation kan komma att förvärras kan avstå att köpa en bostad till dess att de bättre vet hur situationen kommer bli. Men även köpare som bedömer att dess ekonomi *inte kommer påverkas*, kan välja att på kort sikt avstå sitt köp om de tror att bostadspriserna kan komma att gå ner. Därför kan händelser i omvärlden, utan att egentligen påverka köparnas ekonomiska förutsättningar, ändå påverka viljan att köpa en bostad och i sin tur påverka byggherrens vilja att starta respektive stoppa byggprojekt.

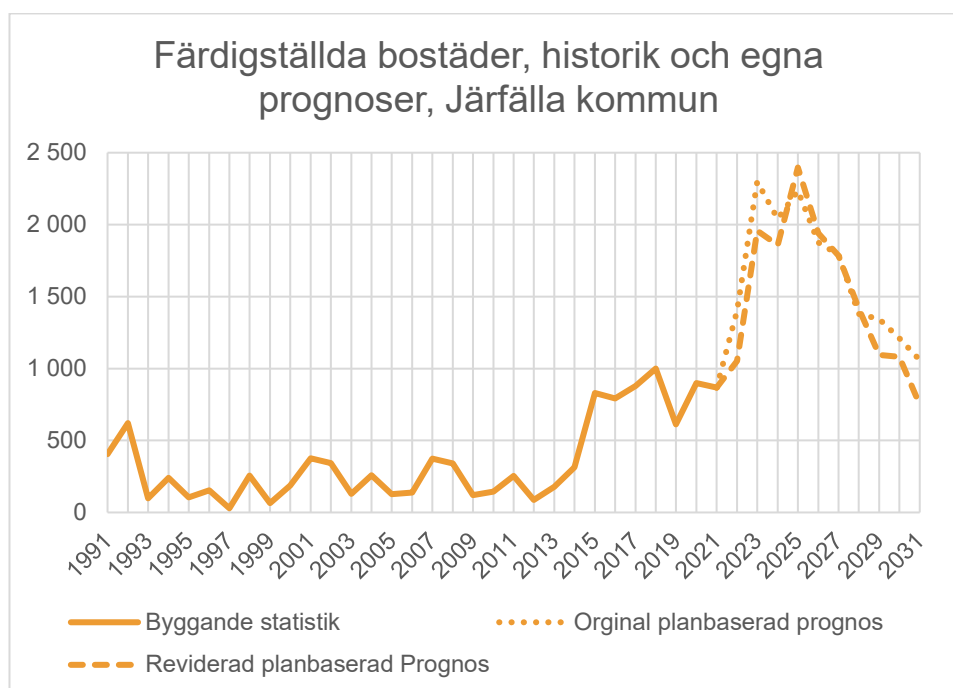
Det är därför inte det minsta konstigt om bostadsbyggandet är avvaktande just nu. Rysslands invasion av Ukraina kom oväntat, då många var redo att fira att vi överlevt två kritiska år av pandemi. Sveriges utsatthet, ansökan till NATO och risken för rysk vedergällning har oroat många svenskar. Till detta ska adderas kraftigt ökande livsmedelspriser, bränslepriser och energipriser till följd av att de globala handelskedjorna sattes ur spel under pandemin och förvärrades ytterligare av kriget. Det penningpolitiska svaret på inflation är stigande räntor – något som både påverkar köparnas ekonomi direkt och skapar oro för framtiden. Det finns goda skäl för en köpare att avvakta med att ta på sig stora lån för bostadsköp just nu.

De som bygger bostäder pressas inte bara av en avvaktande och vikande efterfrågan på grund av de ökade levnadsomkostnaderna, de pressas även av stigande byggmaterialpriser. På så sätt krymper marginalerna och riskerna att investera i bostadsbyggande ökar markant.

2.2 Intervjuer med kommunens byggprojektledare

Järfälla har en sammanställning av pågående och planerade byggprojekt utifrån befintliga och planerade detaljplaner. Sammanställningen görs centralt men indata kommer från handläggare för de olika detaljplanerna. Inför arbetet med en ny byggandeprognois som underlag för en ny befolkningsprognos, har denna sammanställning setts över. Översynen innebar totalt sett att byggandet reviderats ner med 1300 enheter jämfört med föregående prognos. Tyngdpunkten för när de flesta bostäder blir färdigställda har flyttats fram ett år, från år 2023 till år 2024. Det stora färdigställandet 2023 och 2024 sker dock i detaljplanerna Barkarbystaden II, III och IV vilka ej har reviderats ner. Däremot reviderades prognosen för färdigställda bostäder i slutet av prognosperioden ner.

Kommunens byggprojektledare gör alltså bedömningen att byggandet på kort sikt (de närmsta två åren) minskar med 15 procent medan byggandet på lång sikt minskar med 4 procent. Detta är en revidering från 16 600 färdigställda bostäder år 2031 till 15 300 färdigställda bostäder år 2031. De båda prognoserna redovisas i Figur 1.



Figur 1 Antalet färdigställda bostäder i Järfälla 1991-2021 samt den ursprungliga planbaserade byggprognosen och den reviderade planbaserade prognosen som genomfördes under augusti 2022.

2.3 Sammanställning av försäljningsdata

För att närmare förstå hur bostadsmarknaden i Järfälla påverkas på kort sikt granskar vi försäljningen av bostäder i Järfälla och Barkarbystaden, redovisat i figur 2. Diagrammet visar antalet försäljningar per tidsenhet, vilket är ett mått på säljtakt. Antalet försäljningar av nyproduktion per tidsenhet har varierat kraftigt i Järfälla under analysperioden: variationerna är så stora att de behöver räknas om till ett glidande medelvärde, i detta fall på fyra kvartal, för att få till en slät och analyserbar kurva. Säljtaktskurvan går från ca 400 under 2015 till 1400 under toppen 2018, sedan ner till 400 igen i slutet av 2019 och nu upp emot 1300 andra kvartalet 2022. När bostadsmarknaden dippade förra gången, runt 2017-2018 sjönk antalet försäljningar från 1300 till 400. Detta var en utdragen process som pågick under 1½ års tid.

Vi ser vad som kan vara en begynnande nedgång under kvartal tre 2022. Det är bara ett kvartals värden, men den påminner om hur nedgången 2018 inleddes. Dock har det förekommit motsvarande nergångar under ett kvartal som inte sedan efterföljts av en långvarig minskad säljtakt, exempelvis Q1 2022 och Q4 2016. Datan visar således en något minskad säljtakt men kan inte med säkerhet sägas redovisa en begynnande nedgång.

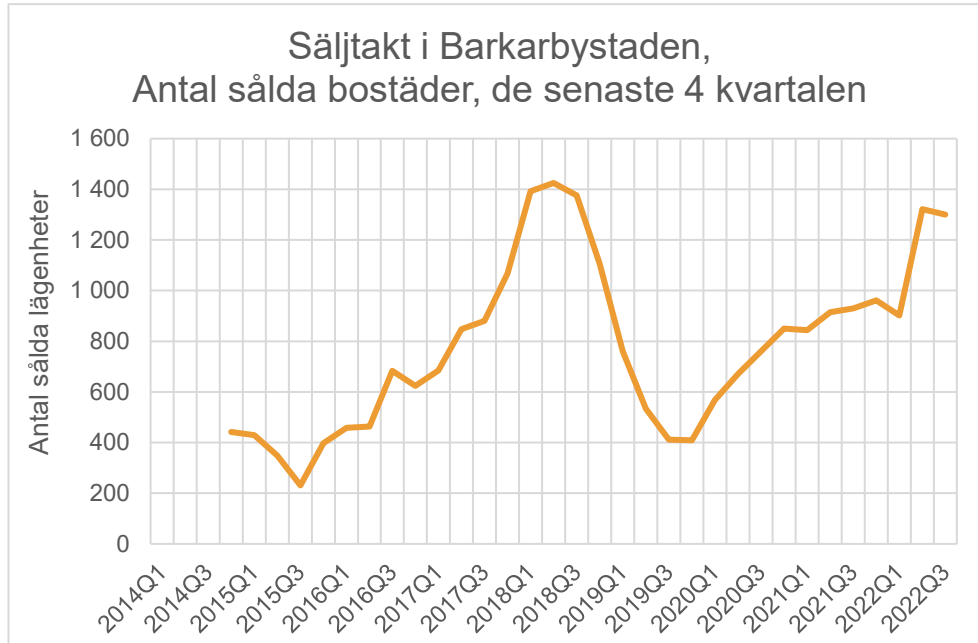
Ett annat sätt att mäta marknadsförutsättningarna på kort sikt är att mäta hur lång tid bostäder behöver vara publicerade innan de säljs eller bokas i bostadsutvecklarnas system. Sådan säljtid redovisas i figur 3.

