

Slutrapport Marknadsdjup bostäder

Region Östergötland, samt länets kommuner 2020-06-23

Innehåll

Kapitel	Sid	Kapitel	Sid
› <i>Sammanfattning</i>	3	Del 4: Resultat kompletterande orter	87
› <i>Om rapporten och metodik</i>	4	› Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling	88
Del 1: Trend- och omvärldsanalys	12	› Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar	92
› Tidigare framtagna rapporter	13	› Betalningsförmåga	96
› Långsiktiga bostadstrender	21	› Beräkning bostadsbehov enligt Boverkets metod	101
› Resultat attitydundersökning	33	› Beräkning bostadsefterfrågan	103
Del 2: Resultat på kommunivå	42	› Kommande målgrupper och inriktning	105
› Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling	43	Del 5: Resultat andra orter	107
› Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar	52	› Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling	108
› Betalningsförmåga	56	› Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar	112
› Beräkning bostadsbehov enligt Boverkets metod	61	› Betalningsförmåga	116
› Beräkning bostadsefterfrågan	63	› Beräkning bostadsbehov enligt Boverkets metod	121
› Kommande målgrupper och inriktning	65	› Beräkning bostadsefterfrågan	123
Del 3: Resultat huvudorter	67	› Kommande målgrupper och inriktning	125
› Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling	68	Del 6: Scenarioanalys	127
› Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar	72	› Konjunktur & byggande	128
› Betalningsförmåga	76	› Priskänslighet	130
› Beräkning bostadsbehov enligt Boverkets metod	81	› Förändrade belåningsregler	131
› Beräkning bostadsefterfrågan	83	› Trolig lågkonjunktur	132
› Kommande målgrupper och inriktning	85	Del 7: Slutsatser och rekommendationer	133

Bilaga 1: Sammanfattning per kommun för var och en av de 13 ingående kommunerna

Bilaga 2: Genomförd attitydundersökning

Bilaga 3: Metodbeskrivning marknadsdjupsberäkning

Sammanfattning

Regionen och dess kommuner har uttryckt ett behov av mer kunskap och förståelse kring hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder på marknaden. Denna kunskap ska komplettera kunskapen kring demografiskt drivna bostadsbehov. Föreliggande rapport analyserar vilka demografiska grupper som växer, hur deras bostadsbehov ser ut, samt beräknar bostadsbehovet enligt Boverkets metod och enligt Juni Strategis marknadsdjupsberäkning. Analysen är genomförd av Juni Strategi under februari - maj år 2020.

Inom ramen för de två beräkningsmetoderna framkommer olika resultat:

Mindre kommuner med negativ befolkningstillväxt

Så fort senaste året haft en befolkningsminskning ger Boverkets metod ett negativt behov, dvs en "rivning", av bostäder, men Juni Strategis marknadsdjupsberäkning ger trots befolkningsminskningen efterfrågan på nyproduktion från de redan boende i kommunen, t.ex. av flerbostadshus från äldre personer som bor i småhus. Motala är en mellanstor kommun och här blir skillnaden som störst.

Större kommuner med större tillväxt

I de större kommunerna blir det generellt tvärtom, då endast en mindre andel av befolkningen har ekonomisk förmåga att efterfråga nyproduktion, här understiger marknadsdjupsberäkningen resultatet från Boverkets metod.

Geografi	Målgrupper som ökar mest på fem års sikt						Bostadsbehov enligt Boverket	Juni Strategis marknadsdjupsberäkning per år*			
	Kommuner	Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet, 45-59 år	Pensionärer, 60-79 år		Seniorer, 80+ år	Antal bostäder	Totalt antal bostäder	Småhus är
Boxholm kommun	X		X			X	14	15	6	5	4
Finspång kommun	X		X			X	76	78	30	27	22
Kinda kommun	X		X			X	12	25	10	8	7
Linköping kommun	X		X				996	768	108	412	248
Mjölby kommun	X		X				186	95	32	35	28
Motala kommun	X		X			X	-6	144	44	54	45
Norrköping kommun	X		X				719	600	107	300	193
Söderköping kommun	X		X			X	4	29	10	9	9
Vadstena kommun	X		X			X	-40	27	10	10	8
Valdemarsvik kommun	X		X			X	-38	26	10	8	7
Ydre kommun	X		X			X	2	13	7	4	3
Åtvidaberg kommun			X			X	-15	27	11	9	8
Ödeshög kommun	X		X	X		X	7	19	9	5	4
Huvudorter	X	X	X			X	1 528	1 290	222	622	446
Kompletterande orter*	X		X			X	227	869*	242*	398*	229*
Andra orter*	X					X	36	76*	-	-	-

* Junis beräkning av marknadsdjupet i kompletterande orter och andra orter har summerats för tioårsperioden 2020-2029. Samtliga kommuner och huvudorter visar istället marknadsdjupet för ett år. Beräkningarna har angivits utan avrundning, för att påvisa att de är teoretiska.

Scenarion framöver

I skrivande stund är osäkerheten stor pga. av Coronapandemin. Juni Strategi bedömer att det scenario som är mest troligt just nu är det negativa, just pga. av annalkande lågkonjunktur i kombination med negativa Coroneffekter. Detta innebär att marknadsdjupet på total nivå minskar med 9 % jämfört med siffrorna i tabellen.

Om rapporten

Bakgrund

Kommunerna och Region Östergötland har uttryckt ett behov av mer kunskap och förståelse kring hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder på marknaden. Denna kunskap ska komplettera kunskapen kring demografiskt drivna bostadsbehov. Juni Strategi har upphandlats som analyskonsult.

Uppdrag

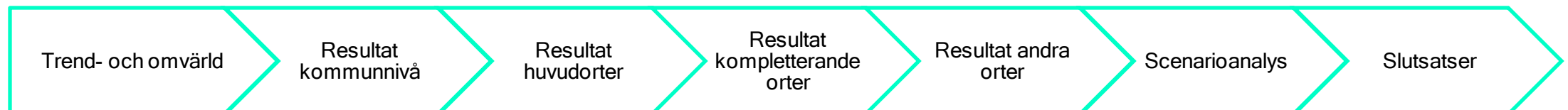
Juni Strategi genomför på uppdrag av kommunerna och regionen en genomgripande analys av regionens bostadsmarknad, med nedslag i olika geografier som beställaren beslutat om. Beräkningsmodeller och metodik är helt transparenta så att man framöver på ett enkelt sätt kan genomföra analysen själv, dessutom erbjuder Juni Strategi en kortare utbildning för att säkerställa erfarenhetsöverföring och en smidig process framöver. Inom ramen för uppdraget har en större enkätundersökning kring nyproduktionspreferens genomförts i regionens 13 kommuner, då 1 500 svar samlades in.

Uppdraget har genomförts av Mona Kjellberg, Maria Hiller, Erik Simonsson och Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi under feb-juni 2020. Under projektets gång har Lena Lindgren varit kontaktperson för regionen.

Disposition

Rapporten är skriven i sju huvudkapitel, där resultaten beskrivs för var och en av de geografiska indelningarna. Inledningsvis finns även en kortare omvärldsanalys, genomgång av tidigare rapporter som utgjort underlag samt en presentation av den stora enkätundersökning som genomförts.

I slutet på rapporten finns en scenarioanalys innan övergripande slutsatser dras. Som bilaga finns även samlad information brutet per kommun, dvs en sida finns för var och en av de 13 ingående kommunerna. Dessutom finns en bilaga som visar samtliga frågor i den attitydundersökning som gjorts, samt själva frågeformuläret.



Beräkningsmetoder

Inom ramen för uppdraget har två olika beräkningsmetoder använts. Dels Boverkets metod för att beräkna bostadsbehov och dels en metodik för att beräkna hur många som vill och kan efterfråga nyproduktion i form av marknadsdjup. Metoderna beskrivs närmare på de två nästkommande sidorna.

Dessa två metoder har olika utgångspunkter och resultaten skiljer sig åt. När rapportens resultat tolkas är det av stor vikt att ta orsaken till hur skillnaderna uppstår i beaktande. I vissa fall ger Boverkets metodik upphov till färre bostäder och i andra till fler, detta beror på att kommunerna inom regionen har mycket olika förutsättningar. I tabellen till höger beskrivs kort orsaken till skillnaderna.

Under arbetet med denna rapport och analys har Coronapandemin fått allt större negativa effekter på Sveriges ekonomi och bostadsmarknad. I skrivande stund råder stora osäkerheter (maj 2020). Då analysen bygger på fakta, som per definition alltid är historia oavsett om den är en timme eller en vecka gammal, har inte Coroneffekter kunnat påverka resultatet i någon märkbar utsträckning. I scenarioanalysen undersöks dock effekten av en lågkonjunktur.

Parameter	Boverkets metod för bostadsbehov	Metodik för beräkning av marknadsdjup
Invånarantal vs befolkningsförändringar	Boverkets metod tar enbart hänsyn till senaste årets befolkningsförändringar. Har det skett en befolkningsminskning visar därmed modellen att bostäder behöver rivas.	Modellen tar hänsyn till hela befolkningen. Även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till.
Marknadsfaktorer	Modellen tar ej hänsyn till rådande prisnivåer och betalningsförmåga.	Modellen tar såväl priser som betalningsförmåga i beaktande. Långt ifrån alla har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.
Preferenser	Modellen tar ej hänsyn till befolkningens preferens för nyproduktion.	Genom en större attitydundersökning har invånarnas preferenser vad gäller nyproduktion tagits i beaktande.
Bostadspolitik och belåningsmöjligheter	Liksom för marknadsfaktorerna tas detta ej i beaktning.	Såväl räntenivåer som amorteringsregler har lagts in i modellen.
Läge, målgrupp, bostadsprodukt, prisnivå	Tas inte i beaktning.	För att resultatet ska vara giltigt krävs att de bostäder som utvecklas också efterfrågas av befolkningen. Dvs, byggs det nyproduktion i ett oönskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan.

Boverkets metod

Boverkets metod utgår från befolkningsförändringen för att beräkna ökningen eller minskningen i antalet hushåll. I beräkningen tillkommer också ytterligare variabler:

Avgångar från befintligt bestånd

Avser antalet rivna bostäder under perioden. När Boverket beräknar behovet används ett snitt av antalet rivna lägenheter de senaste 10 åren. *Juni Strategi har valt att sätta variabeln till noll då antalet rivningar av bostäder varit lika med noll under majoriteten av de senaste åren.*

Lediga lägenheter

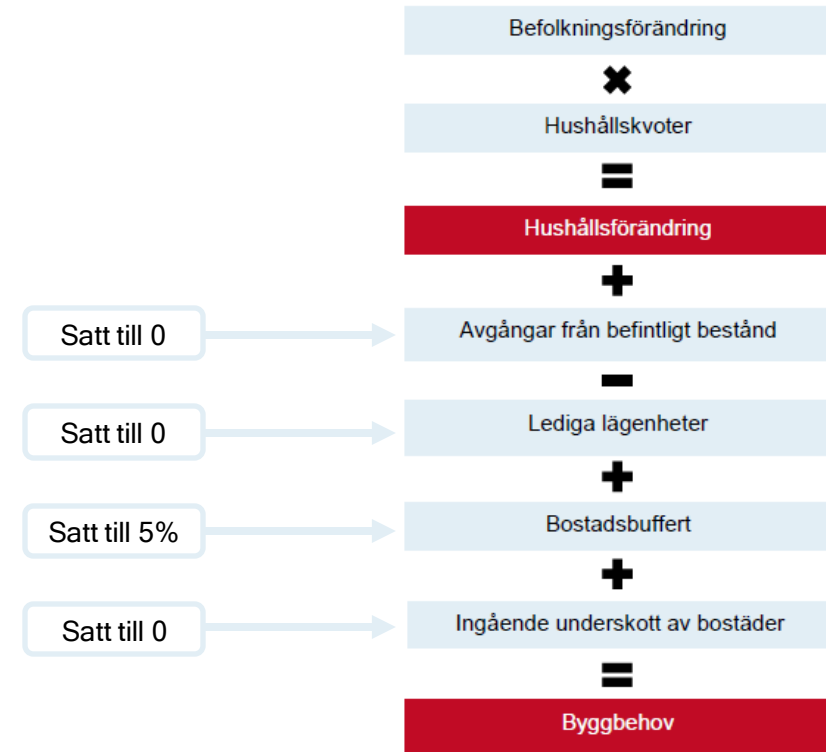
Avser antalet lediga lägenheter i det befintliga beståndet. När Boverket beräknar behovet använder man sig av SCBs statistik över lediga lägenheter i allmännyttans bestånd per kommun och samt SCBs uppskattning av lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet, fördelat på Storstockholm, Storgöteborg, kommuner med fler än 75 000 invånare och övriga kommuner. Den statistiken presenteras vartannat år. För bostads- och äganderätter finns ingen tillgänglig statistik. *Juni Strategi har valt att sätta variabeln till noll då statistiken inte finns på kommunnivå och den statistik som Juni Strategi har tillgång till är Svefas bedömningar av marknaden, som inte anger några större vakanser.*

Bostadsbuffert

Utifrån att ha en bostadsmarknad med möjlighet till rörlighet räknar man också upp behovet med 5 %. *Juni Strategi har valt att sätta variabeln till 5 %.*

Ingående underskott av bostäder

Det kan också finnas ett uppdämt bostadsbehov om det inte byggts tillräckligt under tidigare år. Boverket räknar dock inte med om det finns ett sk. överskott av byggda bostäder. *Juni Strategi har i beräkningen av bostadsbehovet valt att sätta variabeln till noll pga. att det inte finns tillgänglig statistik för samtliga orter, så att resultatet skall kunna vara jämförbart samt att där det finns större skillnader har det varit ett överskott (i tex Linköping).*



Metodik för beräkning av marknadsdjup

Juni Strategis metod steg för steg

1. Oavsett boendeform utgår samtliga beräkningar från varje kommun/orts befolkningsstorlek, beräkningen avser personer som är 20 år eller äldre då antal vuxenhushåll är det som ska skattas.
2. För varje kommun och ort används sedan statistik över hur stor andel av hushållen som är ensam- respektive sammanboende.
3. För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar och därmed söker bostad/har ett förändrat bostadsbehov.
4. Därefter undersöks inkomstfördelningen för att utifrån aktuell hushåll- och bostadstyp beräkna hur stor andel av hushållen som klarar inkomstkravet.
5. Till sist används kvoten för nyproduktionspreferens för aktuell bostadstyp.

Ägda boendeformer

Beräkningen för det inkomstkrav som krävs för olika bostadstyperna skiljer sig åt vilket påverkar ingående kvot i steg 4. För ägda boendeformer beräknas en kvar-att-leva-på-kalkyl där summan av alla utbetalningar relaterade till boendet och ett schablonbelopp som täcker hushållets övriga utgifter tillsammans motsvarar inkomstkravet för en given bostadstyp. Beräkningen utgår ifrån antagandena:

- › Belåningsgraden är 85%, dvs att låntagaren har en kontantinsats om 15%.
- › Det första antagandet innebär i sin tur ett amorteringskrav om minst 2%.
- › Hushållet ska klara en genomsnittlig kalkylränta om 6,5%.
- › Avgiften till bostadsrättsföreningen är 700 kr/kvm/år för en ensamboende och 650 kr/kvm/år för ett sammanboende hushåll. Bostäderna är 50 respektive 80 kvm stora.
- › I de fall då lånebeloppet överstiger 4,5 ggr den årsinkomst som krävs läggs ytterligare 1 % amortering till den minsta inkomstnivå som krävs.

Ex. Marknadsdjupet för hyresrätter i Finspång kommun			
	Ensamhushåll	Samboende hushåll	
1. Befolkningsstorlek ≥20 år	17 005	17 005	
	✗	✗	
2. Andel ensam/ sammanboende	46%	54%	
	✗	✗	
3. Andel som årligen flyttar	9%	9%	
	✗	✗	
4. Andel hushåll som tjänar ≥3 ggr årshyran	71%	94%	
Nyproduktionshyra	1 620 kr/kvm/år 50 kvm	1 620 kr/kvm/år 80 kvm	
	✗	✗	
5. Preferens för nyproducerad hyresrätt	2,4%	2,4%	
Marknadsdjup per hushållstyp	12 personer 12 hushåll	+	20 personer 10 hushåll
		-	
Totalt marknadsdjup hyresrätter	22 lgh per år		

På sidan 38 beskrivs preferenstalens ursprung

Metodikens begränsningar

Boverkets & Juni Strategis metoder

Såväl Boverkets metod som Juni Strategis metod har givetvis sina begränsningar.

Metoderna bygger, som tidigare nämnts, på fakta, som per definition alltid är historia oavsett om den är en timme eller en vecka gammal. Därför tas inte hänsyn till exempelvis framtida förändrade lokala förutsättningar, så som förändrad infrastruktur eller förändrade arbetsmarknadsregioner och pendlingsmönster.