Här framgår att marknaden blev allt mer avvaktande efter 2018 med längre säljtider som följd. Säljtiden kulminerade i slutet av 2019, började gå ner, men vände sedan upp igen under pandemin. Vid mitten av 2021 minskade säljtiden dock åter igen och har sedan dess legat på låga nivåer. Inga tecken på ökande säljtid går att se i statistiken ännu.

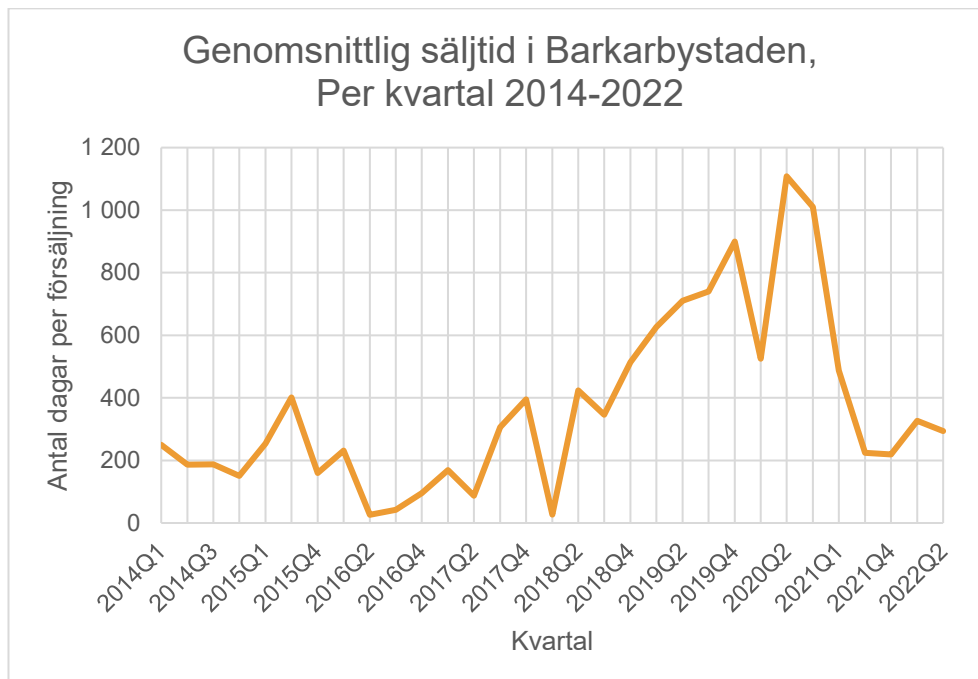
Anledningen till att båda måtten behövs är att de spelar marknaden från olika håll. Säljtiden är den marknadssignal som den enskilda bostadsutvecklaren möter, men den behöver inte spegla marknaden som helhet. Om exempelvis fler projekt säljstartar samtidigt men efterfrågan är oförändrad behöver fler byggherrar dela på den efterfrågan som finns. En sådan situation skulle uppfattas som en ökad säljtid för den enskilde, men inte som en minskad säljtakt på aggregerad marknadsnivå.

Som läget är idag kan sägas att en viss nedgång på marknaden som helhet kan skönjas medan den enskilda byggherren inte möter en vikande

efterfrågan. En anledning till att det är så kan vara att utbudet redan har anpassats till den lägre efterfrågan.



Figur 2 Antalet försäljningar de senaste fyra kvartalen, per kvartal i Barkarbystaden Q4 2014 – Q2 2022. Källa Booli pro och Tyréns beräkningar.



Figur 3 Antalet dagar som bostäder ligger ute innan de säljs, så kallad säljtid, per kvartal Q1 2014- Q2 2022. Källa Booli pro och Tyréns beräkningar.

Tyréns har även gjort en enskild bedömning av de projekt som finns i Boolis projektdatabas och som är under försäljning just nu. Genom att beräkna hur många bostäder som hittills sålt sedan projektet säljstartade kan en säljtakt beräknas. Genom att tillämpa den säljtakten framåt kan en ungefärlig tidpunkt för när projektet är färdigsålt fastställas. Om denna tidpunkt äger rum innan eller i anslutning till den planerade inflyttningen, bedöms projektet kunna hålla sin tidplan, vilket är ett tecken på att marknaden fungerar enligt förväntan. Tyréns kan konstatera att:

- fem byggprojekt ser ut att hålla sin tidplan med god marginal
- två byggprojekt ser ut att svårligen klara tidplanen
- ett projekt ser ut att sälja alltför långsamt för att kunna sälja slut i tid
- två byggprojekt är svårbedömda p.g.a. för lite data eller tid

Detta ser sammantaget ut som en marknad brukar göra, och utgör inte ett tecken på en marknad som kraftigt bromsar in. Vi kan även konstatera att projekten i Barkarbystaden går marginellt bättre än de i övriga Järfälla.

Område	Projekt	Uppl	Säljstart	Antal lgh	varav sålda	Sålda/dag	Ber. Slutsålt	Pris, tvåa, mkr	Planerad inflytt
Barkarbystaden	JM - Horisont Norra	ÄG	2021-04	73	41	0,08	Hösten 2023	3,0	Våren 2024
Barkarbystaden	Byggvesta - Fyrklövern	ÄG	2021-01	133	109	0,18	Våren 2023	2,7	Hösten 2022
Barkarbystaden	OBOS - Atlas	BRF	2022-06	160	4	0,04	-	2,5	Våren 2024
Barkarbystaden	Credentia - Ampere	BRF	2022-03	50	12	0,08	Våren 2024	2,7	Hösten 2024
Barkarbystaden	Credentia - Watt	BRF	2021-03	67	63	0,12	Vintern 2022	2,6	Hösten 2023
Barkarbystaden	JM - Horisont Södra	ÄG	2022-04	39	16	0,11	Våren 2023	3,2	Hösten 2024
Västra Jakobsberg	JM - Timotej	BRF	2021-04	60	28	0,05	Våren 2024	2,5	Hösten 2022
Västra Jakobsberg	JM - Lotus	BRF	2022-06	28	0	0,00	-	2,6	Hösten 2024
Södra Jakobsberg	Tornet - Brf Jakobs trädgård	BRF	2021-09	53	37	0,10	Våren 2023	2,1	Vintern 2022
Stäket	OBOS - Brf Lövsångaren	BRF	2022-01	18	10	0,04	Våren 2023	2,4	Sommaren 2024

Figur 4 Enskilda projekt som är under försäljning i Järfälla. Förutom information om projektet redovisas upplåtelseform, säljstart, antal lägenheter, antal sålda lägenheter, säljtakt (sålda per dag), när projektet beräknas vara slutsålt samt genomsnittligt pris. Tidpunkt jämförs med tidpunkt för planerad inflytt. Källa Booli och Tyréns beräkningar.

2.4 Slutsatser gällande byggandet på kort sikt

För att dra slutsatser på kort sikt används både teori över hur marknaden fungerar och empiri i form av kortsiktig data över hur marknaden fungerar för tillfället. Med ett osäkert framtida prisläge kan många köpare anta en avvaktande inställning för att se vart priserna tar vägen. Detta borde innebära en inbromsning av försäljningar. Att så skulle vara fallet går ännu inte att se i försäljningsstatistiken. Bostadspriserna har fallit något under våren men har sedan sakta börjat stiga från och med juli.

Oavsett om avvaktande köpare går att se i statistiken eller ej, är det rimligt att bostadsutvecklare tar avvaktande köpare i beaktning när de beslutar om att gå ut med bostäder till försäljning. Det är rationellt att avvakta med att säljstarta projekt tills de är säkra på att köpare är villiga att betala de priser som bjuds ut. Det finns tydliga empiriska tecken som stödjer detta resonemang. Byggfaktas byggstartsindikator visar en nedgång med 21 procent i juli 2022 jämfört med samma månad året innan.