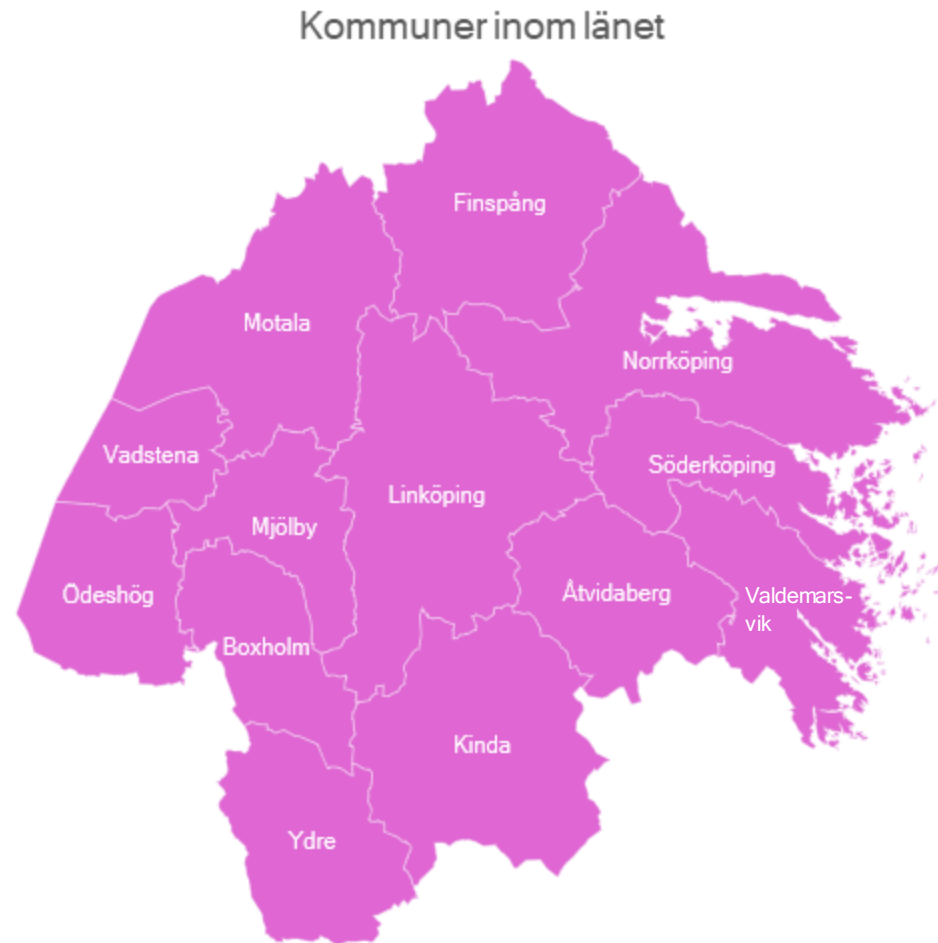
Det är mycket stora skillnader mellan länets största huvudorter och de minsta orterna i denna rapport, såväl vad gäller population som förutsättningar och statistikinput. Med en generell metod är det därför svårt att få ett resultat som fullt ut beskriver behovet för mindre orter. För mindre orter skulle därför en fördjupad analys kring lokala förhållanden vara ett stöd för en framskrivning för att fullt ut förstå både behovet av och efterfrågan för nyproduktion. Inom ramen för en gemensam övergripande modell kan inte avvikelser inom varje ort tas i beaktning, då detta skulle öka modellens komplexitet så pass mycket att resultatet blir osäkert.

Då de mindre orterna i denna rapport är små och osäkerhetsmarginalen därför större har resultatet summerats för de kommande 10 åren, istället för ett år. På kommunnivå och för huvudorterna, där felmarginalen är mindre, har resultatet presenterats för ett år. Beräkningarna har angivits utan avrundning, just för att påvisa att de är teoretiska.



Geografisk indelning

Beslutad av uppdragsgivaren



Kommuner	Kommun- huvudorter	Kompletter. orter	Andra orter
Linköping	Linköping inkl Ekängen, Tallboda & Sturefors	Ljungsbro inkl Bergs slussar	Skeda udde
		Malmslätt	Brokind
		Linghem	
		Vikingstad	
		Åby	
		Krokek	Norsholm
Norrköping	Norrköping inkl Lindö	Skärblacka	Ljunga
		Svärtinge	Östra husby
		Kimstad	
Motala	Motala	Borensberg	Nykyrka
Mjölby	Mjölby	Mantorp	Väderstad
		Skänninge	
Finspång	Finspång		Rejmyre
Söderköping	Söderköping		
Åtvidaberg	Åtvidaberg	Grebo	Falerum
Vadstena	Vadstena		
Kända	Kisa	Rim-forsa	
Boxholm	Boxholm		Strålsnäs
Valdemarsvik	Valdemarsvik	Gusum	
		Ringarum	
Ödeshög	Ödeshög		Hästholmen
Ydre	Österbymo		

Orterna är bland annat utvalda mot bakgrund av ett stråkresonemang.

Om avsnitten demografi, prisnivåer & betalningsförmåga

I varje kapitel; för kommunerna och respektive Ortsindelning presenteras statistik över de demografiska förutsättningarna, prisnivåer och betalningsförmåga. Detta för att ge en bild över hur kommunernas/orternas sammansättning ser ut idag, men också kring vilka målgrupper som kommer att efterfråga bostäder framöver.

Nedan presenteras avsnitten och deras innehåll.

Betalningsförmåga

I avsnittet under respektive kapitel presenteras först hur stor andel av befolkningen som utifrån Juni Strategis beräkningar har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad. Även befolkningens inkomststruktur per kommun/ort som används i marknadsdjupsberäkningen finns presenterad.

Prisnivåer

För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande prisnivåer för bostadsrätter och med ett teoretiskt prispåslag. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Den procentuella prisskillnaden har beräknats för att sedan kunna appliceras på samtliga orter oavsett rådande prisnivå. Med detta tillvägagångssätt baseras utbudspriset på faktiska prisnivåer och faktisk prisskillnad mellan nytt och gammalt. Denna metodik förutsätter även (1) att en ny bostad på en given plats alltid är dyrare än en befintlig av motsvarande bostadstyp, samt (2) att framtida nyproduktion matchar marknadens betalningsvilja utefter hur andrahandsmarknaden prissatt nybyggda bostäder i förhållande till äldre bestånd.

Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i regionens kommuner rapporterat in.

Demografi

Framtida målgrupper undersöks utifrån livsfaserna *Barn & unga (0-19 år)*, *Unga vuxna (20-29 år)*, *Familjebildande (30-44 år)*, *Mitt i livet (45-59 år)*, *Pensionärer (60-79 år)* och *Seniorer (80+ år)*.

Avsnittet består av två tre delar:

Åldersstruktur

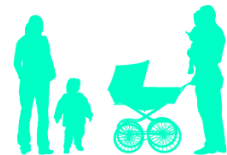
Åldersstrukturen per kommun/ort utifrån de ovan nämnda livsfaserna presenteras för att ge en bild av vilka som bor på platsen idag.

Befolkningsprognos

Befolkningens prognosticerade utveckling presenteras för att ge en bild av i vilka geografier som bostadsbehovet kan komma att öka framöver. På kommunnivå presenteras också de olika livsfasernas prognosticerade utveckling.

Flyttströmmar

Flyttfrekvenser per kommun/ort presenteras för att ge en bild av hur rörlig befolkningen är. Vidare presenteras också nettoinflyttningen per kommun/ort. För de geografier med tillräckligt statistiskt underlag presenteras också nettoinflyttningen per livsfas för att ge en bild av vilka som flyttar till kommunen/orten.



Om statistiken

Källor och ursprung

Statistiken över de demografiska förutsättningarna, inkomstnivåer etc. har till största dels levererats till Juni Strategi av uppdragsgivaren. Juni Strategi har även statistik från SCB, Booli Pro, Mäklarstatistik och Värderingsdata.

Statistiken kommer från Östgötadatabasen som regionen årligen beställer av SCB. Statistiken är framtagen med hjälp av NYKO i elva av länets kommuner. För Boxholm och Ödeshög har det inte varit möjligt att använda NYKO för att ta fram information om deras tätorter, utan där har i stället SCB:s tätortsavgränsning använts.

Allt material har sekretessgranskats och siffror lägre än fyra (4) särredovisas inte för respektive tätort. För hela kommuner redovisas även lägre siffror.

Vänligen notera att:

- Linköping redovisas inkl. Ekängen, Tallboda och Sturefors
- Ljungsbro redovisas inkl. Berg
- Norrköping redovisas inkl. Lindö
- Åby redovisas inkl. Jursla
- Krokek redovisas inkl. Strömsfors

Vänligen notera gällande befolkningsprognoser att:

- Uppgifterna för Ydre, Boxholm, Finspång, Valdemarsvik, Söderköping, Vadstena och Ödeshög kommer från en befolkningsprognos som region Östergötland beställde av SCB 2018.
- Befolkningsprognoserna för Linköping, Motala och Mjölby är framtagna av respektive kommun 2019. Utom helheten för Linköping som är framtagen 2020.
- Befolkningsprognosen för Norrköping är framtagen av kommunen 2020.
- Befolkningsprognosen för Kinda kommun är beställd av kommun från SCB 2019.
- Befolkningsprognosen för Åtvidabergs kommun är beställd av kommunen från Linköpings kommun 2018.
- Östergötlands län redovisas genom en summering för de olika prognoser som har tagits fram på olika sätt under åren 2018, 2019 och 2020.
- Prognosuppgifterna för orterna Åtvidaberg och Grebo är inklusive respektive tätorts närmaste landsbygdsområde.
- *För mindre orter, när prognoserna inte sträcker sig fram till år 2024 eller 2029 har Juni Strategi gjort en framskrivning enligt samma utvecklingstakt som prognosen gett för respektive kommun*

Bostadsmarknadsstatistik och data

Statistik för bestånd, byggande, utbud och försäljning av bostäder har hämtats från SCB, Mäklarstatistik, Värderingsdata, BooliPro samt från den statistik som Region Östergötland levererat vad gäller hushållens boende.

Del1: Trend- och omvärldsanalys

Trend- och omvärld

Resultat
kommunivå

Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Tidigare studier och planer

Tidigare studier

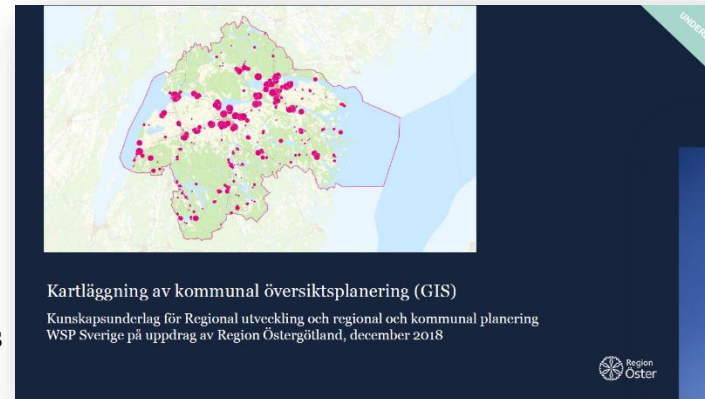
Underlag inför Juni Strategis analys

Regionens tidigare framtagna studier har utgjort underlag för Juni Strategis analys. På följande sidor följer en kort sammanfattning av dessa:

- Regionalt utvecklingsprogram (RUP) 2030
- Regional strukturbild för Östergötland
- Kartläggning kommunal översiktsplanering
- Funktionalitetens betydelse för Östergötlands utveckling
- Kartläggning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning
- Bostadsförsörjning på regional nivå

Juni Strategi har tagit tidigare rapporter, dokument och studier i beaktning inom ramen för denna rapport. Utgångspunkten i dokumenten ger en god insikt i kommunernas planering, i synnerhet vad gäller volymen bostäder och gemensamma strategier.

Denna rapport fokuserar på att fördjupa kunskapen kring vilka som kan och vill efterfråga dessa bostäder. Därmed ges också nycklar kring hur invånarantalet och attraktiviteten kan öka på respektive bostadsmarknad. Nedan rapport kan utgöra underlag för hur en strategi kan skapas som ger förutsättningar för marknadsdrivkrafter att understödja kommunernas och regionens vilja att växa såväl ekonomiskt som invånarmässigt.



Regionalt utvecklingsprogram (RUP) 2030

2012

Det regionala utvecklingsprogrammet har tre huvudmål som strävar mot ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. För att uppnå dessa har 8 strategier tagits fram, alla med underliggande rekommendationer på aktiviteter. Strategierna är:

1. Förstärka den samlade handlingsförmågan i Östergötland
2. Utveckla Östergötlands roll i ett storregionalt sammanhang
3. Utveckla Östergötland till en flerkärnig stadsregion
4. Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar
5. Stärka Östgötarnas möjligheter till hög livskvalitet och personlig utveckling
6. Främja ett dynamiskt företags- och innovationsklimat i Östergötland
7. Ställa om Östergötland till en robust och resurssnål region
8. Tillvarata och utveckla Östergötlands attraktivitet



De övergripande målen från det regionala utvecklingsprogrammet 2012.

STRATEGI 3

UTVECKLA ÖSTERGÖTLAND TILL EN FLERKÄRNIG STADS- REGION

Rekommendation # 3:4 Bebyggelseutveckling utefter

Kommunerna rekommenderas att i samband med ny bebyggelse som ger en lokalt ökad befolkningstäthet eller anläggningar av regional betydelse, planera för lokalisering i regioncentrum eller vid de regionala huvudstråken för kollektivtrafik. För att möjliggöra boende även på landsbygd bör kommunerna eftersträva att hitta goda lösningar för kommunikation och infrastruktur också till omlandet.

Rekommendation # 3:5 Prioritera utbyggnad av orter med goda förutsättningar

Kommunerna rekommenderas att i sin planering, analysera de enskilda orternas roll i den samlade regionala ortstrukturen och bedöma orternas utvecklingsförutsättningar. Vid planering för bostadsbyggande och offentlig service bör de orter som har bäst förutsättningar att få en långsiktigt positiv utveckling prioriteras.

Prioriteringsgrund kan vara att orten har en folkmängd som utgör tillräckligt underlag för en rimlig nivå på kommersiell och offentlig service, att orten har, eller kan få, god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Rekommendation # 3:6 Främja koncentrerad bebyggelse

Kommunerna rekommenderas att främja koncentrerad nybyggnation. Planeringen bör inriktas mot att nybyggnation sker i anslutning till befintlig bebyggelse i såväl stad och tätort som på tätortsnära landsbygd och ren landsbygd, för att därigenom skapa bättre förutsättningar för en effektiv kollektivtrafik och för kommersiell och offentlig service i hela länet. Kommunerna rekommenderas även att tydligt informera berörda om graden av offentlig service som kan erbjudas på olika orter.



SAMHÄLLSUTVECKLING HÅLLBAR UTVECKLING



Funktionalitetens betydelse för Östergötlands utveckling

2019

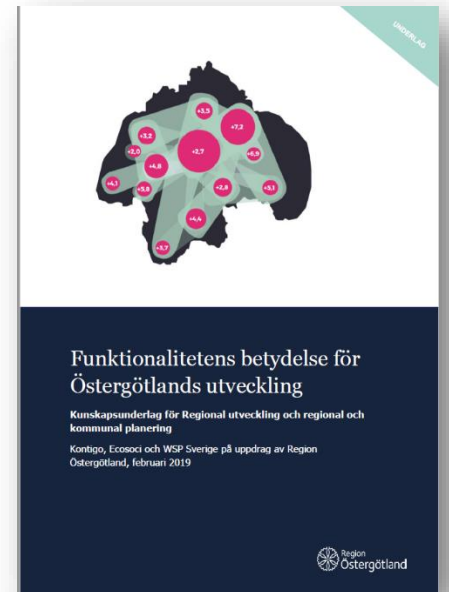
Detta är ett kunskapsunderlag för regional utveckling och regional och kommunal planering framtaget i februari 2019. En explorativ analys om potential i det regionala utvecklingsarbetet i Östergötland.

Syftet med uppdraget var att försöka besvara följande frågor:

- Vad händer med regionens utveckling om sambanden och samspelet mellan kommuner och orter i regionen förstärks?
- Vilken utvecklingspotential frigörs då?
- Och hur påverkas sociala och miljömässiga aspekter av en sådan utveckling?

Den sammantagna slutsatsen av beräkningarna i studien innebär att ökad funktionalitet i Östergötland kan förväntas leda till en regional utveckling i vidare mening (mätt som BRP+). Beräkningarna visar att nyttan av ökad funktionalitet i Östergötland inte bara manifesteras i form av traditionella ekonomiska mått som ökad sysselsättning och högre förädlingsvärde, utan att ökad funktionalitet även har en bredare positiv inverkan, i synnerhet på regioninvånarnas välbefinnande och livskvalitet.

Figur 5 Nivån på den regionala utvecklingen (BRP+) idag, respektive efter en funktionalitetsförbättring



Figur 4 En femstegsmodell för beräkning av den Hållbara Geografin



Kartläggning av kommunal översiktsplanering (GIS)

2018

Dokumentet är en första del i ett kunskapsunderlag för Regional utveckling och regional och kommunal planering framtaget av WSP år 2018. Uppdraget har tre huvuddelar (varav detta är den första delen).

1. En uppdaterad bild av kommunal översiktsplanering (ÖP och relevanta FÖP) enligt tidigare utvecklade modell (GIS-format)
2. En övergripande sammanställd kartläggning av jämställdhet i de kommunala översiktsplanerna (ej beskriven i denna rapport)
3. En övergripande sammanställd kartläggning av kommunala riktlinjer för bostadsplanering (se nästa sida)

Totalt finns planberedskap för genomförande av 74 200 bostäder i regionen de kommande 15 åren.

Tabellen ovan beskriver den uppskattade hushållsökningen per år 2017 – 2030 för respektive kommun, avrundat till närmsta 10-tal för värden under 100 och närmsta 50-tal för värden över 100. Resultaten som presenteras i tabellen innefattar en bostadsreserv om 1 procent av det beräknade antalet hushåll 2030 men har inte tagit rivningar eller planerad byggnation i beaktning och bör därför ses som en grov uppskattning.

Beräkningarna använder två statistikprodukter från SCB som underlag. Hushållskvoter (2016) samt befolkningsprognos för Östergötland (2017).

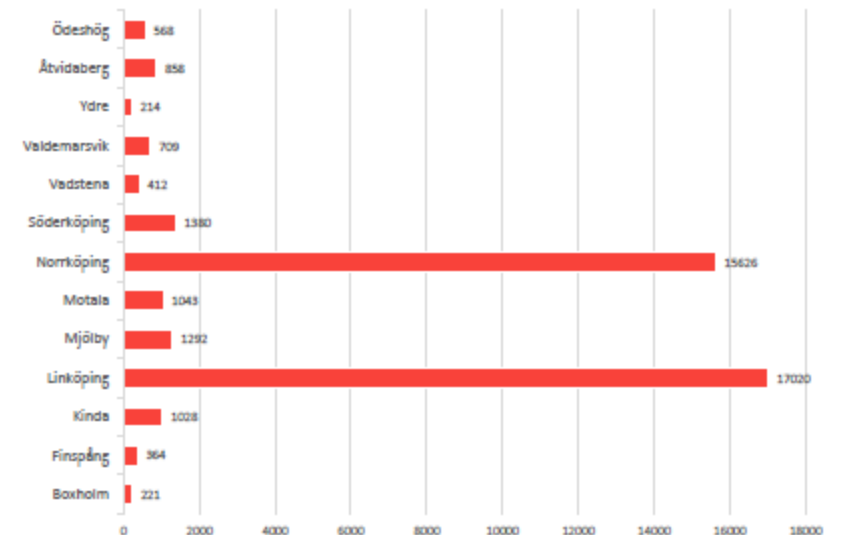
Syfte

Syftet med del 1 är att sammanställa kommunernas översiktsplaner avseende bostäder och verksamheter på ett enhetligt sätt i en databas (GIS). Resultatet visar en samlad bild av Östergötlands bebyggelseutveckling i rum och tid med information om antal bostäder.