Dessa minskade byggstarter är dock i huvudsak uppskjutna och beror alltså inte på det nya ekonomiska läget utan på bostadsutvecklarnas oro för köparnas oro. När denna oro lägger sig genom att förutsättningarna blir kända kommer de byggprojekt som fortfarande är lönsamma i den nya ekonomiska miljön genomföras.

Sammanfattningsvis väntas alltså de projekt som redan är påbörjade troligen färdigställas, medan mycket få nya projekt väntas starta i närtid.

3 Marknadsförutsättningar på lång sikt

I detta avsnitt diskuteras hur bostadsmarknaden fungerar på lång sikt och en modell för att förutsäga marknadens respons på ett nytt marknadsläge presenteras och används för att skatta byggandet i Järfälla.

3.1 Om bostadsmarknadens långsiktiga drivkrafter

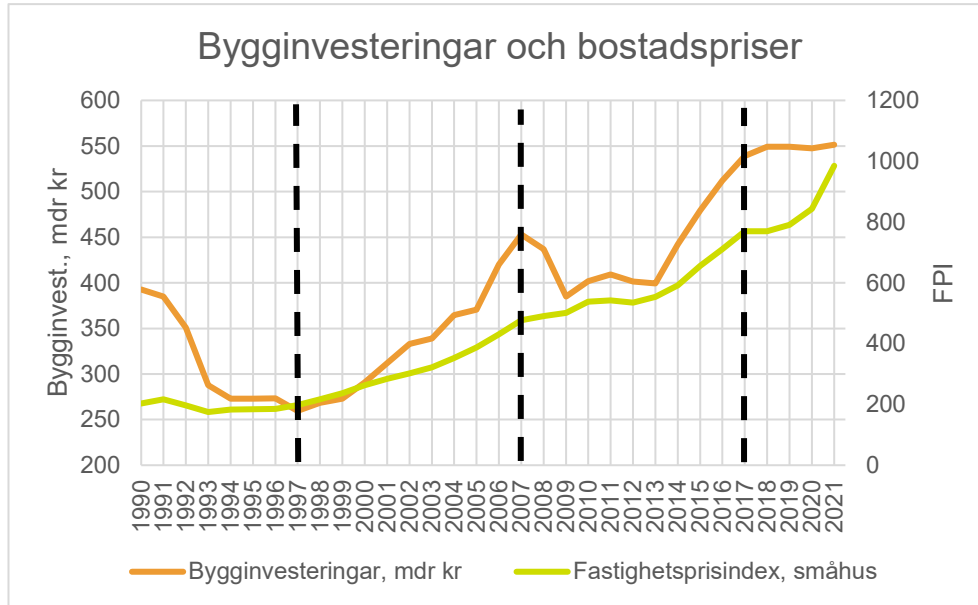
På längre sikt styrs det marknadsmässiga byggandet av ekonomiska fundamenta såsom hushållens köpkraft (beroende på bland annat inkomster och levnadsomkostnader samt begränsningar och kostnader för att belåna sig), förutsättningarna för byggande (såsom exempelvis byggkostnader och politiska incitament) samt konjunkturläget.

Detta har studerats i såväl internationella som nationella studier. En framstående studie, som dock har några år på nacken, är den som genomfördes av OECD (Johansson och Sanchez) år 2011. I studien framgår att byggandet i de nordiska länderna responderade mycket på svängningar i bostadspriserna – mer än i många andra europeiska länder. I Sverige påverkas dock även byggande av förändringar i folkmängden – vilket kan tolkas som att byggandet även drivs av behoven. Vidare framgår att bostadspriserna i Sverige mycket logiskt ökar om folkmängden eller inkomsterna ökar, men minskar om utbudet ökar eller räntan går upp. I en uppföljande studie från 2019 konstaterar OECD (Cavalleri, et al) att byggandet i Sverige fortfarande har en hög påverkan av förändringar i efterfrågan, indikerat av exempelvis folkmängd och reala inkomster.

Internationell forskning fastslår alltså att Sveriges bostadspriser huvudsakligen är efterfrågestyrda och påverkar dessutom byggandet i hög grad. Detta har visat sig under 2000-talet: Inflationen har varit låg vilket lett till höga reallöneökningar, folkmängden har ökat kraftigt och räntan har varit historiskt låg. Dessa förutsättningar har pressat upp bostadspriserna till historiskt höga nivåer. De höga bostadspriserna har lett till ett ökat byggande.

När data för Sverige under de senaste decennierna granskas framgår dock att utbudet inte responderat å stigande priser lika mycket som OECD studierna föreskriver. Om vi exempelvis granskar bygginvesteringar (Byggföretagen, 2022), från 1997 (då bygginvesteringar var historiskt låga) till 2007 (då byggandet nådde en topp innan finanskrisen), ökade fastighetsprisindex med 140 procent och bygginvesteringarna med 74 %. Från 2007 till 2017, året då bygginvesteringarna slutade öka och planade

ut, ökade fastighetsprisindex med 61 procent och bygginvesteringarna med 18 %. Detta redovisas i figur 5.



Figur 5 Bygginvesteringar, mdr kr, på vänster axel jämfört med fastighetsprisindex för småhus, på höger axel. Åren 1997, 2007 och 2017 är utmarkerade.

En förklaring till att byggandet ökat mindre än väntat kan vara att tillgången till byggbar mark i attraktiva lägen alltjämt minskar: Under 2000-talet har byggandet kommit att centreras allt mer till storstäder och större städer. Det är platser som redan är kraftigt bebyggda och där byggande ofta kommer i konflikt med andra intressen. Den höga byggtakten i Barkarbystaden kan ur ett strukturellt perspektiv förklaras av detta fenomen: stora mängder byggbar mark tillgängliggjordes genom avvecklingen av flygfältet, och marken gjordes attraktiv genom löftet om en utbyggd tunnelbana.

En annan förklaring till att byggandet ökat mindre än väntat kan vara att nya köpare på bostadsmarknaden fått det svårare att finansiera sitt bostadsköp genom kreditrestriktioner, medan de som redan är inne på marknaden alltjämt kunnat upprätthålla den höga prisnivån. I och med att det offentliga allt mindre finansierar bostadsbyggandet, finansieras allt mer av byggandet av hushållen.

En tredje förklaring kan vara att delar av de ökade marginalerna, som stigande bostadspriser inneburit, inte tillfallit byggherren utan spridit sig vidare genom leverantörsleden och lett till ökade byggkostnader. Det skulle kunna förklara varför stigande priser inte inneburit lika stora incitament att bygga mer, och förklarar dessutom de stigande byggkostnaderna.

Att byggandet långsiktigt har ökat under två decennier kan således tillskrivas de ökade marginaler som högre bostadspriser inneburit – även om de stigande bostadspriserna ej gett full utväxling på byggandet.

Den kortsiktiga variationen, såsom sjunkande bygginvesteringarna under 2008-2009 och 2012-2013 kan dock inte förklaras av fallande priser, utan utav händelser i makroekonomin, såsom den ekonomiska recessionen under den internationella finanskrisen respektive förändringar i räntenivån.

3.2 Tyréns modell för byggande

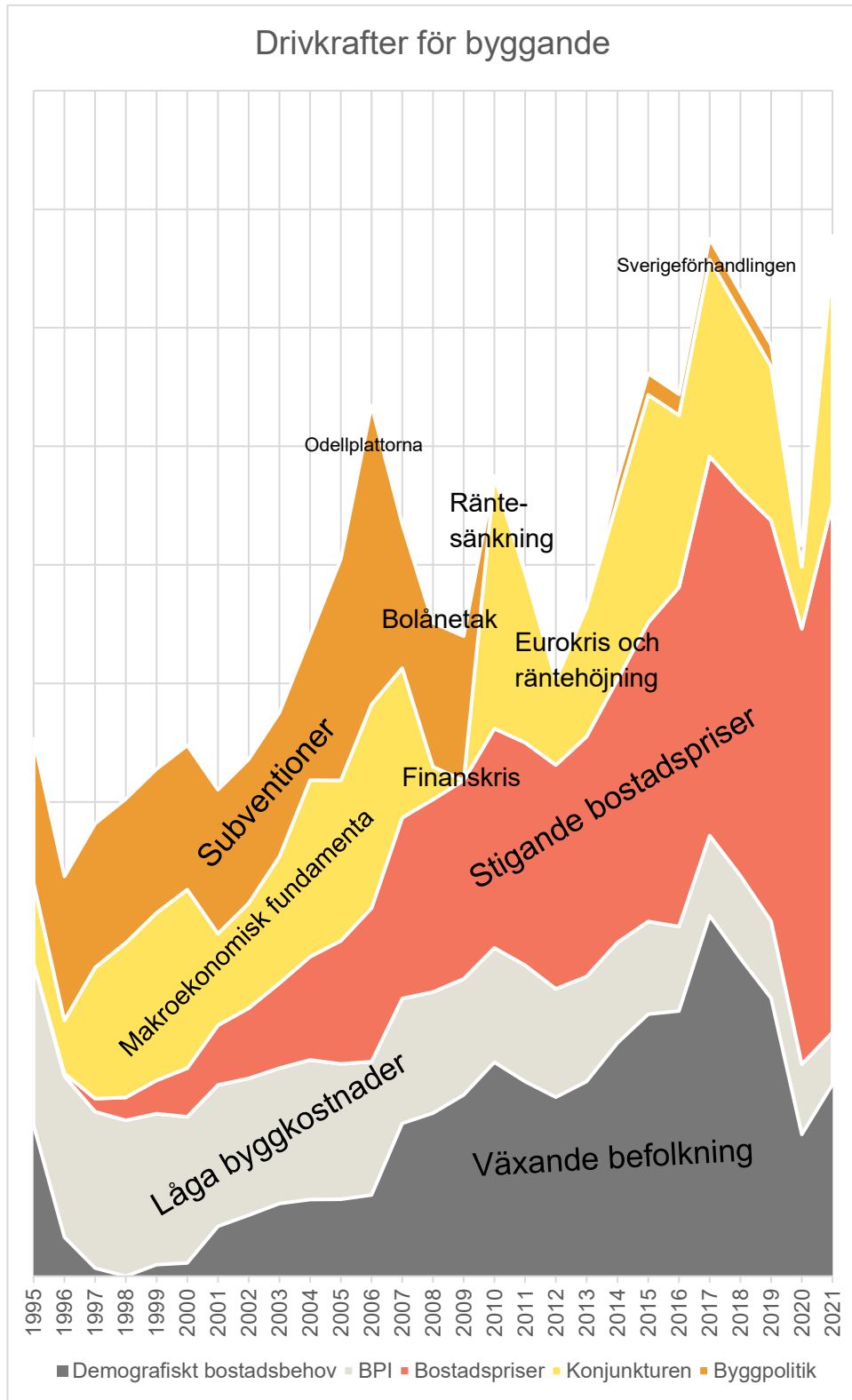
Ovanstående beskrivning av hur bostadsmarknaden långsiktigt fungerar framgår tydligt i den modell som Tyréns har utvecklat för att skatta byggandet i Sveriges kommuner över tid¹. Modellen syftar till att beskriva drivkrafterna för byggande, vilket görs grafiskt i figur 6.

Figuren visar att den långsiktiga ökningen i byggande beror på högre bostadspriser och ökad folkmängd, men begränsas av allt högre byggpriser och frånvarande byggpolitik.

Modellen visar även att de kortsiktiga variationerna huvudsakligen styrs av makroekonomin (räntenivå och ekonomisk tillväxt) samt historiskt av ändringar i bostads- och byggpolitiken. Att bostadspriserna kan tillskrivas så stor förklaringsgrad beror på att analysen är gjord på lokala marknader och att den viktigaste variabeln för att förklara lokala och regionala skillnader i byggandet just är bostadspriserna.

Det framgår även tydligt att statens roll har minskat och det marknadsmässiga byggandet, indikerat av bostadspriserna, blir allt mer framträdande. Modellen visar även att bostadsbehoven spelar mindre roll för byggandet jämfört med marknadsförutsättningarna, men bidrar något till den höga byggtakten i slutet av 2010-talet, och den minskade byggtakten år 2020.

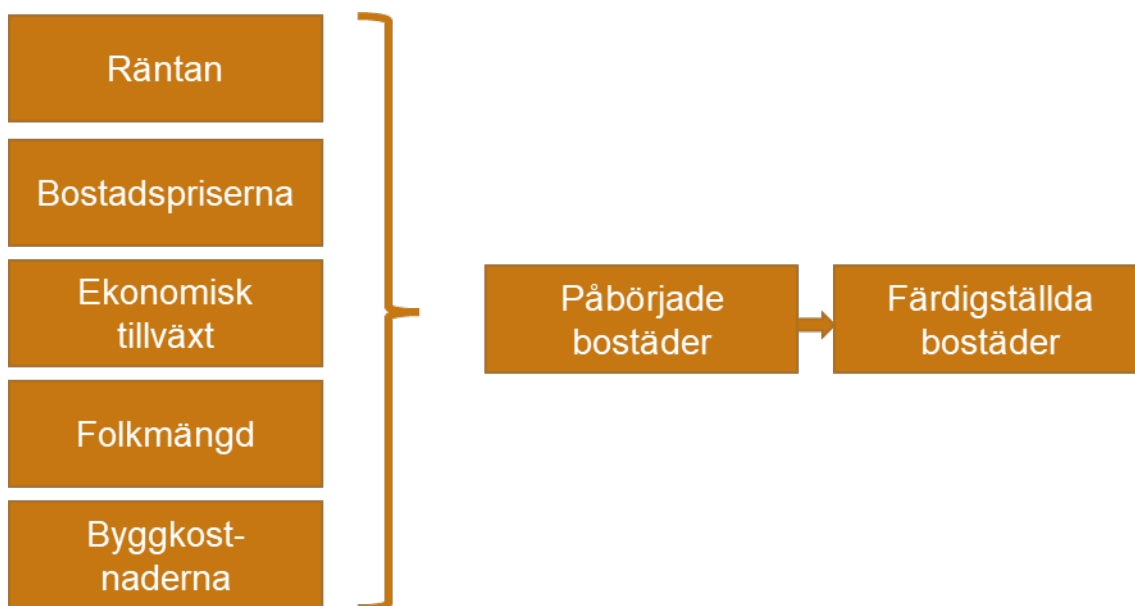
¹ Modellen presenteras bland annat i Sveriges Allmännyttas rapport *Allmännyttan och bostadsbyggandet* (2021, s45, 51-60).



Figur 6 Drivkrafter för byggande som staplade ytor. Höjden av de enskilda drivkrafterna (demografiskt bostadsbehov, byggprisindex, bostadspriser, konjunkturen, byggpolitik) symboliserar de olika drivkrafternas påverkan, och den samlade höjden total påverkan.

3.2.1 Att prognosticera byggandet

Med hjälp av modellen kan svängningar i byggandet – mätt som påbörjade bostäder - till följd av en förändrad konjunktur, en högre räntenivå, ett annat bostadsprisläge och en högre byggkostnad analyseras – i ljuset av prognosticerad befolkning enligt SCB. Utifrån antalet påbörjade bostäder kan antalet färdigställda bostäder uppskattas. Sambanden och analysprocessen illustreras i Figur 7.



Figur 7 Schematisk skiss över hur byggandet kan prognosticeras i en modell.

Nedan följer en redogörelse för antaganden om dessa variablers utveckling under prognosperioden 2022-2031.

3.2.2 Den makroekonomiska utvecklingen

Det ekonomiska scenario vi arbetar efter är konjunkturinstitutets prognos för ekonomin från juni 2022 (Konjunkturinstitutet, 2022). Enligt den prognosen kommer

- Styrräntan gå upp till 1,5 procent i snitt under 2023 och nå 2 procent i snitt under 2029.
- Inflationen vara 7,4 procent under 2022 och 4,6 procent under 2023. Under resterande prognosperiod väntas inflationen ligga kring 2 procent per år.
- BNP i reala termer öka 1,9 procent under 2022 och 1,2 procent under 2023, dryga 2 procent mellan 2024 och 2027, därefter dryga ca 1,2 procent under resterande prognosperioden.