Kartläggning av kommunal översiktsplanering (GIS)
Kunskapsunderlag för Regional utveckling och regional och kommunal planering WSP Sverige på uppdrag av Region Östergötland, december 2018

Byggbehov per år och kommun (antal bostäder)	Kommuner
10	Ödeshög
10	Ydre
30	Kinda
20	Boxholm
30	Åtvidaberg
70	Finspång
20	Valdemarsvik
750	Linköping
750	Norrköping
60	Söderköping
150	Motala
20	Vadstena
100	Mjölby
2000	Länet

80% av regionens bostadsutveckling fram till 2030 bedöms ske i Norrköping och Linköping



Kartläggning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

2018

Olika frågeställningar har använts för kartläggningen av kommunernas bostadsförsörjningsprogram. Frågeställningarna har arbetats fram av konsulten tillsammans med Region Östergötland, de fokuseras på vilka mål som finns, hur strategin ser ut och hur väl den är anpassad till RUP.

Ett antal huvudslutsatser dras:

- Kommunerna saknar en variation i bostadsutbudet
- En större variation skulle skapa fler flyttkedjor och större rörlighet
- En bostadsbrist finns och denna kommer att öka med en åldrande befolkning, vissa mindre kommuner har också svårt att locka investerare och byggherrar

Variation på bostadsmarknaden

Många kommuner upplever att de saknar en variation i bostadsutbudet. I mindre kommuner handlar det främst om ett underskott av hyresrätter. I större kommuner om att uppnå ett större blandning i områden.



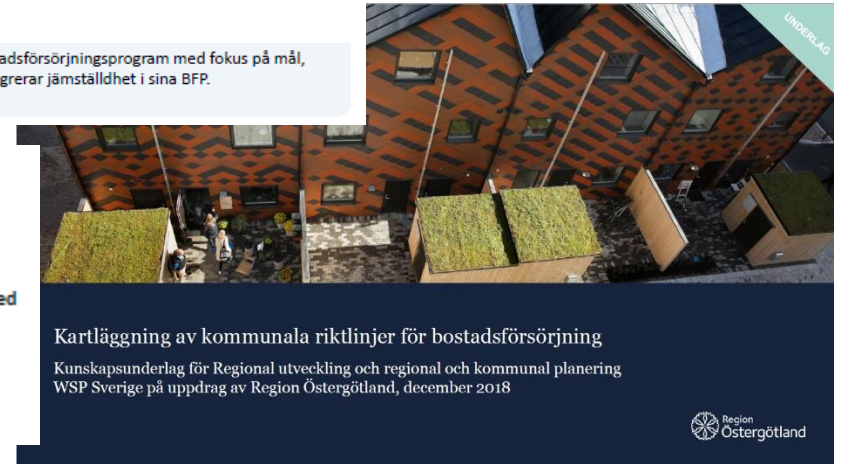
Syfte

Syftet med del 2 är att kartlägga kommunala bostadsförsörjningsprogram med fokus på mål, verktyg och strategier samt hur kommunerna integrerar jämställdhet i sina BFP.

Fokus flyttkedjor

Många kommuner drar slutsatsen att flyttkedjor och en större rörlighet på bostadsmarknaden kan komma till stånd om kommunens bostadsbestånd kompletteras med fler typer av bostäder.

Speciellt små kommuner drar slutsatsen att bostäder för äldre skulle medföra flyttkedjor och en ökad rörlighet på bostadsmarknaden



4. Vad är kommunens siffermål för antal bostäder/invånare per år?

Boxholm • Öka till 5 800 invånare till 2025	Finspång • 300 nya bostäder per år fram till 2035	Kinds • Drygt 50 nya invånare per år fram till år 2035	Linköping • 800 - 1000 bostäder årligen närmaste åren	Mjölby • 700 bostäder fram till 2025
Motala • 80 bostäder per år till 2030	Norrköping • 1 000 lägenheter per år i 5 år	Söderköping • 90 bostäder per år till 2020	Vadstena • Påbörja 150 nya bostäder inom 5 år	Vadsemarvik • 15-25 lägenheter per år kommande åren
Ydre • 15 bostäder per år till 2025	Åtvidaberg • 30-50 bostäder per år till 2030	Ödeshög • 120 bostäder fram till 2021		

Bostadsförsörjning på regional nivå

2020

I nära samverkan med länets kommuner och Regionen genomfördes under 2019 ett utvecklingsarbete kring bostadsförsörjning. Bakgrunden till att Regionen engagerar sig i bostadsförsörjningsfrågan var att regeringen i sin nationella strategi för tillväxt och attraktivitet pekar på vikten av attraktiva boendemiljöer för att skapa förutsättningar för tillväxt och utveckling. Målet med arbetet var att tydligare definiera den regionala rollen i boendefrågor och identifiera områden för samarbete. Sharing Capabilities ledde processen.

Resultatet av processen blev att regionens fokus är skapa goda förutsättningar för fortsatt dynamisk tillväxt genom att samordna dialog kring bostadsförsörjning, vara samhällsbyggare genom utveckling av kollektivtrafik, hälso- och sjukvård. Stödja utvecklingsarbetet genom kunskapsunderlag och samordna planeringen inom bl.a. näringsliv, kultur, kommersiell och offentlig service.

Kommunerna har lyft behovet av ytterligare samverkan inom flera områden och överbrygga administrativa gränser.

Beställningen av denna rapport, nu genomförd av Juni Strategi, är ett av resultaten av arbetet som genomfördes.

Sammanfattningen visas även här till höger.

SAMMANFATTNING

EN ÖVERBLICK AV PROCESSENS RESULTAT – PER DEL

Regionen och bostadsförsörjningen

Regionen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor utifrån det regionala utvecklingsuppdraget och ambitionen att utveckla attraktiva livsmiljöer. Uppdraget och en egen regional politik ger möjligheter, men kommunernas acceptans krävs för genomslag i verkligheten.

Regionens fokus – För en fungerande bostadsförsörjning

- Skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete genom en regional rumslig strategi för Östergötland
- Ansvara för att det finns en aktiv dialog om bostadsförsörjning i Östergötland med alla aktörer (region, stat, kommun, näringsliv, m.fl.)
- Utveckla region Östergötlands roll som samhällsbyggare (hälso- & sjukvård, kollektivtrafik)
- Stödja samhällsbyggnadsprocesserna genom kompetens- och kunskapsuppbyggnad
- Främja platsutveckling genom att samordna planering inom bl.a. näringsliv, kultur samt kommersiell och offentlig service.

Gemensamma behov kommunerna lyft

- Kännedom om den nyproduktion som sker i regionen.
- Förståelse för marknadsförutsättningarna
- Lagstiftningen, praxis och arbetssätt
- Möjligheter med en samlad marknadsdialog
- Det kommunala bostadsbolagets roll och styrning
- Synen på regionen som en samlad bostadsmarknad
- Att överbrygga administrativa gränser
- Den samlade ambitionen för bostadsförsörjningsarbetet i länet
- Samordnad dialog om bostadsförsörjning på regional nivå och att arbetet sker strukturerat.
- Resurs och kompetensförsörjningen för analys och planering
- Finansiella aktörer som förstår och deltar i utvecklingen

Områden och initiativ kommunerna identifierat och prioriterat

Kunskapsunderlag

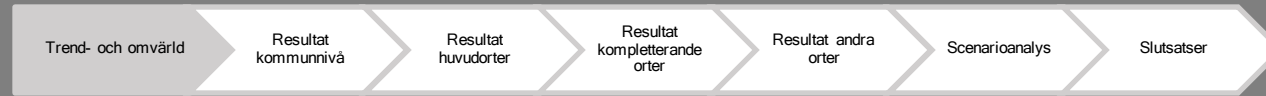
- Marknadsförutsättningar och analysmetodik (*Top prio!*)
- Överblick av möjligheter till ekonomiskt stöd
- Parallella politikområden – kopplingar och effekter

Prioriterade utvecklingsinitiativ – kort sikt

- Bostadsförsörjningsfrågornas förankring inom samverkansstrukturen
- Gemensamma frågor att driva
- Marknadsrelationen och dialogen

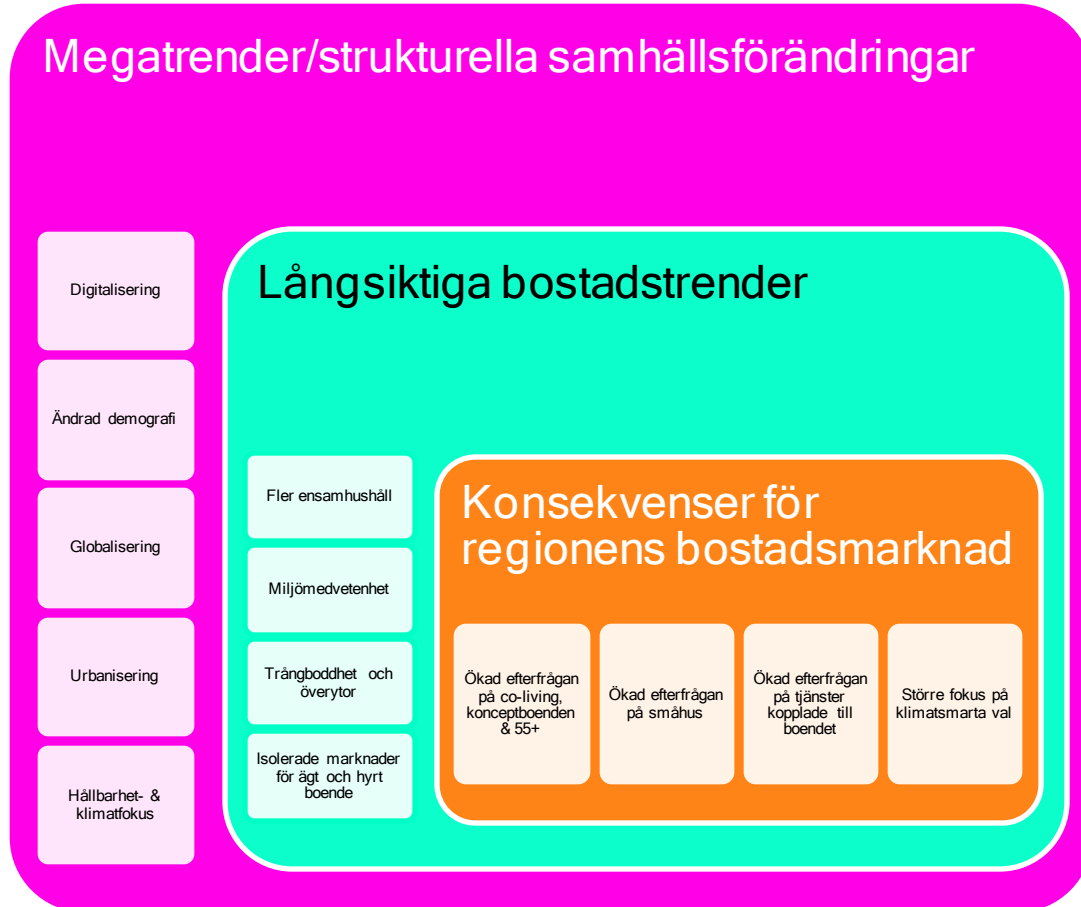
Långsiktiga prioriterade utvecklingsinitiativ

- Gemensam bild och beskrivning av Ortsstrukturen
- Den regionala ambitionen och målsättningen



Bostadstrender

Att undersöka långsiktiga trender



Hur bostadsmarknaden utvecklas, vilka nya utbud, tjänster och inriktningar som dyker upp beror på en mängd olika faktorer. De flesta kan dock härledas till ett fåtal strukturella samhällsförändringar som präglar vår samtid. Tidigare samhällsförändringar har exempelvis varit Bondesamhället och Industrialismen. Detta är extremt trögrörliga och stabila strukturella samhällsförändringar. Idag talar vi istället om nya tidens GUD; Globaliseringen, Urbaniseringen och Digitaliseringen.

Förändringarna ger i sin tur upphov till ett antal långsiktiga samhällstrender som ger konsekvenser inom konsumentbeteende och flyttmönster. Man kan likna detta vid ett isberg, där det vi ser är synliga yttringar beroende av underliggande faktorer.

Om trenderna undersöks utifrån och in så kan konsekvenser fångas upp tidigt och en strategi i framkant skapas. I analysarbetet med denna rapport har Juni Strategi fokuserat på ett antal utvalda bostadstrender och omvärldshändelser som kan ha inverkan på framtida bostadsefterfrågan i regionen. Dessa är:

1. Förändrade urbaniseringsmönster
2. Förändrad demografi
3. Olika generationers drivkrafter för bostadsflytt
4. Bostadspolitiska beslut

I slutet av kapitlet finns även en kort sammanfattning av vad som diskuteras som effekter av Coronapandemin som starkt påverkar vår absoluta samtid, och som möjligtvis ger bestående beteendeförändringar. Inom ramen för uppdraget undersöks även hur marknadsdjupet påverkas under flera olika ekonomiska scenarier, såsom lågkonjunktur, minskad betalningsförmåga eller ökande priser (se Scenarioanalysen).

Förändrade urbaniseringsmönster

Sveriges nya urbanisering

Urbaniseringen är mer komplex än tidigare och med nya mönster, våra större städer växer inte längre på landsbygdens bekostnad. Men, urbaniseringen har bidragit till stora skillnader jämför med 200 år sedan; då bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet, medan det idag är nästan tvärt om, 85 % bor i tätorter.

Sveriges tidigare urbanisering byggdes på en tydlig trend kring flytt från en mindre ort till en av våra storstäder, men sedan 2014 har det inrikes flyttningsnettot varit negativt för Stockholm, Göteborg och Malmö.

Storstadsregionerna och de större städerna fortsätter att växa, men det sker inte längre på landsbygdens bekostnad, utan tack vare födelseöverskott och invandring. Invandringen medför också att befolkningen ökar i många kommuner och detta dämpar således urbaniseringen ur ett statistiskt perspektiv.

Förändrade motiv till att flytta

Varje år görs ca 1,3 miljoner flyttningar inom riket, det vill säga ett byte av folkbokföringsadress mellan fastigheter i Sverige. Vi flyttar i genomsnitt 10 ggr under en livstid, de allra flesta gångerna innan vi fyller 30 år. Ju äldre vi blir desto mer sällan flyttar vi och de allra flesta svenskar bor som längst i villa.

Utbildningsnivån och hushållsstorleken påverkar hur ofta vi flyttar och var. Endast ca 1/3 av flyttningarna sker över en kommungräns.

Tidigare flyttade vi för att kunna göra arbetskarriär, vi flyttade dit jobben finns. Här har det skett en förskjutning; genom att vi numera flyttar till vad vi uppfattar som en attraktiv plats.

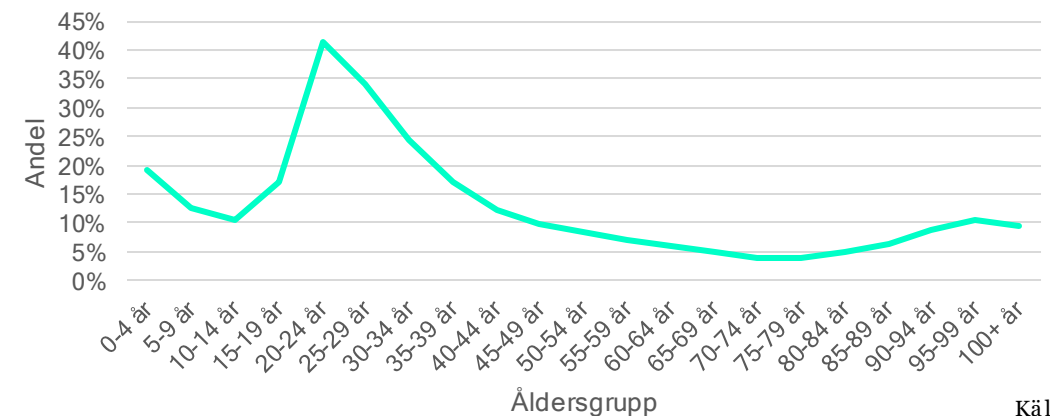
Förändrade motiv till att flytta



Källa: Kairos Future, en enkätstudie med 6 000 personer



Flyttfrekvens per åldersgrupp, riket 2019



Flyttmönster regionalt/lokalt

Generella flyttmönster

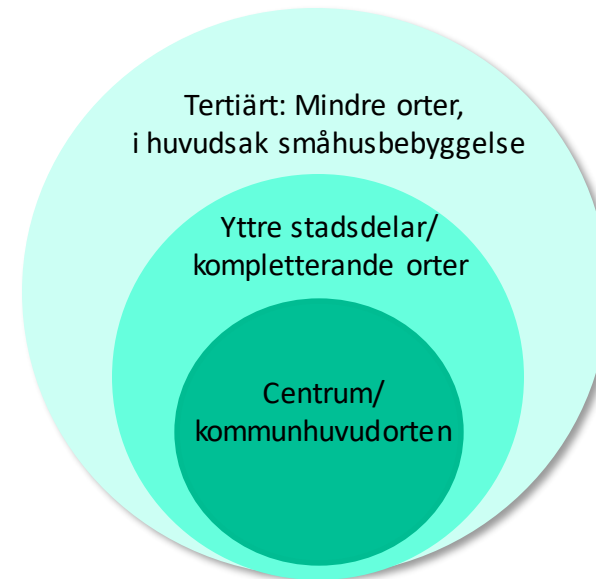
När invånare flyttar uppstår ett tydligt aggregerat mönster. Unga människor tenderar att flytta längre sträckor och ju äldre vi blir ju kortare sträckor flyttar vi. Upptagningsområdet för Linköpings studenter är exempelvis ett vida geografiskt område. När man får barn är de allra flesta kvar i samma bostadsområde under grundskoletiden. Efter pensionen finns det en liten ström med längre flyttar; ofta till en mer central plats i staden (villaflyttare), till barn och barnbarn eller till fritidshuset.