- Den reala disponibla inkomsten minska under de kommande två åren för sedan stabiliseras på 2 procent årliga reala löneökningar.

3.2.3 Antaganden om pris- och kostnadsutveckling

När det gäller priser och byggkostnader saknas prognoser av erkända institutioner eller företag, därför gör Tyréns här egna antaganden. Den stigande räntan och en sjunkande disponibelinkomst väntas svalna av bostadspriserna i närtid. På sikt stabiliseras dock räntan, inflationen återgår till normalläge och den disponibla inkomsten väntas öka i reala termer. Ett rimligt antagande är sålunda att bostadspriserna på längre sikt fortsätter öka men med en lägre tillväxttakt. Den initiala nedgången väntas bli 10 procent 2022 och 7 procent 2023. En sådan nedgång under två år stämmer relativt väl överens med exempelvis bloggen Ekonomifokus (2022) och banken SBAB (2022) bedömer. Efter två år av prisfall bedöms priserna öka med en till tre procent per år. Enligt dessa antaganden uppnås dagens prisnivå igen i nominella termer år 2025.

Vad gäller kostnadsutvecklingen, mätt som byggpriser (BPI), har den varit mycket stark de senaste åren. Det kommande scenariot med hög inflation å ena sidan, men sjunkande bostadspriser å andra sidan drar byggpriserna åt olika håll. Historiskt har bostadspriset påverkat byggpriset mer än vad inflationen har och bland annat lett till sjunkande byggpriser under 2011 och 2019. I och med detta antas byggpriserna mattas av något under de kommande två åren, till följd av minskat byggande och sjunkande priser. Därefter väntas byggpriserna öka med en till två procent om året.

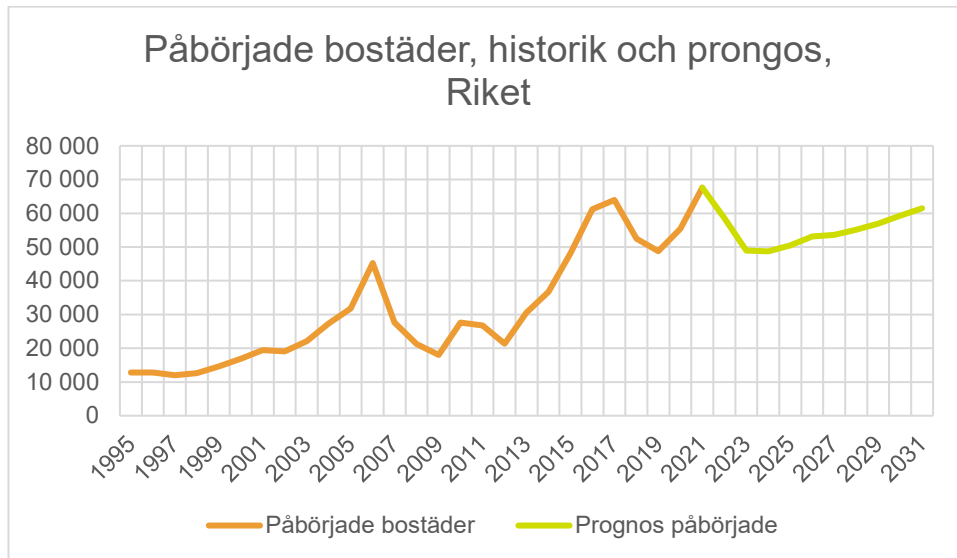
3.2.4 Befolkningsutvecklingen

För den nationella prognosen används SCB:s prognos från april (2022) gällande folkmängd i riket 2022-2031. Enligt den prognosen väntas folkmängden öka med mellan 0,4 procent och 0,5 procent per år. För den specifika prognosen för Järfälla utgår vi från en nolltillväxt – för att inte skapa ett cirkelresonemang om byggande och folkökning.

3.2.5 Tyréns prognos över byggandet

Figur 8 visar att antalet påbörjade bostäder, historiskt och enligt Tyréns prognos. Diagrammet visar att antalet påbörjade bostäder ökat under 2020 och 2021 trots pandemin. Enligt prognosen kommer nu antalet påbörjade bostäder nu minska: Först med 13 procent under 2022 och därefter ytterligare 16 procent under 2023. Detta är en tillbakagång till 2019 års nivå, då marknaden dippade förra gången. Från och med 2024 och under den resterande prognosperioden väntas byggandet återigen öka, i och med

att prognosen för ekonomi och bostadspriser visar tillväxt. Nivån på byggandet väntas dock vara lägre under hela prognosperioden i och med ett högre ränteläge och högre byggpriser.



Figur 8 Historiskt antal påbörjade bostäder i riket 1995-2021 och prognos för 2022-2031 givet antaganden om de framtida drivkrafterna för byggande.

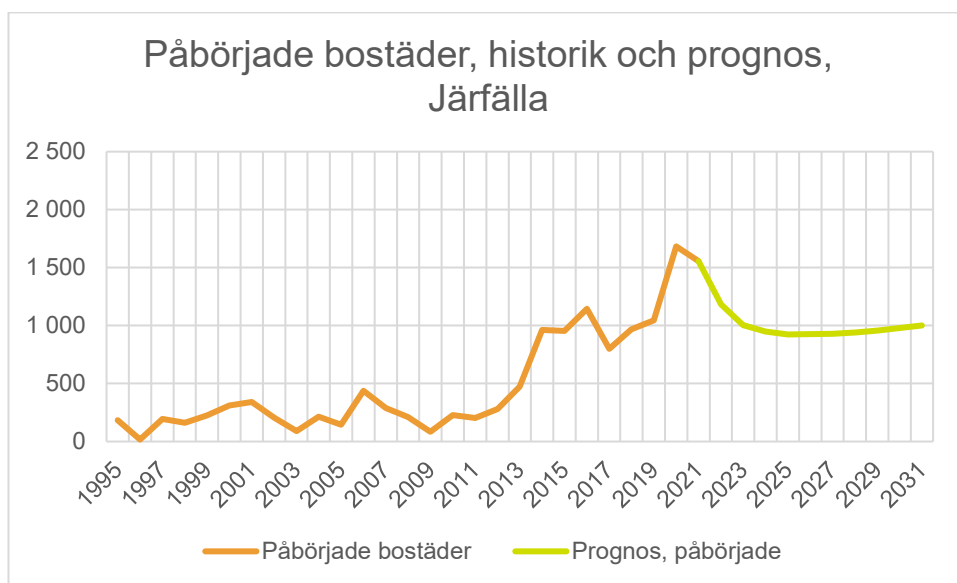
Att byggandet minskar på grund av stigande byggpriser och den makroekonomiska utvecklingen, innebär att förutsättningarna för byggande teoretiskt påverkas likadant överallt i Sverige. Eftersom den stigande räntan och de stigande levnadsomkostnaderna är centrala är både prisutvecklingen och byggtakten begränsade av hushållens löpande betalningsförmåga. Personer som har en hög belåning drabbas hårdare av räntan än de med en låg belåning. De stigande levnadsomkostnaderna utgör framförallt ett hinder för hushåll som behöver bära stora räntekostnader eller betala höga hyror. Därför är det rimligt att anta att de som drabbas hårdast är

- förstagångsköpare och
- de som varit inne på bostadsmarknaden en kortare tid och därför inte hunnit se lånen minska genom amorteringar och inflation
- personer som är unga eller nyligen komna till Sverige och därför har kort kötid till hyresrätter – och därför bara har tillgång till hyresrätter eller andrahandskontrakt med höga hyror.

Personer som bor i ägt boende utan större skulder, och som byter bostad i samma marknad, bör ha en mer eller mindre oförändrad efterfrågan. Det är till och med möjligt att energipriser och drivmedelspriser kan förmå

personer som bor i för stora hus att söka sig mot mindre bostäder i mer centrala lägen. I så fall kan efterfrågan i vissa segment till och med öka.

För Järfällas del (se Figur 9) väntas en nedgång, precis som för riket i stort: Efter ett hög byggande 2021 faller byggandet under två års tid ner till en nivå som påminner om byggtakten mellan 2015-2019. Nedgången är i sig större än i riket, först 24 procent sedan 13 procent. Det beror dock på att fallet är från den höga byggtakten som upprätthållits de senaste två åren. Jämfört med byggtakten 2015-2020 är prognosen snarare en tillbakagång.



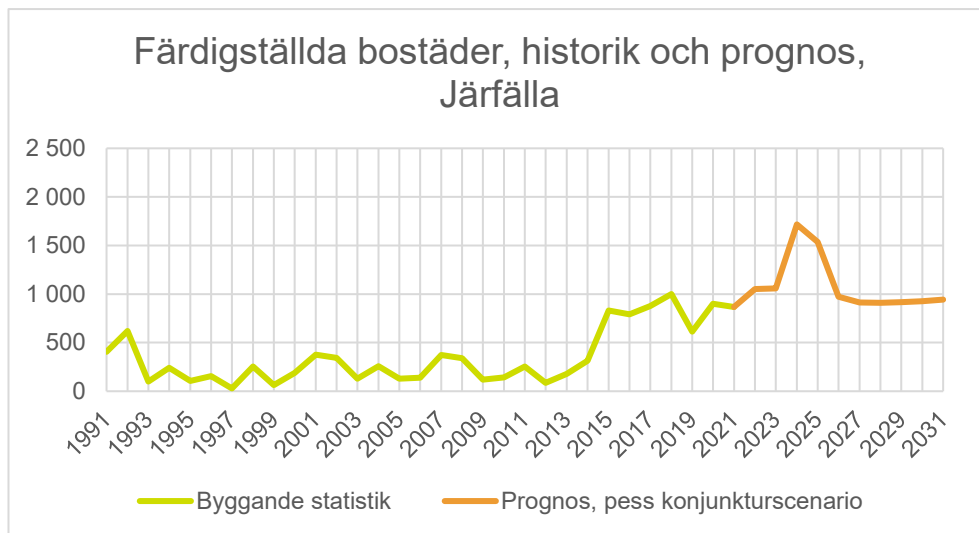
Figur 9 Historiskt antal påbörjade bostäder i Järfälla 1995-2021 och prognos för 2022-2031 givet antaganden om de framtida drivkrafterna för byggande.

Utifrån prognosen för antalet påbörjade bostäder skattas antalet färdigställda bostäder. Det höga antalet påbörjade bostäder de senaste två åren förväntas inte kunna fortgå i det nya marknadsläget, men Tyréns gör bedömningen att de befintliga pågående byggprojekten nog kan komma att färdigställas, utifrån de resonemang som förts i kapitel 2.

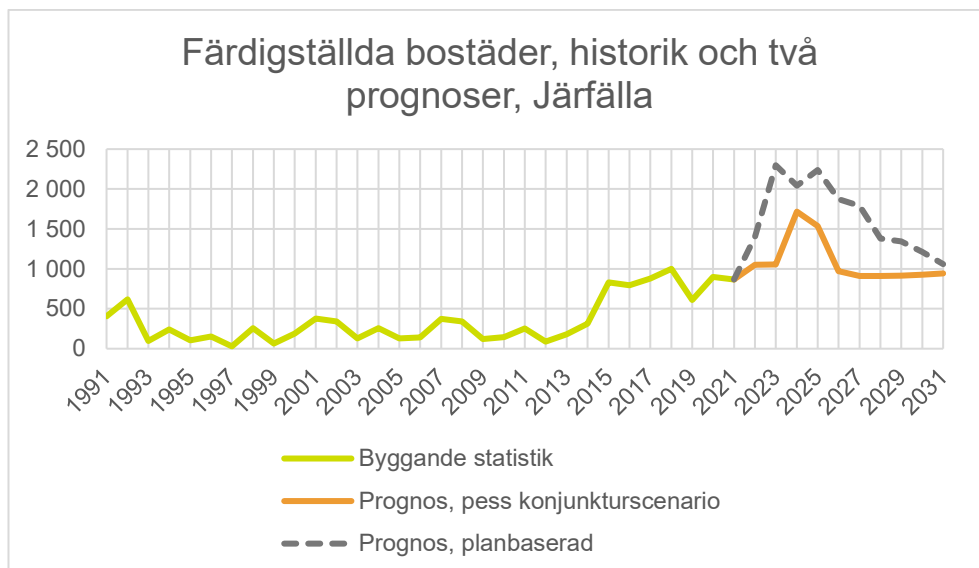
Järfälla har dock valt att ändå arbeta utefter ett scenario att antalet färdigställda bostäder kraftigt minskar även under 2023. Även om inte Tyréns kommer till den slutsatsen anser vi inte heller att den är orimlig: den närmaste framtiden är sannerligen mycket osäker. I nedan beskrivna prognos för antalet färdigställda bostäder har Tyréns antagit Järfällas antagande för 2023 så att prognosen i den här rapporten överensstämmer med den byggprognos som Järfälla valt att arbeta vidare med och som utgör underlag för befolkningsprognosen.

Prognosen över antalet färdigställda bostäder (se figur 10) visar på ett lågt färdigställande under 2022-2023, trots det stora påbörjade byggandet

under 2020-2021. Vid år 2024, när konjunkturen vänder enligt prognosantagandena, ökar antalet färdigställda bostäder – då många av de projekt som vilat eller skjutits upp äntligen realiseras. Därefter stabiliseras konjunkturen och byggande i ett nytt normalt läge och det väntas färdigställas i paritet med det som påbörjas, dvs ca 900 bostäder årligen. Totalt innebär Tyréns prognos, inklusive Järfällas revidering för 2023, att 10 900 bostäder färdigställs till 2031, att jämföra med 15 300 enligt Järfällas byggprojektledare bedömning. Prognoserna jämförs i Figur 11.



Figur 10 Historiskt antal färdigställda bostäder i Järfälla 1995-2021 och prognos för 2022-2031 givet prognosen för påbörjade bostäder samt Järfällas antagande om minskat antal färdigställda bostäder år 2023.



Figur 11 Historiskt antal färdigställda bostäder i Järfälla 1995-2021 och planbaserad prognos för 2022-2031 samt konjunkturbaserad prognos för 2022-2031.

4 Nuläge gällande efterfrågan på nya bostäder

Begreppet marknadsdjup har blivit populärt för att uppskatta efterfrågan på nya bostäder. Metoden går ut på att mängden hushåll

- som har råd med nya bostäder,
- som väntas flytta under året
- *och* som har en preferens för nyproduktion

uppskattas. Det är sålunda hushållens möjligheter att köpa kombinerat med deras vilja att köpa, som på ett träffsäkert sätt tjänar som uppskattning för den aktuella efterfrågan. Marknadsdjupet blir dock en ögonblicksbild eftersom möjligheten att köpa förändras med såväl förändrade inkomster som förändrade prisnivåer och att preferensen för nyproduktion ofrånkomligt beror på vilken nyproduktion som är aktuell och till vilket pris. Det är därför viktigt att komplettera marknadsdjupet med en mer framåtblickande analys, vilket skett i de två föregående kapitlen.

Vidare behöver den marknad vars djup ska mätas avgränsas rent geografiskt. För vissa stadsutvecklingsprojekt kommer det upptagningsområde som utgör marknaden vara den egna kommunen samt ett antal närliggande kommuner. För ett projekt som Barkarbystaden innebär dess kända namn och unika förutsättningar att upptagningsområdet troligen är vidare. Tyréns genomgång av flyttströmmar i rapporten *Demografi, flyttmönster och bostadsbestånd i Järfälla (2022)* visar exempelvis att 52 procent av de totala flyttarna till och från Barkarbystaden är med resterande regionen.

För denna analys antas upptagningsområdet i stort vara Stockholms län, men det är troligt att ett projekt såsom Barkarbystaden kan utgöra en port för såväl nationella som internationella inflyttare. Internationella köpare föredrar ofta att köpa nyproduktion, bland annat då det är till fast pris, en rimlig tidplan och att de ändå inte kan gå på lägenhetsvisningar.