Flyttmönster till nyproduktion

När det gäller nyproduktion så beror flyttmönstret givetvis på vad som utvecklas på just den platsen; flyttströmmarna styrs av vilka typer av bostäder, vilken upplåtelseform och vilka boendekvaliteter som finns på platsen.

Generellt så ökar dock upptagningsområdets storlek ju mer centralt ett projekt är. Prisnivåer följer också samma mönster, en centralitet genererar oftast en högre prisnivå för ägda bostäder – vilket tyder på en högre efterfrågan. Attraktiviteten styrs av avstånd till service, butiker, restauranger; de fördelar som automatiskt medföljer en central bostad. Ofta finns även en fin gatumiljö/närhet till vatten/kommunikationer mm på plats.

Flyttmönster till nyproduktion



Mindre orter, ofta infillprojekt

– Majoriteten av köparna är från direkt intilliggande närområde eller har någon nära anknytning till platsen

Yttre stadsdelar /kompletterande orter

– Många från närområdet men även många kommunen

Centrum/centralorten

– En del köpare från närområdet men majoriteten från kommunen, länet och övriga landet (beroende på storlek; Linköping/Norrköping har större upptagningsområde)

Förändrad demografi

Vi är fler...

År 1969 bodde det 8 miljoner i Sverige och det tog 35 år innan befolkningen år 2004 var över 9 miljoner. Därefter ökade befolkningen i snabbare takt och i början av år 2017 var befolkningen 10 miljoner. De senaste åren har befolkningsökningen varit snabb och enligt SCBs prognos kommer 11-miljonersstrecket passeras under 2028.

Vi blir äldre...

År 2017 var medellivslängden vid födelsen drygt 84 år för kvinnor och nästan 81 år för män. Fram till år 2070 beräknas den öka till drygt 89 år för kvinnor och drygt 87 år för män. År 2019 var ca 20 % i Sverige 65 år eller äldre, denna andel kommer öka för varje år.

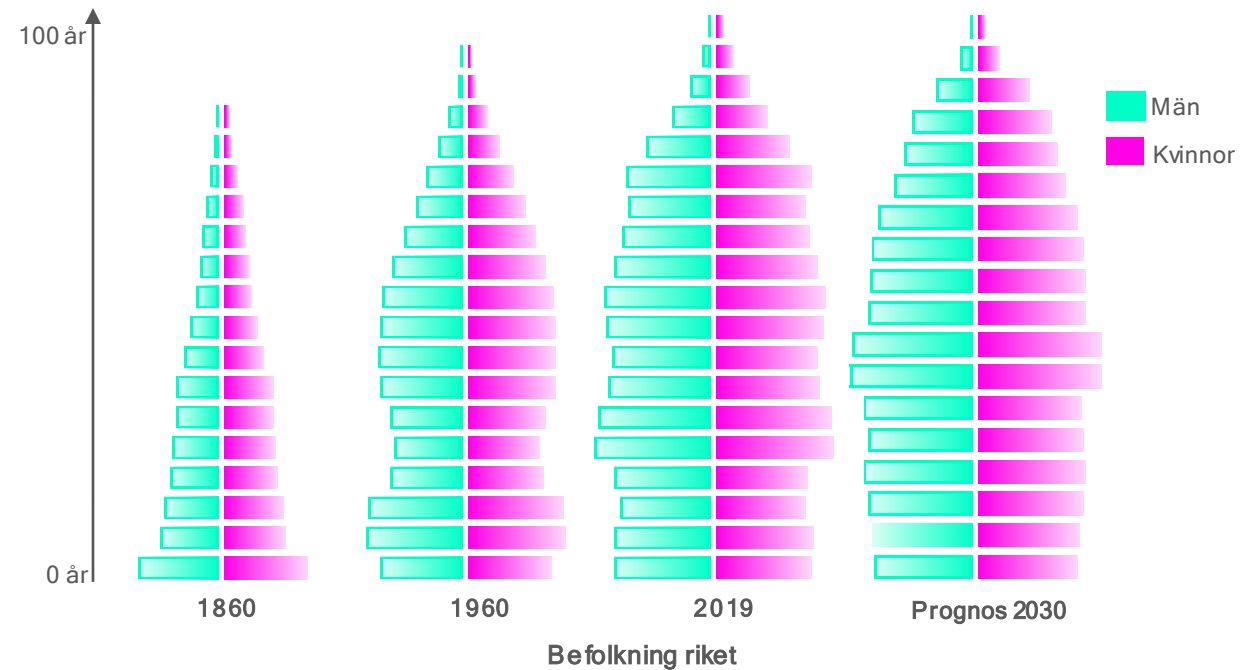
I närtid får vi fler barnfamiljer...

Sveriges, och länets, största generation är de sk 90-talisterna, födda främst mellan 1988-1993. Nu börjar rekordgenerationen passera 30-årsstrecket och komma in i familjebildande ålder. Därför är en babyboom att vänta i relativ närtid.

Vi får fler utrikesfödda...

Under hela SCBs prognos fram till 2070 kommer det att vara fler som föds än som dör. Migrationen antas dock ha en större betydelse för folkökningen än födelsenettot. År 2019 var ungefär en fjärdedel av personerna i åldern 20–64 år födda utomlands. Den andelen beräknas öka och vara som högst, 30 %, i mitten av 2030-talet. Sedan ökar andelen utrikes födda bland de äldre och år 2070 beräknas nästan 30 % av de 65 år och äldre vara födda utomlands.

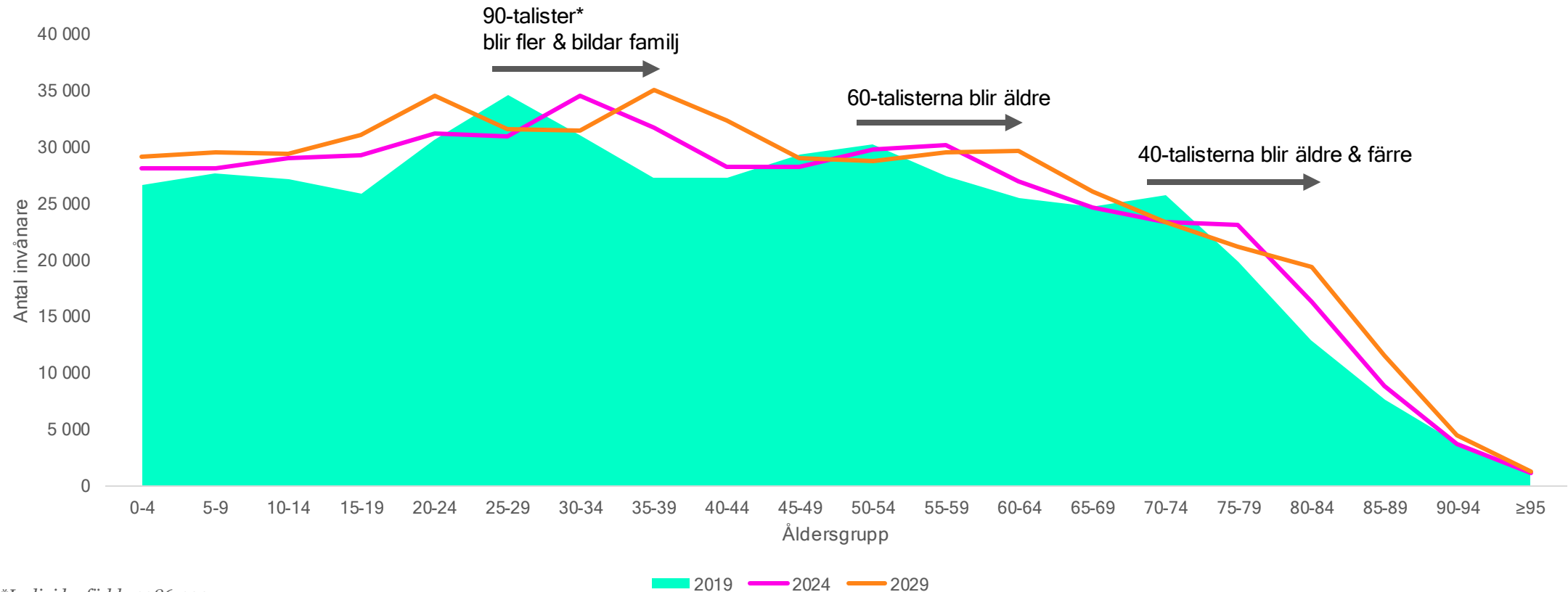
Befolkningspyramiderna genom tiderna visar hur vår befolkning består av en allt större andel äldre invånare, samt hur vi blir allt fler.



Åldersstruktur & prognos

Länet

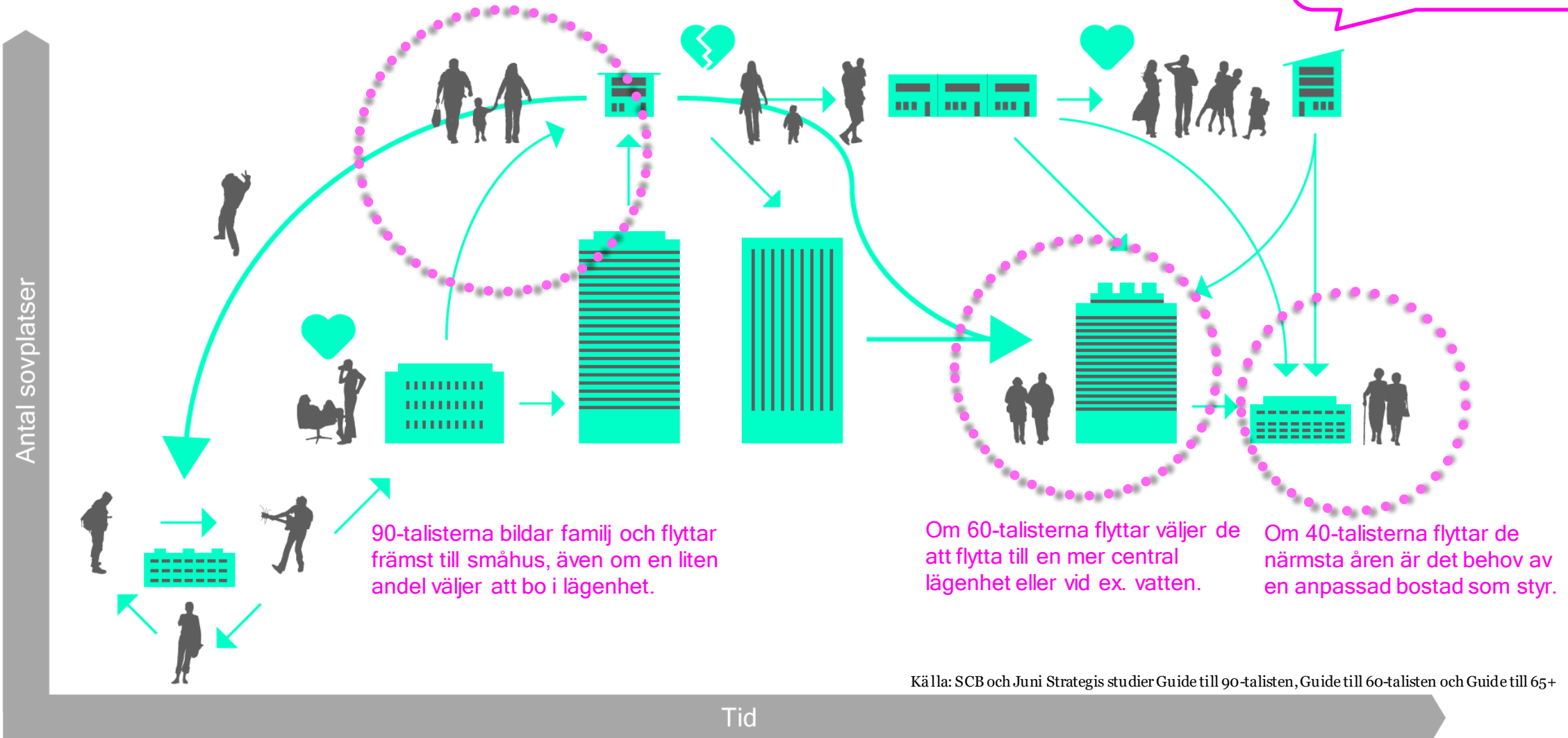
Fram till år 2029 prognosticeras befolkningmängden i länet att öka med knappt 42 000 individer. Sett till demografins åldersstruktur så sker stora förändringar bland de större generationerna som kliver över i nya livsfaser. Framförallt gäller det sena 80-talister och tidiga 90-talister som kliver in i en familjebildande livsfas, samt för 40-talister som blir äldre och således kan behöva mer anpassade boenden.



*Individer födda 1986-1995

Bologi - Bostadens ekosystem

Målgrupper utifrån flyttkedjor - de största livsfaserna



Olika generationers bostadsbehov och önskemål

Coronaeffekt på verkar beteendet i närtid!

Våra generationer präglas av sin samtid, och den generation som nu växer upp har exempelvis ingen erfarenhet av en icke-digitaliserad värld, medan äldre generationer kan ha svårt att förstå hur en flytt ska kunna gå till eftersom man varit utloggad från bostadsmarknaden så länge.

Bostadsbehovet styrs främst av den livsfas som personen är i, men vilka möjligheter och preferenser individen har för bostaden styrs istället av ekonomi, livsstil, intressen och personlighet. Vissa gemensamma beteendemönster finns dock och går att förutspå. Exempelvis att rekordgenerationen 90-talister kommer att efterfråga småhus i regionen närmaste åren. Detta samtidigt som många äldre bor kvar i sina småhus samt det faktum att 90-talisterna inte haft möjlighet till "bostadskarriär" som tidigare generationer. Det finns också tecken på att 60-talister i högre grad lämnar villan lite tidigare än deras föräldrar 40-talisterna har gjort.

En nyckel här är därför att skapa anpassade boende för äldre, skapa möjligheter för 55+ att lämna villan samtidigt som prisvärda boenden för barnfamiljer utvecklas.

90-talister - På väg in i familjelivet

"Ofta i vår ålder är det föräldrarna som har hjälpt till, de står på lånen. Helst vill vi bo i ett litet radhus när vi får barn"

65+ Hälsans betydelse och guldkant på tillvaron

Utloggade!

"När man kommit upp en viss ålder så blir det för jobbigt med hus. Man vill bara låsa och åka på semester."

00-talister - Den kommande generationen

"Jag tror att vi i framtiden kommer vilja umgås mycket och bo nära varandra, inte bara umgås på nätet som vuxna tror"

60-talister - Den nya friheten

"Nu är det en enorm frihetskänsla när barnen har egna boenden. Vi kan prioritera oss själva, med mer tid över, mer pengar och mindre ansvar."

Källa: Juni Strategi Guide till 90-talisten, Guide till 60-talisten och Guide till 65+.

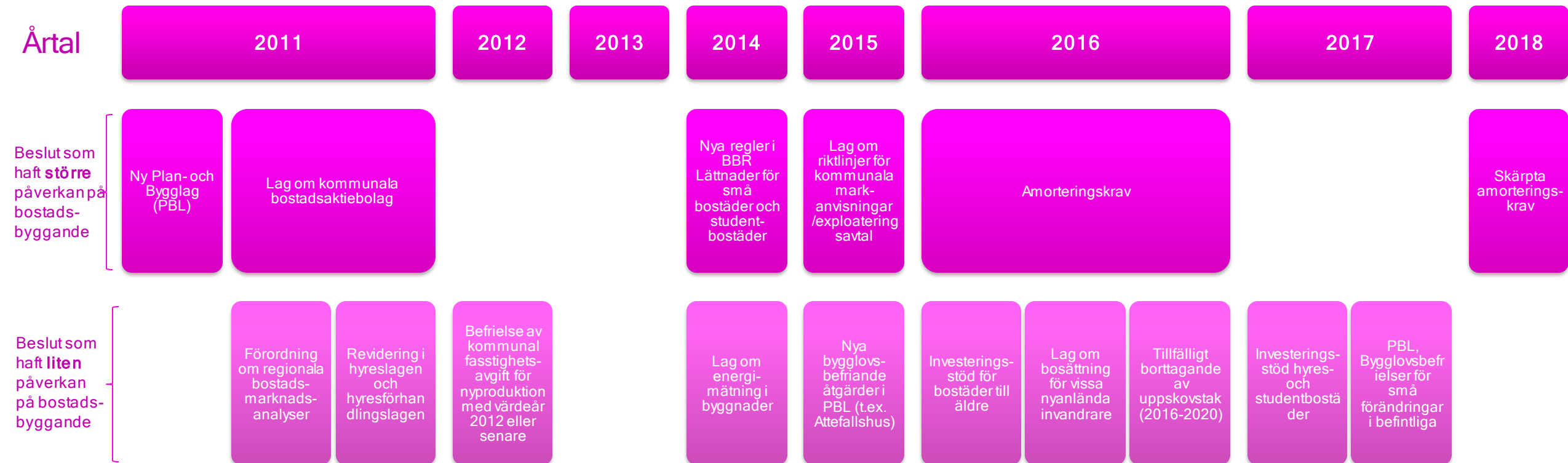
Nationella bostadspolitiska beslut under 2010-talet

En historisk tillbakablick

I början av decenniet tillkom den nu aktuella Plan- och Bygglagen, som ersatte den tidigare från 1987. Samtidigt tillkom lagen om kommunala aktiebolag som i allmännyttigt syfte får i uppdrag att förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. 2016 infördes nya amorteringskrav vilket innebar att nya bolån på mer än 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras med 1% på lån mellan 50 och 70 % av bostadens marknadsvärde och vid lån över 70 % gäller en amortering om minst 2 % per år. Under 2018 skärpes amorteringskraven ytterligare vilket innebar att låntagare som lånar mer

än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste amortera 1 % varje år, i tillägg till de amorteringskrav som införts tidigare. Under perioden har även såväl nya krav kring utformning som olika lättnader för vissa typer av bostäder tillkommit.

På nästa sida visas kommande och nu aktuella bostadspolitiska beslut. Bostadspolitiken är högt upp på agendan i och med det minskade byggandet. Flera nya beslut är på gång, men i dagsläget är det för tidigt att helt utvärdera effekterna.