4.1 Region Stockholms rapport

Region Stockholm (Tillväxt och regionplaneförvaltningen, 2020) har låtit beräkna det regionala marknadsdjupet. De gör en uppdelning på regionens centrala kommuner (Stockholm, Solna och Sundbyberg) samt övriga områden, låt oss kalla dem ytterstadskommunerna. Slutsatsen i rapporten är att det efterfrågas totalt 4 600 bostadsrätter, 3 200 hyresrätter och ca 1 500 småhus per år i ytterstadskommunerna, där Järfälla ingår. Järfälla ska alltså konkurrera med de övriga ytterstadskommunerna om 9 300 bostäder.

Rapporten redovisar även marknadsdjup på lokal nivå, vilket är 400 bostadsrätter och 400 hyresrätter. Det senaste årens påbörjade byggande av bostadsrätter har vida överstigit denna siffra, medan färdigställandet har legat närmare det uppskattade marknadsdjupet. På hyresrättssidan framgår det omvända, att enbart ungefär halva marknadsdjupet har nyttjats.

Mycket har dock hänt sedan 2019. Vi har haft en pandemi som kraftigt ändrade hur vi rör oss, arbetar och konsumerar – vilket, åtminstone tillfälligt, ökade efterfrågan för småhus och nästan kom att bidra till en grön våg ut ur innerstaden. Det värsta hotet från pandemin hade precis avvärjts när Ryssland invaderade Ukraina. Till följd av kriget i Europa, råder en omfattande energibrist som pressat upp el- och drivmedelspriserna. I och med detta sjönk efterfrågan på småhus till förmån för mindre bostäder, och hushållens ekonomi pressas hårt av såväl hög inflation som stigande räntor.

För marknadsdjupet innebär dessa händelser två saker: Det ena är att hushållens ekonomiska förutsättningar att efterfråga såväl hyresrätt som ägt boende har ändrats. Det andra är att det är möjligt att boendepreferenserna har ändrats. Vad finns det för vilja att flytta överhuvudtaget, att flytta till en annan kommun och att flytta till nyproduktion?

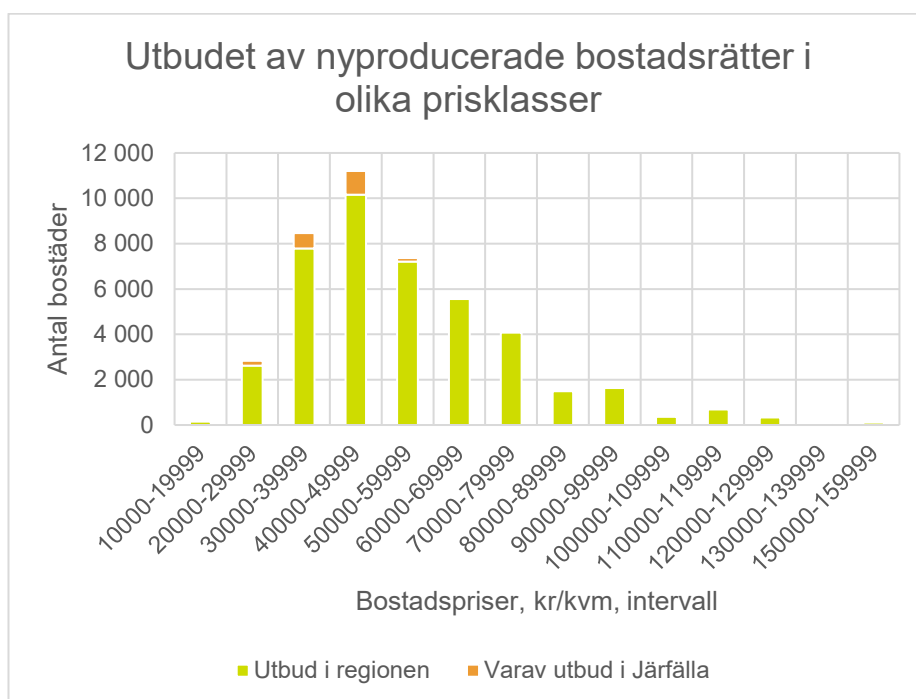
4.2 Järfällas marknadspositionering

För att gräva djupare i frågan har Barkarbystadens profil i bostadsutbudet identifierats. Detta har skett genom att Barkarbystadens andel av regionens totala försäljningar (enligt booli pros data) sedan 2014 har analyserats uppdelat i prisintervall och redovisas i figur 11. Försåld nyproduktion i regionen sedan 2014 har huvudsakligen prisnivåer mellan 20 och 99 tkr/kvm. Fördelningen är ej normalfördelat utan är positivt skev (det vill

säga toppen är till mer till vänster), där den vanligast förekommande priskategorin är 40-49 tkr/kvm.

En majoritet av sålda bostäder i Barkarbystaden ligger i spannet 30- 49 tkr/kvm, i vilket Barkarbystadens utbud utgör 9 procent av det totala utbudet. Det finns även ett mindre utbud i prisklasserna 20-29 och 50-59 tkr/kvm. Där utgör Barkarbystaden utbud 4 procent av det totala utbudet. Sammantaget utgör utbudet i Barkarby 5 procent av det totala utbudet i alla priskategorier.

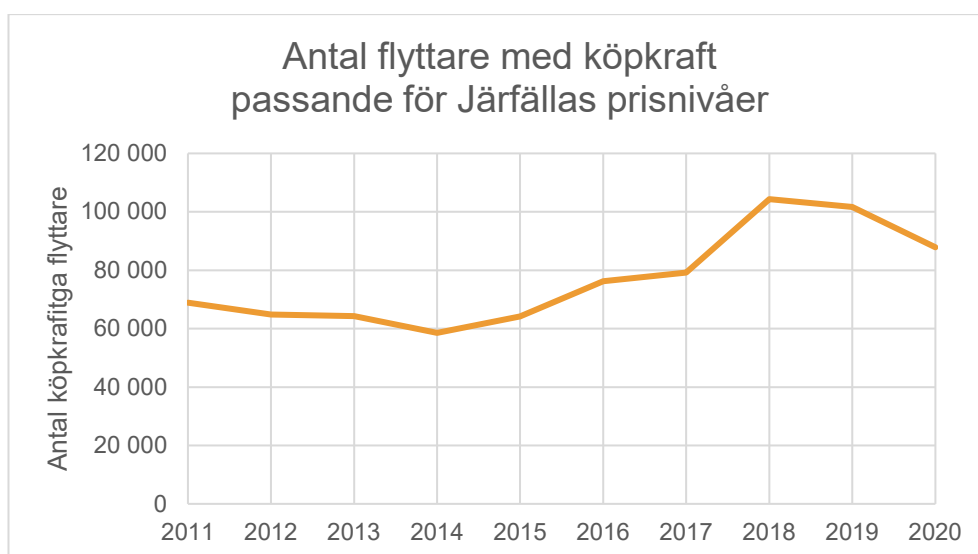
De stockholmare som väntas efterfråga en bostadsrätt i Barkarbystaden är de som har en köpkraft som inte understiger men inte heller vida överstiger dessa prisnivåer. Vi antar att de med passande ekonomi för bostäder i Järfälla har råd med en bostad som kostar mellan 20-69 tkr/kvm. De som har mindre köpkraft har inte råd att köpa i Barkarbystaden, och de som har högre väntas välja bostäder i ett mer attraktivt läge.



Figur 12 Sålda nyproducerade bostadsrätter i regionen åren 2014-2022 uppdelat på prisintervall, samt särredovisning av sålda bostäder i Barkarbystaden.

4.3 Hushållens köpkraft och marknadsdjup

För att ta reda på hushållens köpkraft har ändrats har vi upprättat en databas över stockholmsregionens invånare mellan 2011-2020 uppdelat på åldersgrupper och inkomstklasser. Hushållens köpkraft har beräknats utifrån inkomstnivån, en schablon för levnadsomkostnader samt den kalkylränta som bankerna använder vid långivning. Utifrån de olika åldersgrupperna har en antalet som flyttar årligen uppskattats. Detta ger hur många individer som har en köpkraft som matchar utbudet i Barkarbystaden *och* årligen väntas flytta.



Figur 13 Antalet personer i regionen som årligen väntas flytta *och* har en matchande ekonomi mot bostadsrättsutbudet i Barkarbystaden.