Nya och kommande bostadspolitiska beslut

Årtal

2020

2021

2022

Beslut med sannolikt **något större** påverkan på bostadsbyggande

Ny utformning av investeringsstöden för hyresrätter och studentbostäder

Omfattande regelförändringar för att förenkla och förkorta planprocessen

Beslut med sannolikt **liten** påverkan på bostadsbyggande

Höjt tak på uppskov vid bostadsförsäljning

Borttagande av räntebeläggningen på uppskovet

Socialt hållbar bostadsförsörjning

Fri hyressättning av nyproduktion

Krav på redovisning av en klimatdeklaration

Att kravet på befolkningstillväxt tas bort och att stödet riktas mot hela landet bör ses som positivt för bostadsutvecklare, en efterfrågan på nya bostäder kan finnas trots att befolkningstillväxten är negativ. Effekten blir som störst på mindre orter.

Flera olika regelförändringar som är under utredning, bl.a. enklare regler för byggnation utanför detaljplanlagt område, nya regler om utökade möjligheter för privat initiativrätt med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, plan beslut och bostadsförsörjning och en översyn av riksintressen samt lättnader för parkeringskrav.

Det tillfälliga borttagandet av uppskovstaket ser inte ut att ha haft några direkta effekter på rörelsen på bostadsmarknaden.

Den 1 juli 2020 återinförs taket, men med en höjning från 1,45 mkr till 3 mkr. Att ett återinförande av taket, trots en höjning, har någon större effekt är föga troligt.

Uppskovsräntan föreslås att tas bort from årsskiftet 2020/2021 och kommer att gälla både befintliga och kommande räntor. Att den tas bort bedöms av många enbart få en marginell påverkan på rörligheten på bostadsmarknaden.

Regeringen har utsett en utredare att titta på två delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Om amorteringskravet tas bort för mindre bemedlade hushåll kan efterfrågan på nyproduktion bli större. Hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden kommer annars främst kunna tillgodoses inom det befintliga beståndet.

Vad gäller fri hyressättning av nyproduktion är bedömningen att dessa hyror redan är i princip marknadsprissatta. Inledningsvis kan möjligtvis hyresnivån i attraktiva lägen sannolikt bli högre, samtidigt som de inte påverkas i befintligt bestånd.

De som gör entré på bostadsmarknaden skulle då betala höga marknadshyror för nya hyresrätter medan äldre, och ofta mer bemedlade hushåll, fortsatt har tillgång till centralt placerade lägenheter med låga reglerade hyror.

Kravet på klimatdeklaration till Boverket kommer vara en förutsättning för kommunalt slutbesked om godkänt bygge. Och byggare som inte deklarerar hederligt kommer att riskera en halv miljon kronor i straffavgift - tio prisbasbelopp.

Dock finns vissa undantag, som t.ex. tillfälliga byggnader och byggnader som inte kräver bygglov enligt plan- och bygglagen.

I storstadsregionerna fokuseras på bostadsvolymer och inte bostadstyper vilket kan öka risken för felprioriteringar.

Kravet på påbörjat byggande inom ett år kan sannolikt ha en viss positiv effekt på bostadsbyggandet.

Kommentar av Juni Strategi

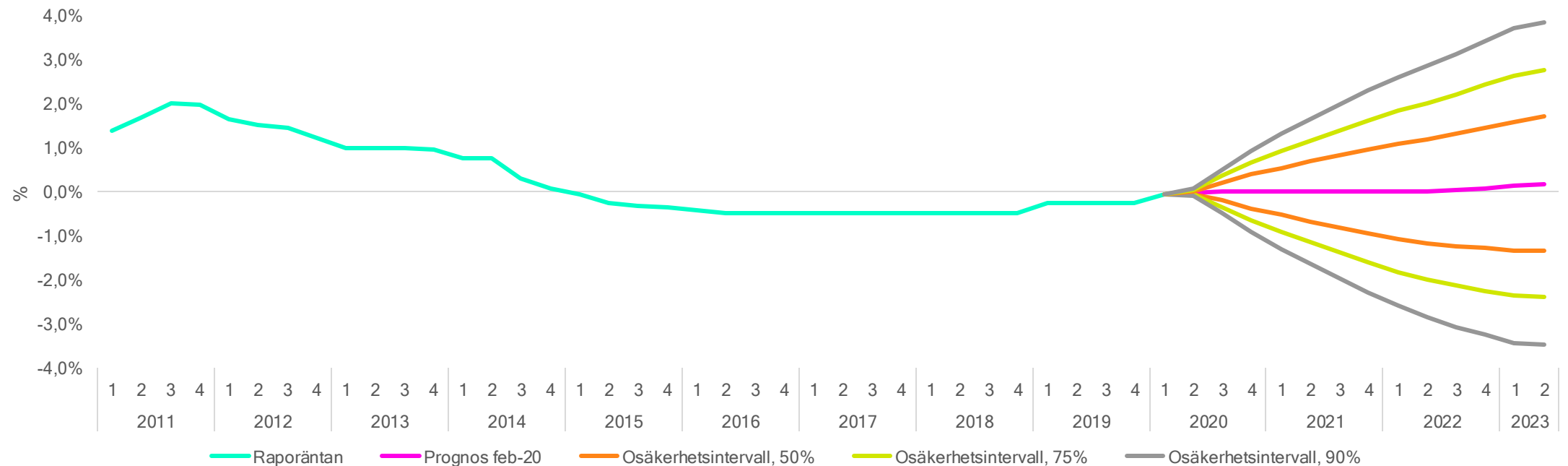
Reporäntan

Prognos februari 2020

Riksbankens styrränta höjdes i januari 2020 från -0,25 % till 0 %, vilket således är första gången sedan januari 2015 som styrräntan inte är negativ. Höjningen av reporäntan annonserades i december 2019 och skedde trots att man låg något under inflationsmålet om 2 %.

Riksbankens senaste prognos över reporäntan prognosticerar att den kommer ligga på 0% fram till kvartal 3, 2022, då den börjar att öka något.

Reporäntans utveckling & prognos (feb 2020)



Coronapandemins möjliga effekter

I skrivande stund påverkas världen och Sverige i hög grad av Coronapandemin. Vilka effekter pandemin får på lång sikt är för tidigt att avgöra i dagsläget. Det som är utmärkande för krisen är den stora osäkerheten. Men, vissa aspekter har lyfts fram, så som:

Bostadsmarknaden (i synnerhet för ägda bostäder) påverkas negativt

En stor osäkerhet i kombination med sjunkande börsvärden, minskad sysselsättning och lågkonjunktur kommer påverka bostadsmarknaden negativt och byggandet kommer sjunka. Detta gäller främst ägda bostäder; bostadsrätter, ägarlägenheter och privatägda småhus.

Besöksnäringen får störst negativ påverkan

Resor och turism blir sannolikt det som tar längst tid för att återgå till något slags normalläge. Ett stort antal flygbolag, hotell och resebyråer att ha gått i konkurs och måste startas på nytt. Det kommer att bidra till en trög start för resenäringen. Däremot kanske inhemsk turism kommer igång snabbare.

Djup global ekonomisk depression

När faran för Corona är borta kommer världen att befinna sig i en djup ekonomisk recession, kanske till och med depression. Industrin kan rulla så smått igång men bara på halvfart. Det kommer att se likadant ut över hela världen.

Globaliseringen skalas ner

Nästan all skyddsutrustning tillverkas i Kina. Många mediciner och industrins reservdelar tillverkas i Indien och Kina. Krisen har inneburit ett bryskt uppvaknande för många länder i den utvecklade delen av världen. Globaliseringens nackdelar har lagts i vidöppen dager.

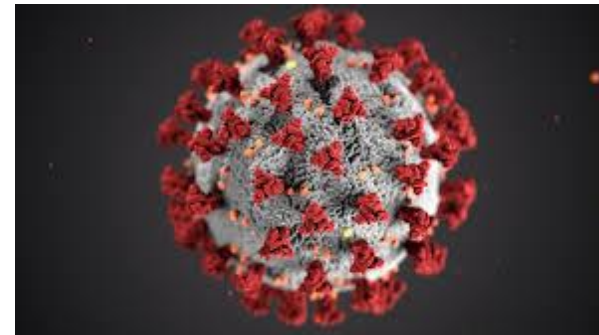
I världen efter Corona kommer många länder därför att vilja ha mer av egen kontroll över produktionen av viktiga varor. Vissa vill återgå till efterkrigstidens beredskapslager av mat, mediciner och skyddsutrustning. Globaliseringen upphör inte men dämpas.

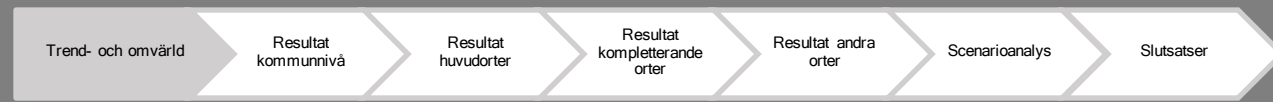
EU försvagas och fria rörligheten inskränks permanent

EU har visat svårigheter med att hantera Coronakrisen. Gränser stängs och länder agerar utan samordning. Risken är att den fria rörligheten för individer kommer att inskränkas permanent på olika sätt. Pandemin har visat riskerna med fri rörlighet. Många länder kommer att vara tveksamma till att öppna gränserna helt igen. EU har inte längre auktoriteten att tvinga dem. Däremot kommer EU som union att överleva. Ekonomiskt är fördelarna alltför stora.

Social distansering fortsätter

Detta är grunden för allt fram tills dess att det finns ett vaccin, fungerande läkemedel eller en stor del av världen uppnått immunitet mot viruset. Våra möjligheter att på ett något så när säkert sätt öppna upp våra ekonomier bygger på vår förmåga och fokus på att hålla avstånd.





Attitydundersökningen

Attitydundersökning

Juni Strategi har genomfört en attitydundersökning med 1 500 svar bland medborgarna i Östergötlands län med syfte att ta reda på deras intresse för nyproducerade bostäder, vilket används som ett av flera nyckeltal för att beräkna marknadsdjup för bostäder i länet.

Insamlingen av svar har skett under mars och april 2020 både genom en webbpanel och genom telefonintervjuer.

Frågeformuläret bestod av 14 frågor, av både öppen och slutna karaktär och finns som bilaga till denna rapport.

Fördelningen av svar står i relation till populationen i de 13 kommunerna i länet. Övriga variabler som kontrollerats för är kön och ålder. Svaren i undersökningen ger en bild av hur intresset för nyproduktion ser ut i populationen.

I rapporten presenteras resultaten övergripande för respondenterna i undersökningen på följande sidor.

Fördelning av svar

Kommun	Andel	Antal
Linköpings kommun	35%	529
Norrköpings kommun	31%	469
Motala kommun	9%	130
Mjölby kommun	5%	80
Finspångs kommun	5%	76
Söderköpings kommun	3%	47
Åtvidabergs kommun	2%	35
Valdemarsviks kommun	2%	33
Vadstena kommun	2%	30
Kinda kommun	2%	29
Ödeshögs kommun	1%	16
Boxholms kommun	1%	13
Ydre kommun	1%	13
Total	100%	1 500

Geografisk indelning	Andel	Antal
Huvudort	87%	1 216
Kompletterande orter	11%	160
Andra orter	2%	22
Totalt	100%	1 398*

*Antalet svar skiljer sig från totalen på 1 500 svar då 102 respondenter ej kan kategoriseras.

Framtida flyttplaner

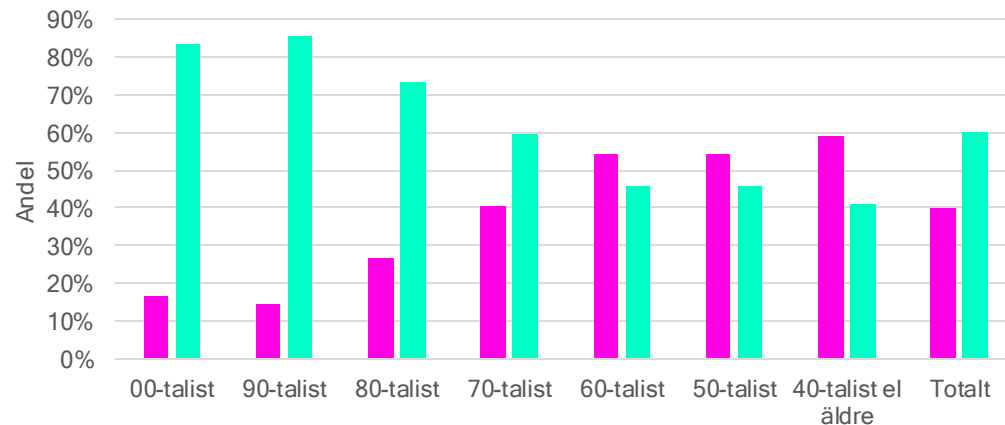
Olika åldrars flyttintention och val av bostad

Flyttintention

I undersökningen uppger 60 % (totalt) att de kan tänka sig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren, 40 % kan däremot inte tänka sig att flytta (viktigt att poängtera är att en intention är inte detsamma som att en flytt verkligen sker).

Utifrån generella flyttmönster i Sveriges befolkning så är det en betydligt högre flyttfrekvens bland yngre, upp till ca 35 års ålder, vilket också avspeglas bland respondenterna i undersökningen där störst andel med flyttintention finns i de yngre ålderskategorierna. Värt att notera är dock att även 41% av 40-talisterna (el äldre) uppger att de kan tänka sig att flytta inom fem års tid.

Ålder och flyttintention

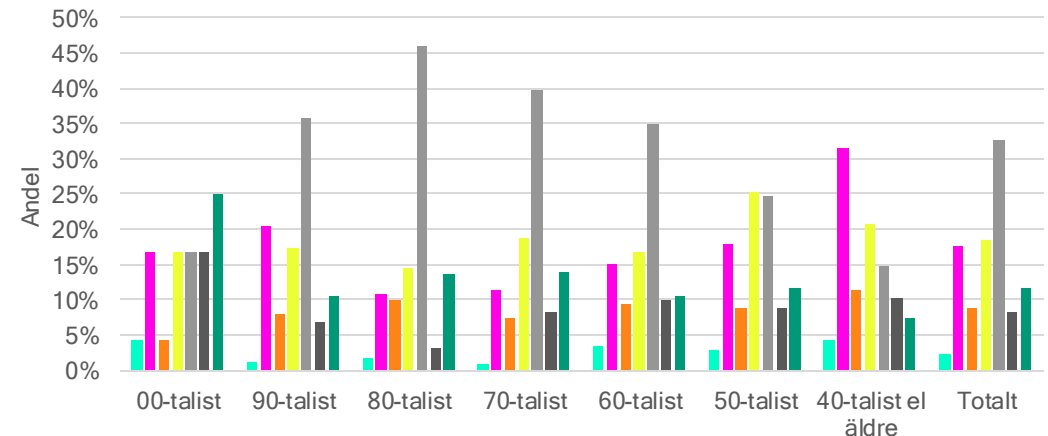


- Jag kan inte tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren
- Jag kan tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren

Önskad framtida upplåtelseform (oavsett byggår)

Småhus i äganderätt är den mest efterfrågade framtida boendeformen i undersökningen totalt sett, 33 %, följt av hyresrätt i flerbostadshus 19% och bostadsrätt i flerbostadshus 18%. Även om frågan återspeglar ett framtida önskemål påverkas detta säkerligen av hur bostadsmarknaden de facto ser ut på den ort man bor. Bland yngre målgrupper är intresset för att bo i småhus väldigt stort och med åldern minskar intresset, och istället finns ett större intresse för att bo i flerbostadshus. (Frågan har ställts även till de som inte kan tänka sig att flytta, men OM så skulle ske, vad väljer de då?)

Ålder och önskad framtida bostad (oavsett flyttplaner och byggår)



- Annat, nämligen...
- Hyresrätt - flerbostadshus
- Bostadsrätt - flerbostadshus
- Bostadsrätt - rad/parhus
- Småhus - äganderätt
- Vet inte
- Ägarlägenhet

Önskad framtida bostad och flyttintention

Oavsett flyttplaner, vad skulle det bli om jag måste välja?

Kommun	Bostadsrätt	Bostadsrätt (rad/parhus)	Hyresrätt	Småhus	Ägarlägenhet	Vet inte	Annat
Boxholms kommun*	38%	0%	8%	31%	8%	15%	0%
Finspångs kommun	12%	11%	11%	42%	11%	8%	7%
Kinda kommun*	0%	10%	17%	45%	14%	14%	0%
Linköpings kommun	22%	8%	20%	29%	11%	8%	3%
Mjölby kommun	13%	3%	15%	45%	13%	10%	3%
Motala kommun	12%	12%	18%	35%	11%	9%	2%
Norrköpings kommun	21%	9%	20%	28%	13%	8%	2%
Söderköpings kommun	2%	9%	21%	47%	11%	6%	4%
Vadstena kommun	7%	20%	10%	40%	7%	13%	3%
Valdemarsviks kommun	12%	9%	21%	36%	18%	3%	0%
Ydre kommun*	8%	23%	15%	38%	15%	0%	0%
Åtvidabergs kommun	3%	6%	17%	49%	20%	6%	0%
Ödeshögs kommun*	25%	6%	6%	50%	6%	6%	0%
Totalt	18%	9%	19%	33%	12%	8%	2%

Kan jag tänka mig att flytta?

Kommun	NEJ inom de närmaste fem åren	JA inom de närmaste fem åren
Boxholms kommun*	46%	54%
Finspångs kommun	45%	55%
Kinda kommun*	45%	55%
Linköpings kommun	35%	65%
Mjölby kommun	54%	46%
Motala kommun	45%	55%
Norrköpings kommun	38%	62%
Söderköpings kommun	49%	51%
Vadstena kommun	37%	63%
Valdemarsviks kommun	39%	61%
Ydre kommun*	69%	31%
Åtvidabergs kommun	49%	51%
Ödeshögs kommun*	38%	63%
Totalt	40%	60%

*Boxholms kommun, Kinda kommun, Ydre kommun och Ödeshögs kommun har färre än 30 respondenter, vilket ökar osäkerheten i resultaten.

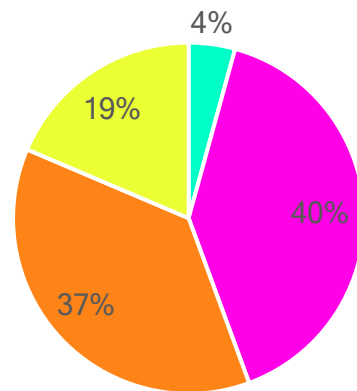
Preferens för olika lägen

Majoriteten vill bo nära utbud och service

Preferens för olika lägen

Den största andelen, 40% föredrar ett område intill natur med ett lite längre avstånd till utbud och service. Men majoriteten, 56%, föredrar att ha gångavstånd till utbud och service, eller att bo mitt i ortens centrala delar.

Önskat läge för en framtida bostad

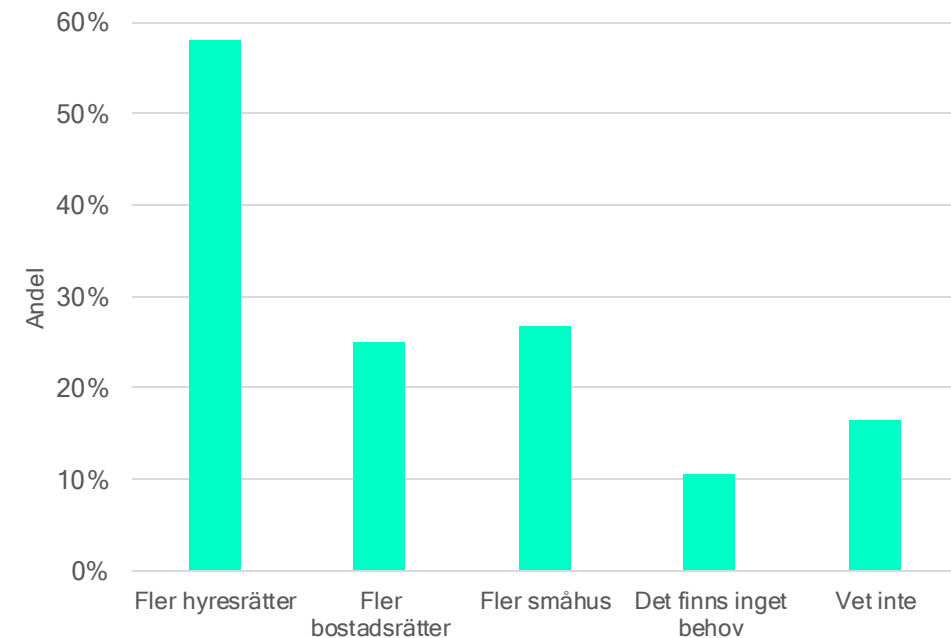


- Annat/vet inte
- I ett område intill natur med bil/buss/tågavstånd till offentlig service och kommersiellt utbud
- I ett tätbebyggt område med närhet till natur och viss offentlig service och kommersiellt utbud på gångavstånd
- I stadens/ortens mest centrala delar med direkt närhet till offentlig service och kommersiellt utbud

Uppfattning om behovet av nyproduktion

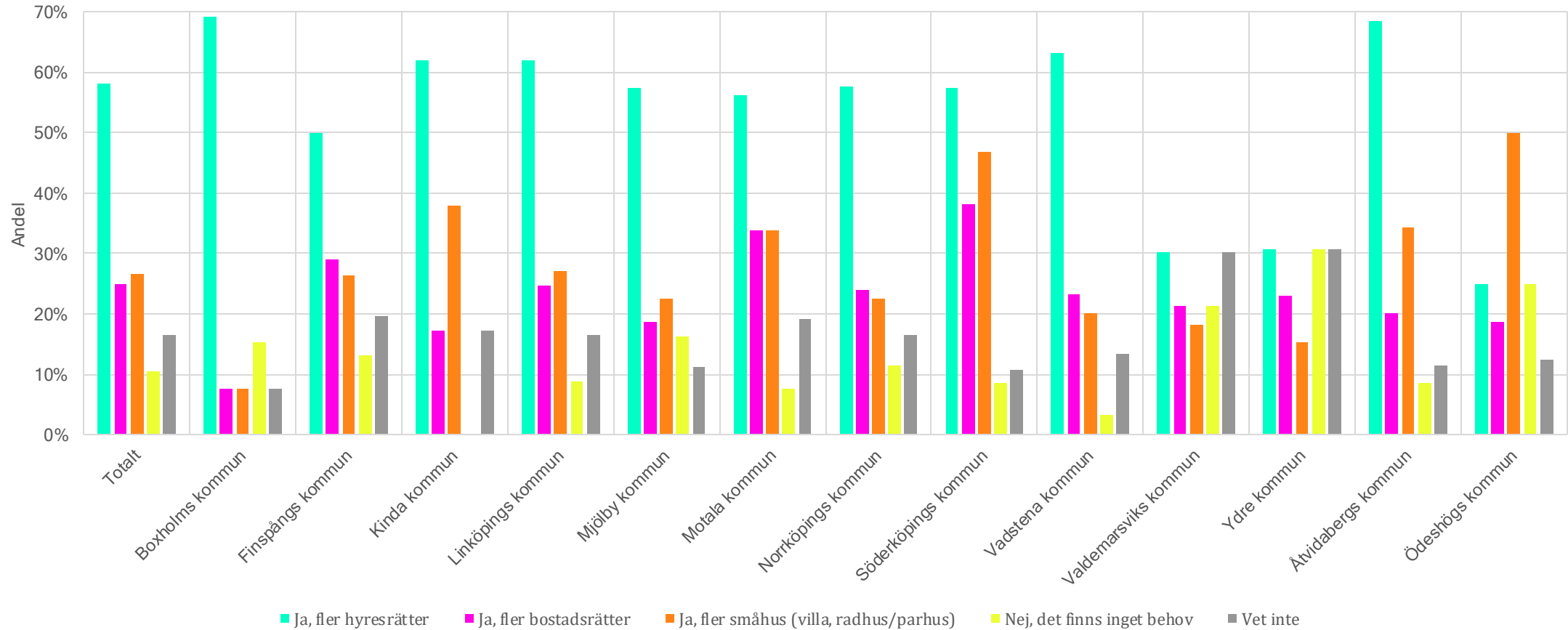
58% upplever att de tror att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade hyresbostäder i deras kommun, motsvarande andel för småhus är 27% och för bostadsrätter 25%. 11% säger att det inte finns något behov alls i deras kommun.

Anser du att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade bostäder i din kommun?



Uppfattning om behov av nyproduktion i den egna kommunen

Anser du att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade bostäder i din kommun?



*Boxholms kommun, Kinda kommun, Ydre kommun och Ödeshögs kommun har färre än 30 respondenter, vilket ökar osäkerheten i resultaten.

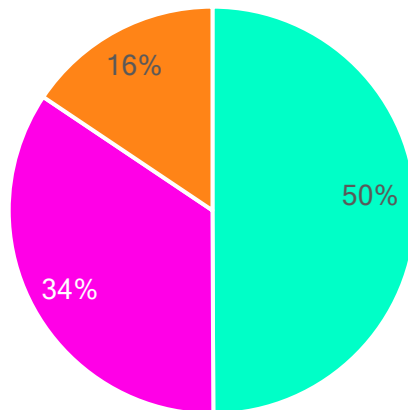
Kunskap om nyproduktion och preferens för olika lägen

Majoriteten fördrar bostäder som är producerade på senare delen av 1900- och 2000-tal

Kunskap om nyproduktion

50 % uppger att de har god kunskap om nyproduktion, medan 50% har begränsad eller ingen kunskap eller erfarenhet. 60-talisterna är de som anser sig ha bäst kunskap om nyproduktion.

Kunskap om nyproduktion



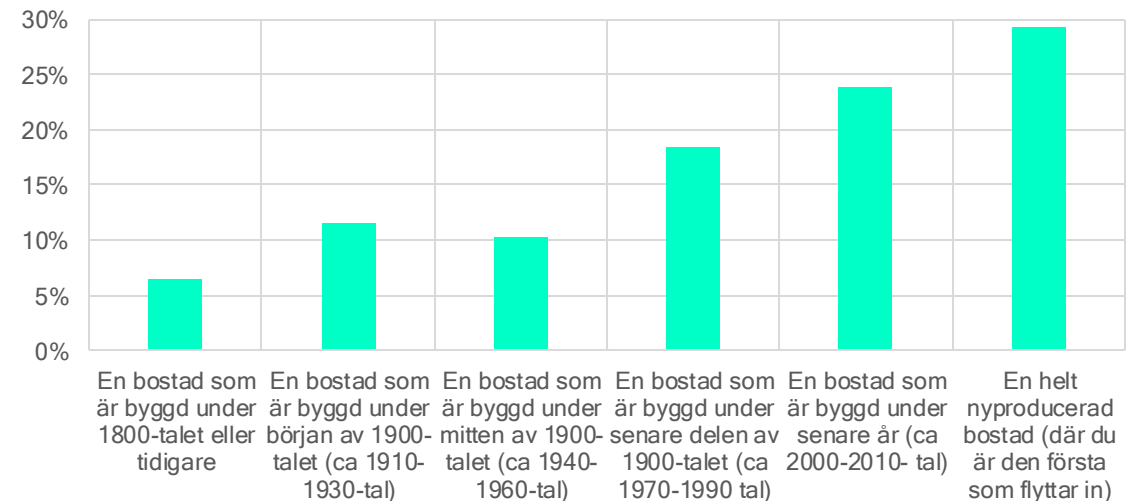
- Ja, jag har god kunskap och erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden
- Ja, men begränsad kunskap och erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden
- Nej, jag har ingen kunskap eller erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden

Preferens för nyproduktion

Utan hänsyn till flyttplaner: 29% (30 % i Linköping och Norrköping, 27 % i övriga kommuner) uppger att de föredrar nyproduktion på frågan; *Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad av följande skulle du välja i första hand?* Således föredrar 71 % det äldre beståndet.

Med hänsyn till flyttplaner: För Linköping och Norrköping summeras den totala preferensen för nyproduktion, *bland de som också kan tänka sig att flytta*, till 18% med högst preferens för bostadsrätt följt av äganderätt och sist hyresrätt. I övriga kommuner är preferensen 14%, störst är den där för äganderätt följt av bostadsrätt och sist hyresrätt.

Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad skulle du välja i första hand?



Använda preferenstal i beräkningsmodellen

Totalt var det, som beskrivet, 29 % som angav en preferens för nyproduktion. Denna siffra går dock att bryta ned på dels om man har en flyttintention och dels på vilken typ av bostad man söker och inom vilken upplåtelseform. Dessutom skiljer sig preferensen åt beroende på vilken geografi respondenterna bor i.

För att använda ett välgrundat preferenstal har Juni Strategi gjort denna nedbrytning; dels på vilken upplåtelseform och bostadstyp som önskas, dels på om det finns en flyttintention och sedan om man bor i en storstad (Norrköping/Linköping) eller inte. Nedan tabell visar hur nedbrytningen ser ut för kommunerna exklusive Linköping och Norrköping.

Vissa preferenstal har adderats för att ge en rättvisande bild av efterfrågan. Preferensen för ägda småhus har slagits samman (bostadsrätter och äganderätter) och preferensen för ägda flerbostadshus likaså. Resultatet av nedbrytningen, och de preferenstal som använts blir således:

Upplåtelseform/bostadstyp	Preferenstal i beräkningsmodellen	
	Linköping & Norrköping	Alla övriga kommuner
Flerbostadshus (br/är)	7,9%	4,0%
Flerbostadshus (hr)	3,0%	2,4%
Småhus (br/är)	6,8%	7,8%

Kommuner exkl Norrköping & Linköping	Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad skulle du välja i första hand?						Totalsumma
	1800-talet eller tidigare	ca 1900-1930-tal	ca 1940-1960-tal	1970-1990 tal	2000-2010-	taNyproduktion	
Jag kan inte tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren	4%	4%	6%	9%	11%	12%	47%
Annat, nämligen...	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Bostadsrätt- flerbostadshus	0%	0%	0%	1%	1%	1%	3%
Bostadsrätt- rad/parhus	0%	0%	0%	1%	1%	2%	5%
Hysesrätt - flerbostadshus	1%	0%	1%	2%	2%	1%	7%
Småhus -äganderätt	3%	3%	3%	4%	5%	4%	20%
Vet inte	0%	0%	1%	1%	1%	2%	5%
Ägarlägenhet	0%	0%	0%	1%	1%	3%	6%
Jag kan tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren	4%	5%	7%	10%	12%	15%	53%
Annat, nämligen...	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%
Bostadsrätt- flerbostadshus	0%	0%	1%	1%	2%	2%	7%
Bostadsrätt- rad/parhus	1%	0%	1%	1%	1%	1%	5%
Hysesrätt - flerbostadshus	0%	0%	1%	3%	2%	2%	9%
Småhus -äganderätt	2%	3%	2%	2%	4%	7%	21%
Vet inte	0%	0%	0%	0%	2%	1%	3%
Ägarlägenhet	1%	0%	1%	1%	1%	2%	6%
Totalsumma	9%	9%	12%	20%	23%	27%	100%

Uppfattning om nyproducerade bostäder

Nytt och dyrt anses vara det mest positiva respektive negativa med nyproduktion

I undersökningen har en fråga ställts gällande uppfattningen av nyproducerade bostäder, vad som uppfattas som positivt samt negativt. *Frågan har bara besvarats av de som uppgivit att de har god kunskap och erfarenhet av nyproduktion.*

Svaren i undersökningen visar att **fördelarna** med nyproduktion främst anses vara; att det är ett boende som är nytt, fräscht, modernt och som inte har behov av underhåll.

Svaren i undersökningen visar att **nackdelarna** med nyproduktion främst anses vara; att det ofta är dyrt, har hög hyra eller högt anskaffningspris. Flera anser även att det ofta finns produktionsfel och att arkitekturen inte är tilltalande och att bostäderna byggs för tätt. Många har emellertid angivet att det inte finns några nackdelar (inga).



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva fördelar med nyproduktion. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet angivits.

Del 2: Resultat på kommunnivå

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

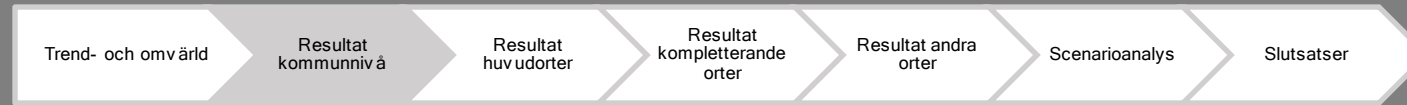
Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

Kommunnivå

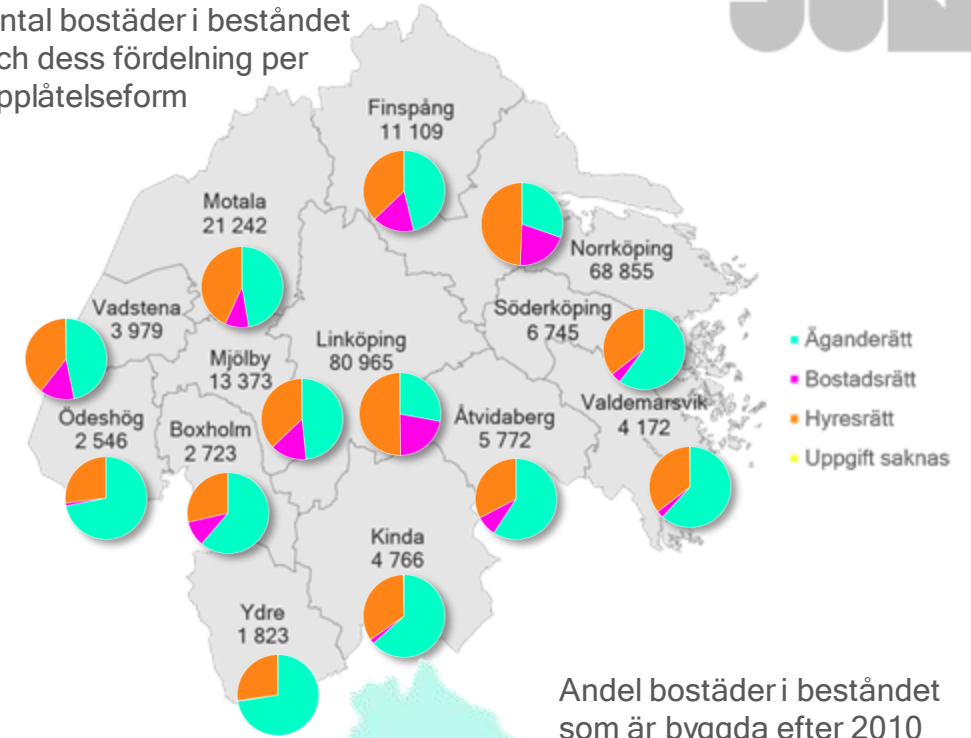
Fördelning av bostadsbestånd

Kommunnivå

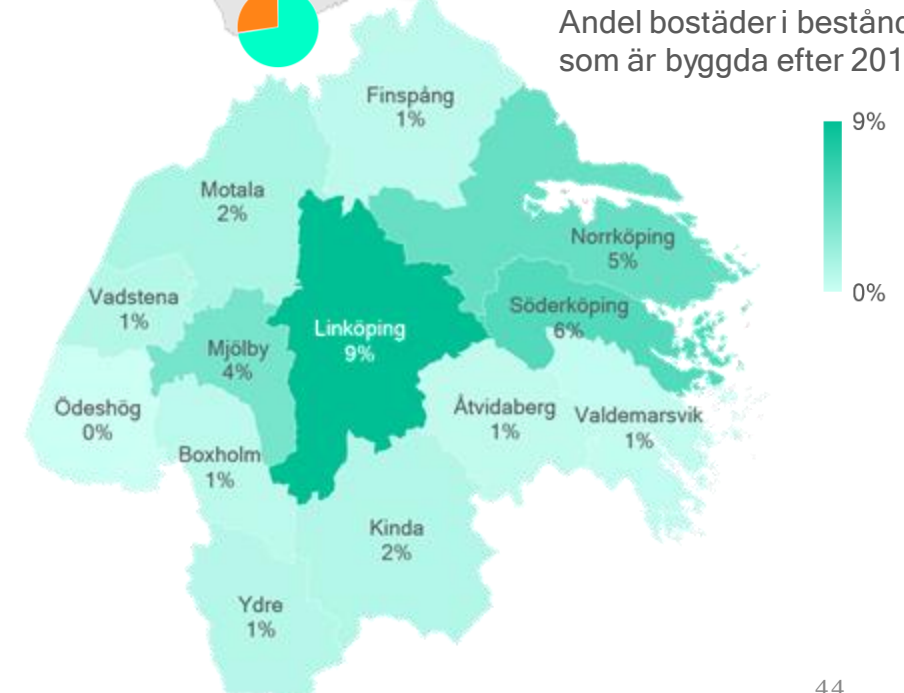
Av det totala bostadsbeståndet i länet står Linköping, Norrköping och Motala tillsammans för 75%. Per kommun är fördelningen i genomsnitt 54% äganderätter, 36% hyresrätter och 10% bostadsrätter. Variationerna är dock förhållandevis stora med hänsyn till beståndets storlek. Bortsett från Linköping och Norrköping utgör småhusen mer än hälften av bostadsbeståndet i kommunerna, medelvärdet är totalt sett 58% småhus och 36% flerbostadshus.