Figur 12 visar att antalet köpkraftiga ökar 2014-2018 för att sedan falla något. Diagrammet visar att år 2020 har ungefär 88 000 flyttare passande ekonomiska förutsättningar för att efterfråga utbudet i Järfälla. Givet de preferenser som presenteras i regionens rapport (Tillväxt och regionplaneförvaltningen, 2020) skulle på kort sikt 52 procent föredra bostadsrätt och av dessa föredrar 15 procent dessutom nyproduktion. Detta ger en total efterfrågan på 7 000 nyproducerade bostadsrätter inom det prisspann som det byggs för i Järfälla.

Hur mycket av detta kan då tänkas efterfrågas i Järfälla? Det beror som tidigare sagts på vad som byggs i Järfälla kontra vad som byggs i andra delar av länet.

Sedan 2015 har det färdigställts mellan 5 000 och 9 000 bostadsrätter per år, varav Järfällas andel har varierat mellan 6 och 11 procent. Om Järfälla,

via Barkarbystaden², kan locka ca 8 procent av marknaden för nyproducerade bostäder – vilket har visat sig möjligt tidigare – motsvarar det en efterfrågan på 560 bostadsrätter per år.

Till denna siffra kan nyproducerade hyresrätter tillkomma. Även för nyproducerade hyresrätter kan marknadsdjupet beräknas utifrån köpkraft och hyror. Det är dock en relativt ointressant räkneövning eftersom de flesta som väljer att flytta till nyproducerad hyresrätt inte gör det för att det är deras föredragna boende³ utan för att det är det bästa alternativ som står till buds. I Järfälla har det mellan 2015-2021 byggts nästan 300 hyresrätter per år, detta är ett rimligt antagande även framåt. Det är därför troligt med ett marknadsdjup på motsvarande 860 bostäder i Barkarbystaden. Detta tal kan dock variera upp och ner beroende på hur attraktiv Barkarbystaden är i förhållande till andra utvecklingsområden med liknande prisbild.

Något som kan öka möjligheterna att ta marknadsandelar är utbudet av ägarlägenheter i Barkarbystaden. Ägarlägenheter kan locka annat kapital än vad som normalt rör sig mot bostadsrätter. Exempelvis kan företag köpa ägarlägenheter och använda som företagsbostäder. Det är även möjligt för privatpersoner eller företag att köpa ägarlägenheter och systematiskt hyra ut dem i andrahand, vilket gör dem till en bättre investering än en bostadsrätt där uthyrningen ofta begränsas av bostadsrättsföreningen.

Ett annat sätt att öka marknadsdjupet är att också planera för småhus. Nästan hälften av hushållen vill på längre sikt bo i småhus och Järfällas demografi och flyttmönster visar på att grupper som gärna bor i småhus gärna flyttar till Järfälla (Tyréns, 2022).

4.4 Slutsatser om marknadsdjup

Enligt regionens rapport fanns det en efterfrågan om 800 bostäder i Järfälla år 2019. Under perioden 2015-2021 färdigställdes det ca 840 bostäder årligen. Sedan dess har mycket hänt med hushållens köpkraft och preferenser. Utifrån beräkningar av hur inkomstfördelningen har ändrats sedan 2019 förefaller det rimligt att anta att den regionala efterfrågan även 2021 kan vara någonstans runt 860 bostäder.

² I Barkarbystaden räknas här även utbyggnationen av Veddesta in, då de tillsammans utgör det regionala stadsutvecklingsområdet.

³ Enligt regionens studie (Tillväxt och regionplaneförvaltningen, 2019) är det enbart dryga en procent av befolkningen som har preferens för nyproducerad hyresrätt.

Om vi blickar framåt mot tider av högre räntor och en period av sjunkande disponibelinkomst förväntas köpkraften och betalningsviljan att minska. Det innebär dock inte nödvändigtvis att den kvantitativa efterfrågan i just Järfälla minskar. Det kan mycket väl ske en överflyttning där de inkomstgrupper som tidigare köpt i Järfälla inte längre har råd, men andra inkomstgrupper (som i sin tur inte har råd att köpa i de områden de tidigare har efterfrågat bostäder i) nu väljer Järfälla.

Det bästa Järfälla kan göra för att öka marknadsdjupet är att planera för en bredd av boendeformer och priser/hyresnivåer. På så sätt skapas det ett utbud av bostäder för olika demografiska och socioekonomiska grupper vilket ökar antalet personer som kan och vill flytta till Järfälla.

Källor

Byggföretagen. 2022. *Totala bygginvesteringar*.

<https://byggforetagen.se/statistik/bygginvesteringar/>, hämtad 2022-08-10.

Cavalleri, Maria Chiara; Coutnède, Boris; Özsögüt. 2019. *How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates*.

[https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/4777e29a-](https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/4777e29a-en.pdf?expires=1666343100&id=id&accname=quest&checksum=8A6ACAED85B4115482EC7FCB6E76B5DA)

[en.pdf?expires=1666343100&id=id&accname=quest&checksum=8A6ACAED85B4115482EC7FCB6E76B5DA](https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/4777e29a-en.pdf?expires=1666343100&id=id&accname=quest&checksum=8A6ACAED85B4115482EC7FCB6E76B5DA)

Ekonomifokus. 2022. *Bostadspriser under 2022*

<https://www.ekonomifokus.se/bostad/bostadsrelaterat/bostadspriser>.

Hämtad 2022-10-10

Johansson, Åsa och Sanchez, Aida Caldera. 2011. *The Price*

Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. [https://www.oecd-](https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5kgk9ghrnn33-en.pdf?expires=1666342935&id=id&accname=quest&checksum=48139D2E2EC69C9477FACECEC24834B3)

[ilibrary.org/docserver/5kgk9ghrnn33-](https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5kgk9ghrnn33-en.pdf?expires=1666342935&id=id&accname=quest&checksum=48139D2E2EC69C9477FACECEC24834B3)
[en.pdf?expires=1666342935&id=id&accname=quest&checksum=48139D2E2EC69C9477FACECEC24834B3](https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5kgk9ghrnn33-en.pdf?expires=1666342935&id=id&accname=quest&checksum=48139D2E2EC69C9477FACECEC24834B3)

Konjunkturinstitutet. 2022. *Tidigare rapporter. Konjunkturläget, juni*

<http://prognos.konj.se/PxWeb/pxweb/sv/TidigarePrognoser/>. hämtad 2022-08-10

SBAB. 2022. *Fortsatta - och i vissa regioner kraftiga - prisfall på bostäder i september*

[https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/](https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2022-10-02_fortsatta_-_och_i_vissa_regioner_kraftiga_-_prisfall_pa_bostader_i_september.html?utm_source=facebook&utm_medium=karusell&utm_campaign=vannen&utm_content=hpi)
[2022-10-02 fortsatta - och i vissa regioner kraftiga -](https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2022-10-02_fortsatta_-_och_i_vissa_regioner_kraftiga_-_prisfall_pa_bostader_i_september.html?utm_source=facebook&utm_medium=karusell&utm_campaign=vannen&utm_content=hpi)

[_prisfall pa bostader i september.html?utm_source=facebook&utm_medium=karusell&utm_campaign=vannen&utm_content=hpi](https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2022-10-02_fortsatta_-_och_i_vissa_regioner_kraftiga_-_prisfall_pa_bostader_i_september.html?utm_source=facebook&utm_medium=karusell&utm_campaign=vannen&utm_content=hpi)

SCB. 2022. *Folkmängd efter inrikes/utrikes född, ålder och kön. År 2022 – 2120*. Uppdaterad 2022-04-13.

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefolkprognRevNb/)
[1_BE0401A/BefolkprognRevNb/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefolkprognRevNb/). Hämtad 2022-08-10

Sveriges Allmännyttan. 2021. *Allmännyttan och bostadsbyggandet*.

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/allmannytta-och-bostadsbyggandet/>

Tillväxt och regionförvaltningen. 2020. *Efterfrågan på nya bostäder i*

Stockholmsregionen. En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga.

[http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2020/efterfragan-pa-nya-](http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2020/efterfragan-pa-nya-bostader_rapport_regionstockholm_april_2020.pdf)
[bostader rapport regionstockholm april 2020.pdf](http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2020/efterfragan-pa-nya-bostader_rapport_regionstockholm_april_2020.pdf)

Tyréns 2022. *Demografi, flyttmönster och bostadsbestånd i Järfälla*.