En stor del av bostadsbeståndet är uppfört under framförallt 60- och 70-talet. Andelen nybyggda bostäder (byggår >2010) är generellt sett mycket liten, mellan 0-9%, vilket framgår av den nedersta kartan. Medelvärde per kommun är 3%, observera att detta (beståndet) inte är detsamma som andel nybyggt som omsätts (byter ägare) på andrahandsmarknaden.

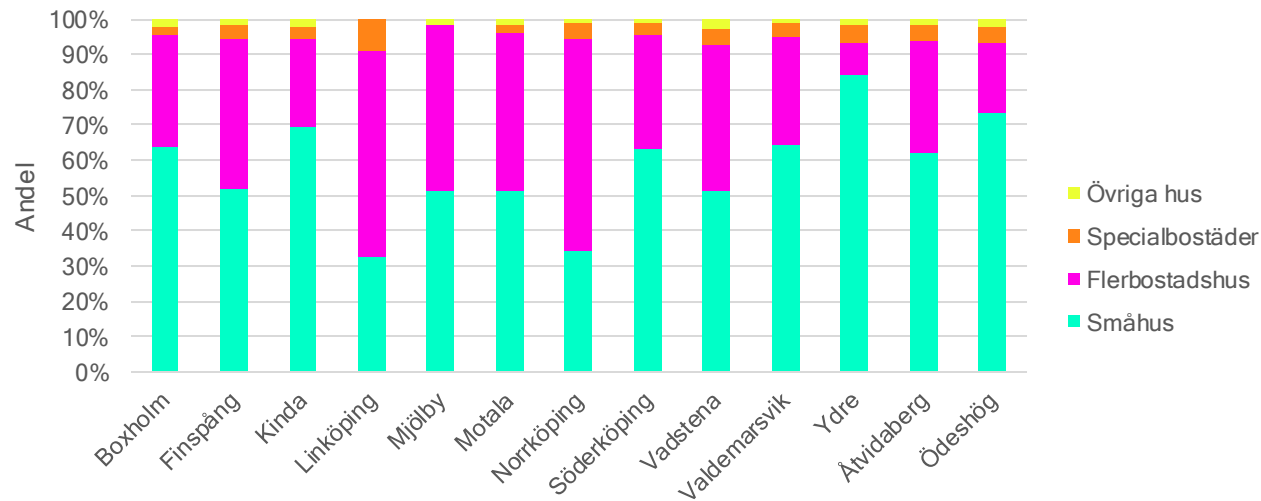
Antal bostäder i beståndet och dess fördelning per upplåtelseform



Andel bostäder i beståndet som är byggda efter 2010



Fördelning av beståndet per hustyp

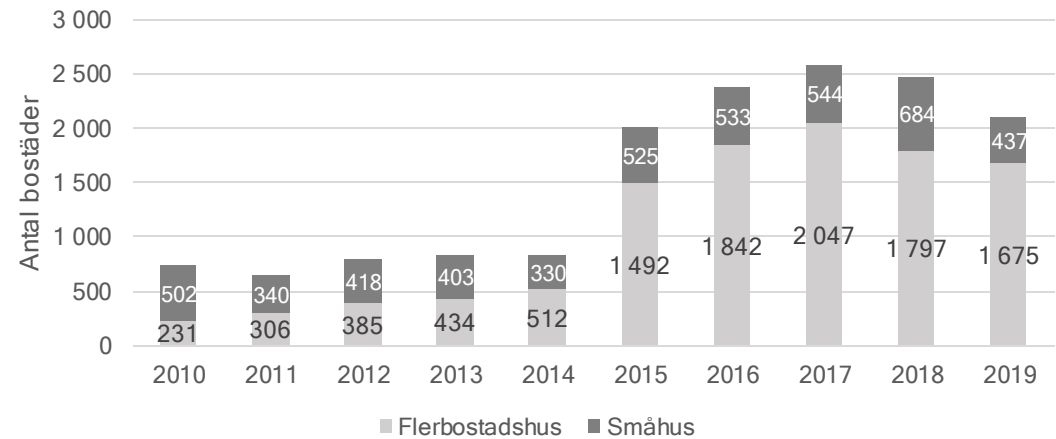


Övergripande statistik om byggandet i länet

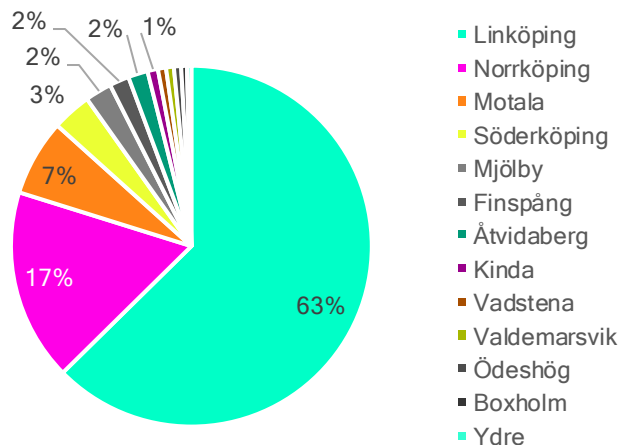
Åren 2010-2014 uppgick byggtakten i länet till ca 650-840 enheter per år. De kommande fem åren skedde en markant volymökning då framförallt flerbostadshusen ökade i antal. Under rekordåret 2017 färdigställdes totalt ca 2 600 enheter, därefter har trenden varit nedåtgående.

Den senare halvan av analysperioden typer på en mer jämn fördelning av byggandet mellan länets två största kommuner, medan övriga kommuner står för en mindre andel. Detta trots att byggandet ökat i alla kommuner förutom Åtvidaberg och Söderköping. Bostadsrätterna står nu för en större andel av den totala bostadsproduktionen i jämförelse med början av analysperioden, äganderätterna har minskat kraftigt i andel och byggandet av hyresrätter håller sig något mer stabilt.

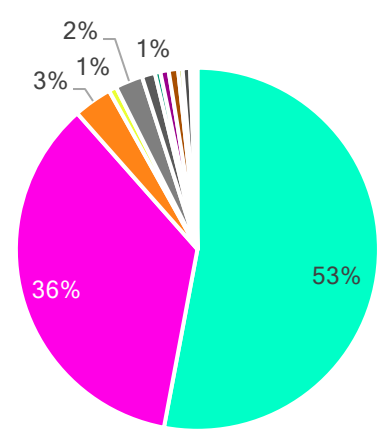
Färdigställda bostäder per hustyp 2010-2019



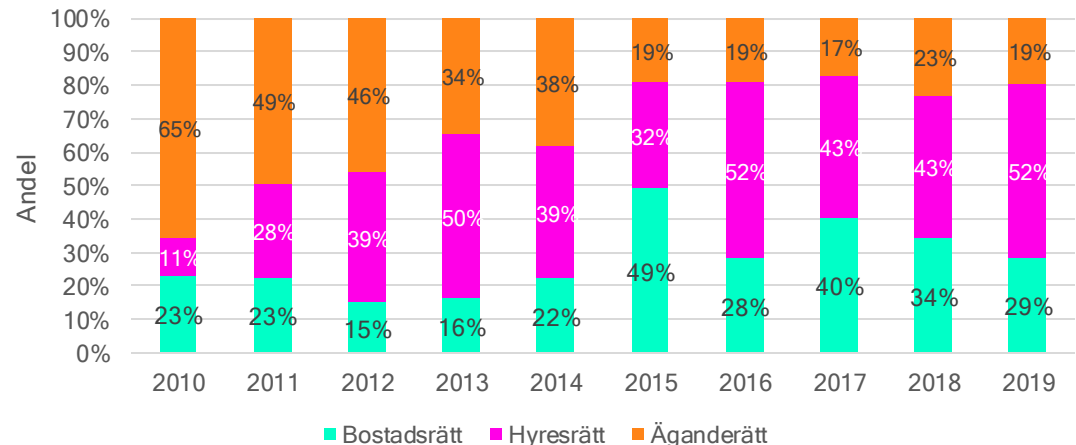
Fördelning av byggandet 2010-2014 (N=3 861)



Fördelning av byggandet 2015-2019 (N=11 585)



Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform

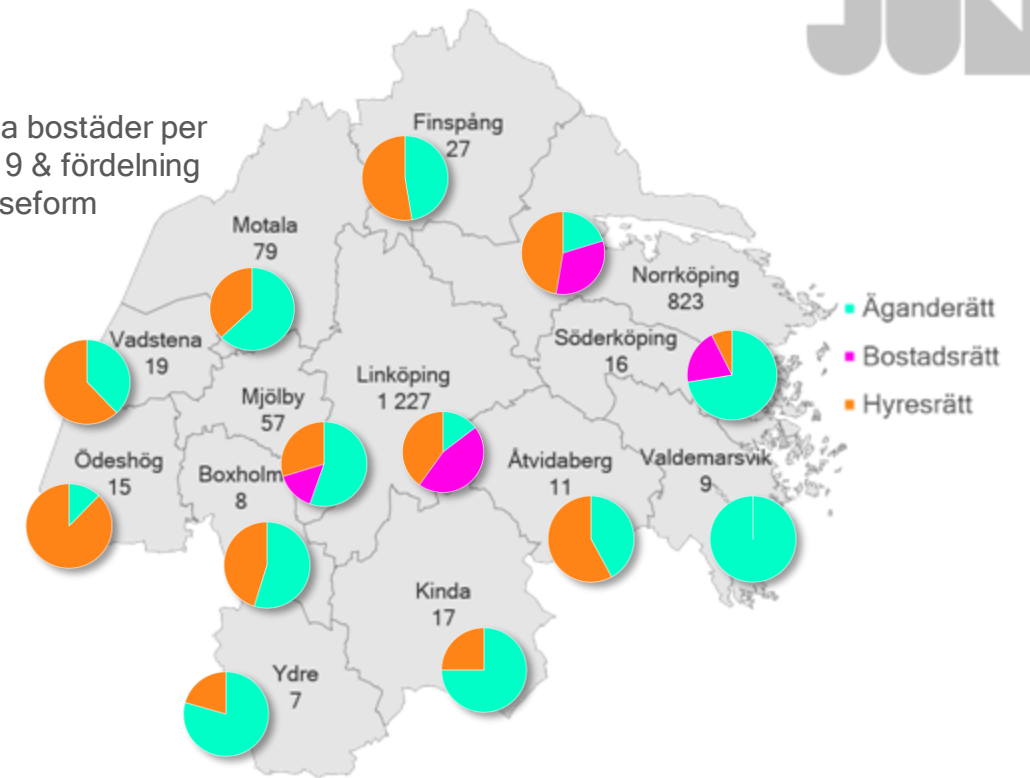


Bostadsbyggande

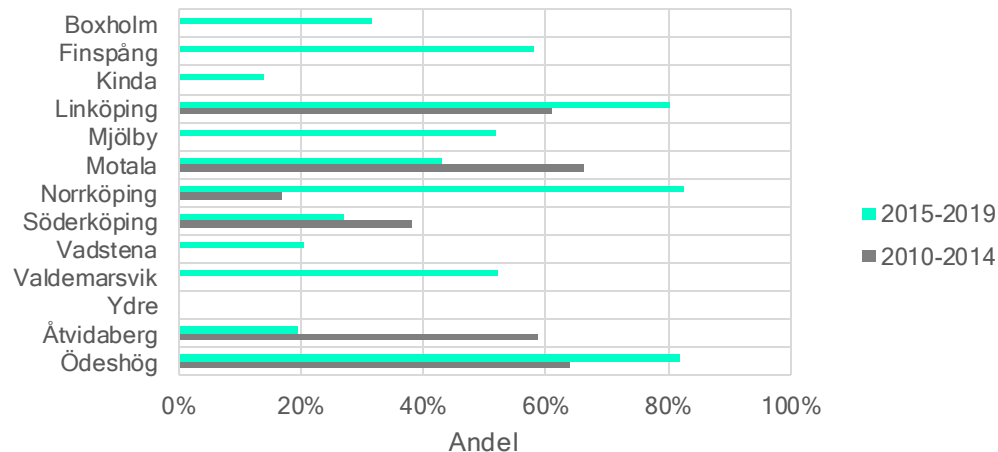
Kommunnivå

I 7 av 13 kommuner har byggandet av äganderätter varit klart dominerande de senaste fem helåren. Genomsnittlig produktionsvolym per år varierar mellan 7 - 1 227 enheter beroende på kommun. Tydligt är dock att byggandet i relation till invånarantal har ökat i de allra flesta kommuner sett till perioden 2015-2019 i jämförelse med 2010-2014. Även andelen flerbostadshus har under motsvarande period ökat i de flesta kommuner vilket tyder på samma trend.

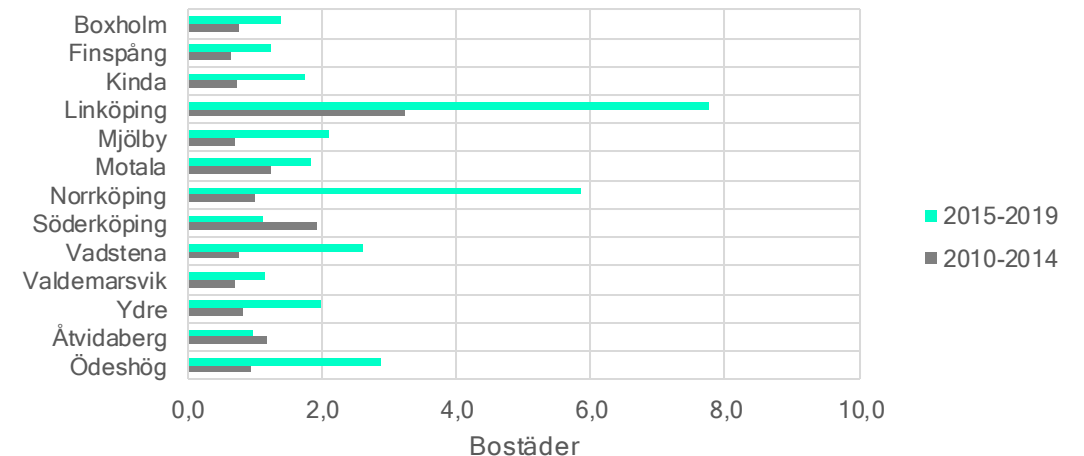
Antal byggda bostäder per år 2015-2019 & fördelning per upplåtelseform



Andel flerbostadshus av total bostadsproduktion



Färdigställda bostäder per 1000 inv.

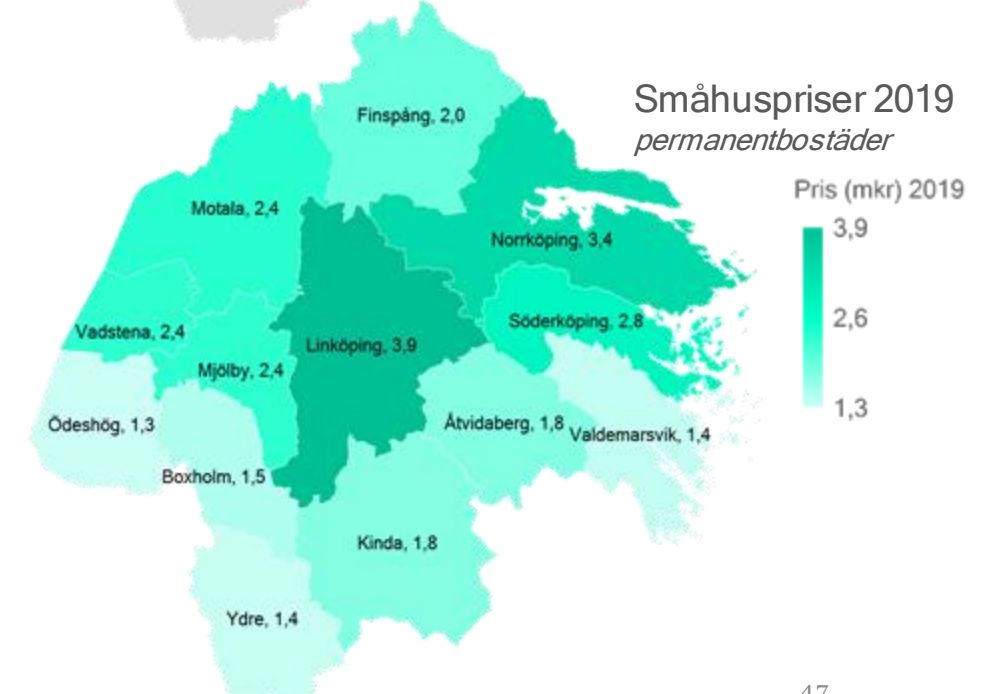
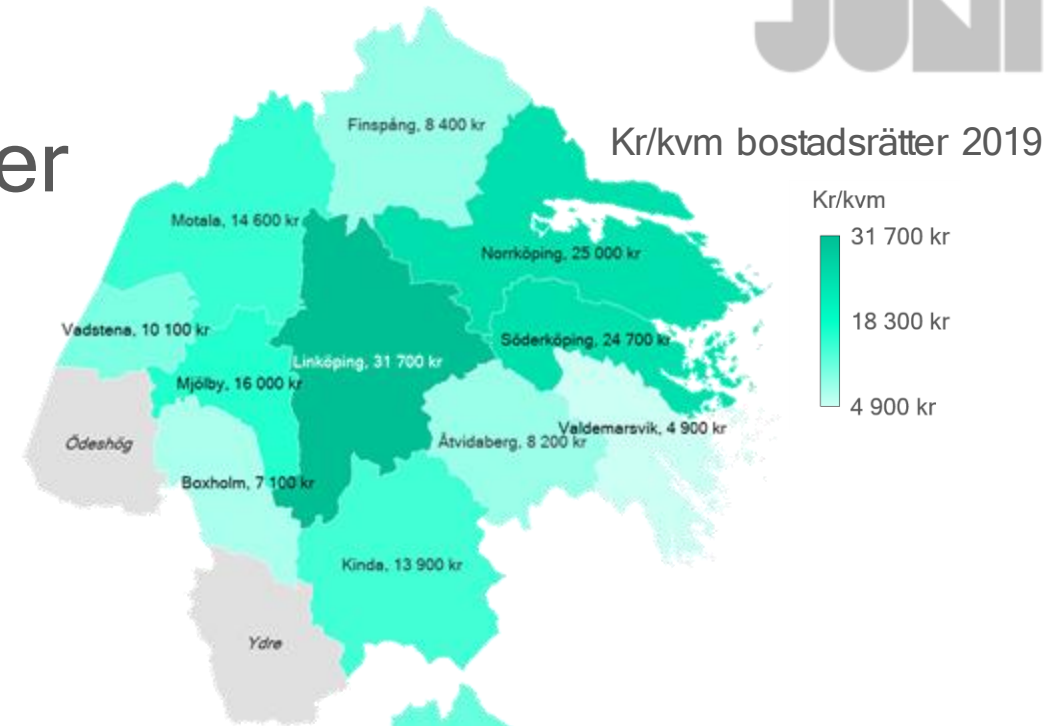


Andrahandsmarknaden för bostäder

Kommunnivå

I 11 av 13 kommuner har det under året 2019 sålts bostadsrätter, dess kvm-pris presenteras överst till höger. Skillnaderna är stora både vad gäller prisnivå och marknadsstorlek. Där det säljs flest bostadsrätter har den årliga prisutvecklingen varit 9-10% mellan 2010-2019.

Vad gäller småhus finns försäljningar i samtliga kommuner under 2019. Högst priser för småhus är det i samma kommuner som har högst kvm-pris för bostadsrätter. Prisbilden är mycket jämn i de kommuner där det skett minst försäljningar. I de fyra största kommunerna har prisutvecklingen för småhus varit mycket jämn, 5-6% årligen.



Kommun	Bostadsrätter		Småhus (äganderätt)	
	Antal sålda per år	Prisutv. per år	Antal sålda per år	Prisutv. per år
Boxholm	17	-	50	11%**
Finspång	128	13%	123	7%
Kinda	5	-	76	5%
Linköping	1 645	9%	658	5%
Mjölby	177	16%	188	6%
Motala	168	17%	281	6%
Norrköping	1 329	10%	626	5%
Söderköping	18	-	107	4%
Vadstena	50	15%**	53	7%**
Valdemarsvik	10	-	71	9%**
Ydre	-	-	26	7%**
Åtvidaberg	35	16%	98	7%
Ödeshög	-	-	19	-

*Baserat på antal försäljningar de tre senaste helåren

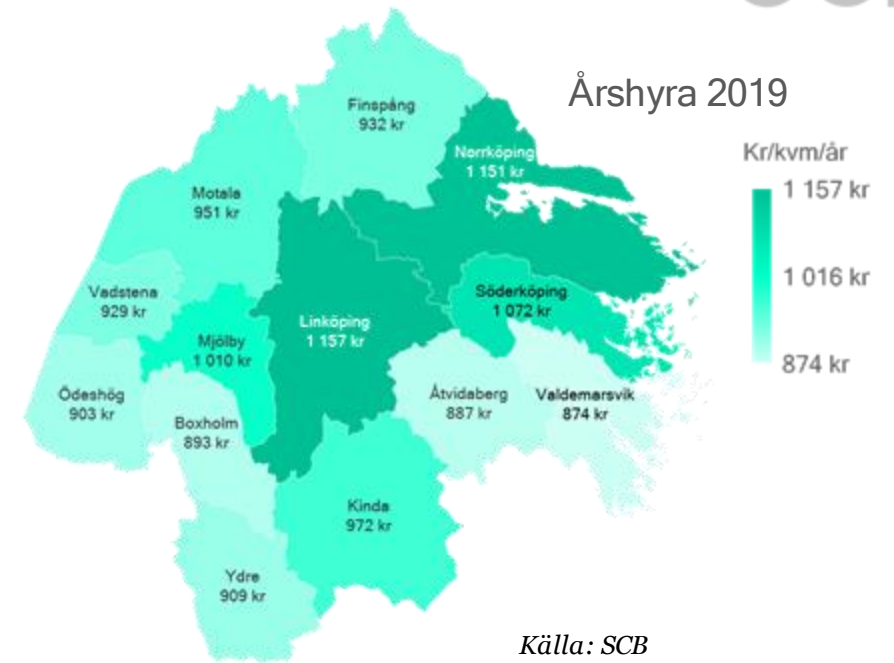
**K/T-värden beräknat med taxeringsår 2018 finns endast från 2016 för dessa kommuner

Hyresmarknaden

Kommunnivå

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer, och vakansgrader. Aggregat sett har de allra flesta bostäder en årshyra mellan 800-1200 kr/kvm. Hyresnivån har sedan 2016 ökat med minst 7% i 8 av de 13 kommunerna. Resterande kommuner har haft en svagare utveckling varav två kommuner, Vadstena och Valdemarsvik, har haft minskade hyresnivåer. Sett till nyare byggda eller ombyggda fastigheter har mer än hälften av bostäderna en hyra om minst 1 700 kr/kvm.

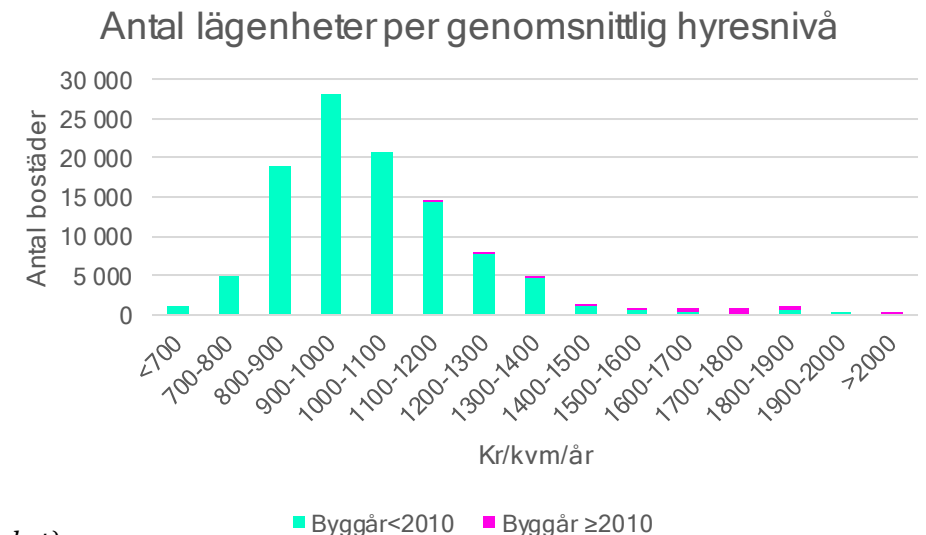
Vakansgraden är i genomsnitt inte högre än 2-6% i någon av kommunerna. De största kommunerna har en vakansgrad runt nollan, vilket i sammanhanget ger ett större underlag i bostadsefterfrågebekäftningen.



Kommun	Antal lägenheter	Total hyresutveckling 2016-2019	Genomsnittlig vakansgrad	Andel byggt ≥2010	Medelhyra/kvm byggår ≥2010
Boxholm	532	11%	2-6%	2%	1 366
Finspång	4 997	1%	1-4%	1%	1 474
Kinda	1 194	7%	2-5%	1%	1 359
Linköping	38 530	8%	0-1%	5%	1 678
Mjölby	5 850	8%	1-4%	3%	1 308
Motala	8 409	10%	0-3%	0%	
Norrköping	40 394	8%	0-1%	3%	1 786
Söderköping	2 695	10%	1-4%	4%	1 494
Vadstena	947	-1%	1-4%	0%	
Valdemarsvik	1 050	-3%	2-6%	0%	
Ydre	165	5%	2-6%	0%	
Åtvidaberg	1 339	2%	2-5%	0%	
Ödeshög	515	8%	2-5%	3%	1 356

* Värdering av Svefa för 2019

Källa: VärderingsdataPro (minst 10 lgh/fastighet)



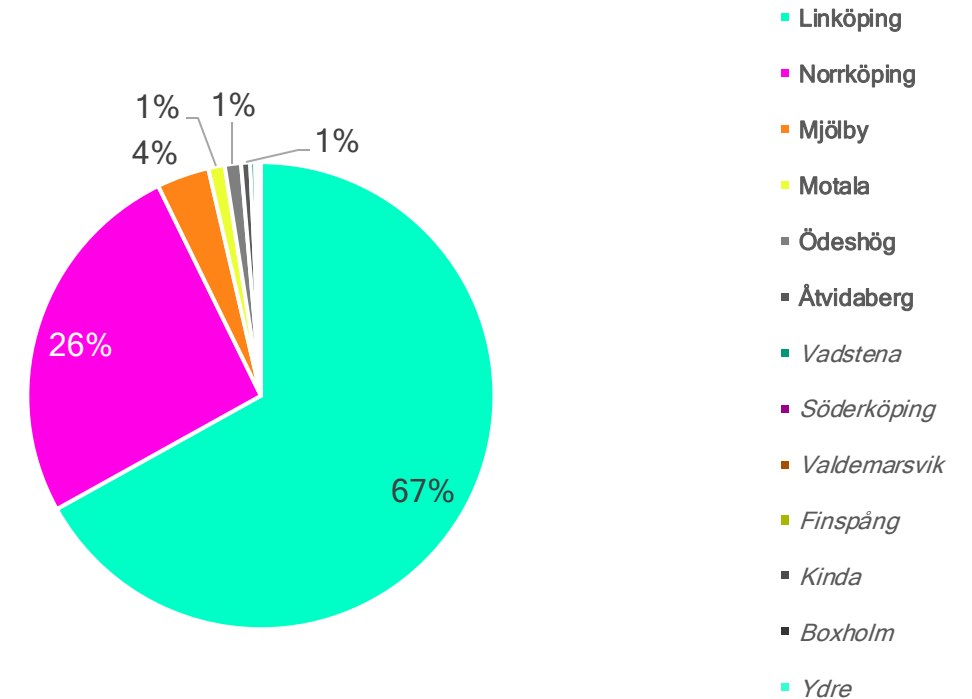
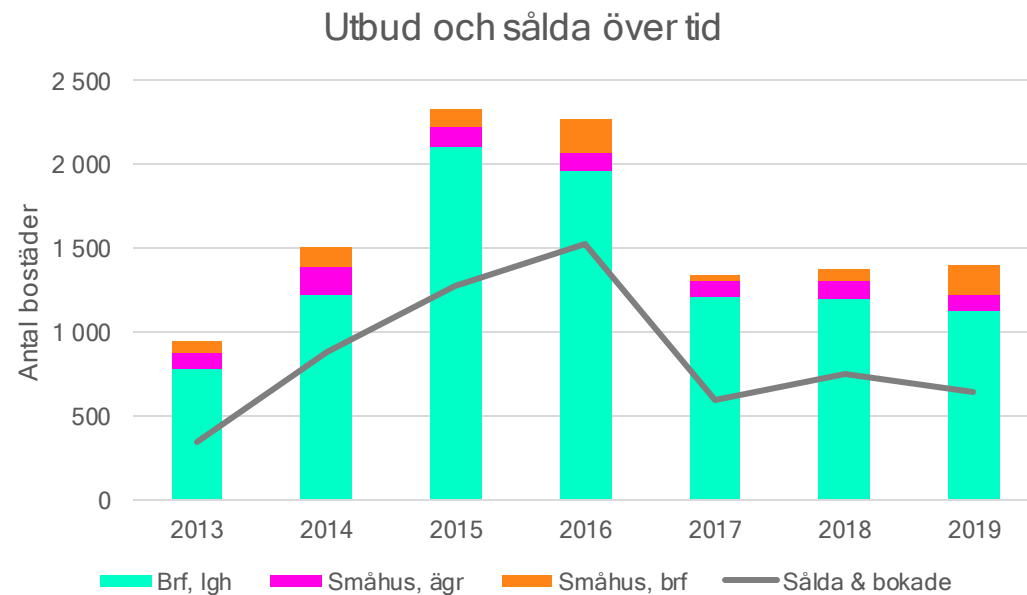
Översikt av nyproduktionsutbudet, ägda bostäder

Kommunnivå

Utbudet av nyproduktion (bostadsrätter, äganderätter) nådde rekordnivåer 2015-2016 på omkring 2 300 utannonserade enheter per år. Även antalet sålda bostäder var under samma period rekordhögt och utgjorde under 2016 nästan 70% av totalt utbud av nyproduktion. Påföljande år har utbudsvolymen sjunkit kraftigt, till en jämn nivå omkring 1 400 enheter per år, av dessa har 600-754 st sålts per år.

Sett över hela perioden 2013-2019 har nyproduktionsutbudet främst varit fokuserat på Linköping och Norrköping, som står för 67% respektive 26%.

Fördelning av nyproduktionsutbudet per kommun, 2013-2019



Källa: Booli Pro

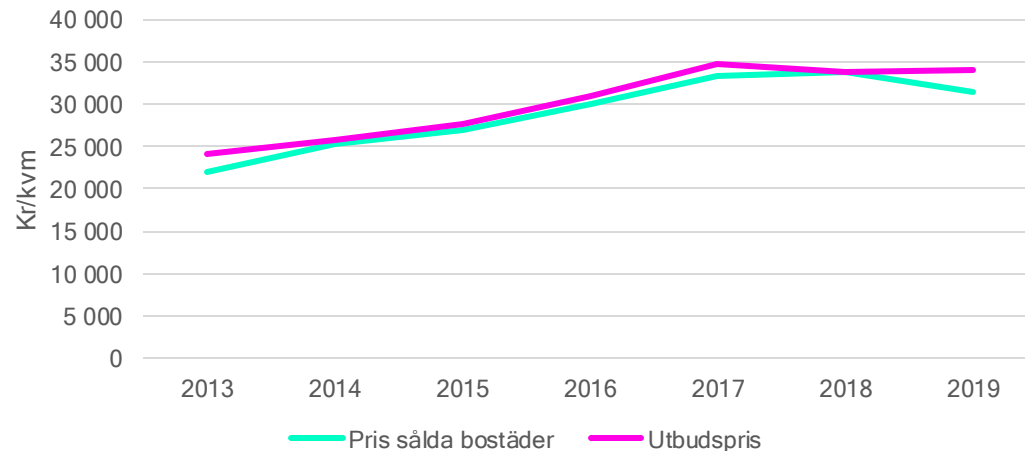
Marknaden för nyproduktion, ägda bostäder

Kommunnivå

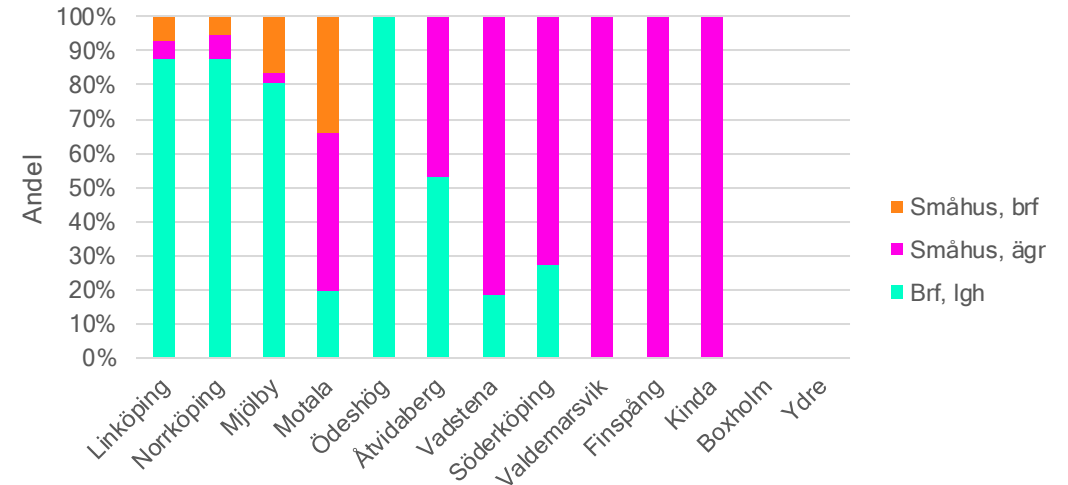
Som tidigare nämnts har den mesta nyproduktionen varit koncentrerad kring länets två största kommuner där bostadsrätter i flerbostadshus dominerat. Liknande fördelning observeras i Mjölby. I övrigt finns statistik tillgänglig för nyproduktion i ytterligare 8 kommuner, som främst visar småhus med äganderätt.

Mellan 2013-2017 ökade utbudspriserna på nyproduktion årligen med ca 10%, både vad gäller utbudpris och priset på sålda nyproduktionsobjekt. De två senaste åren visar på en tydlig dämpning av prisutvecklingen, i synnerhet vad gäller priset på sålda objekt som nu ligger ca 7% under utbudspriserna.

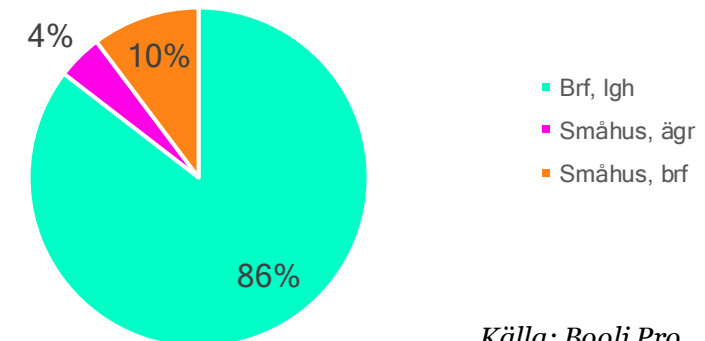
Prisutveckling utbud och sålda objekt



Fördelning av utbud per boendeform, 2013-2019



Fördelning av sålda bostäder (N=6 035)



Källa: Booli Pro

Nyproduktion av hyresrätter

Kommunnivå

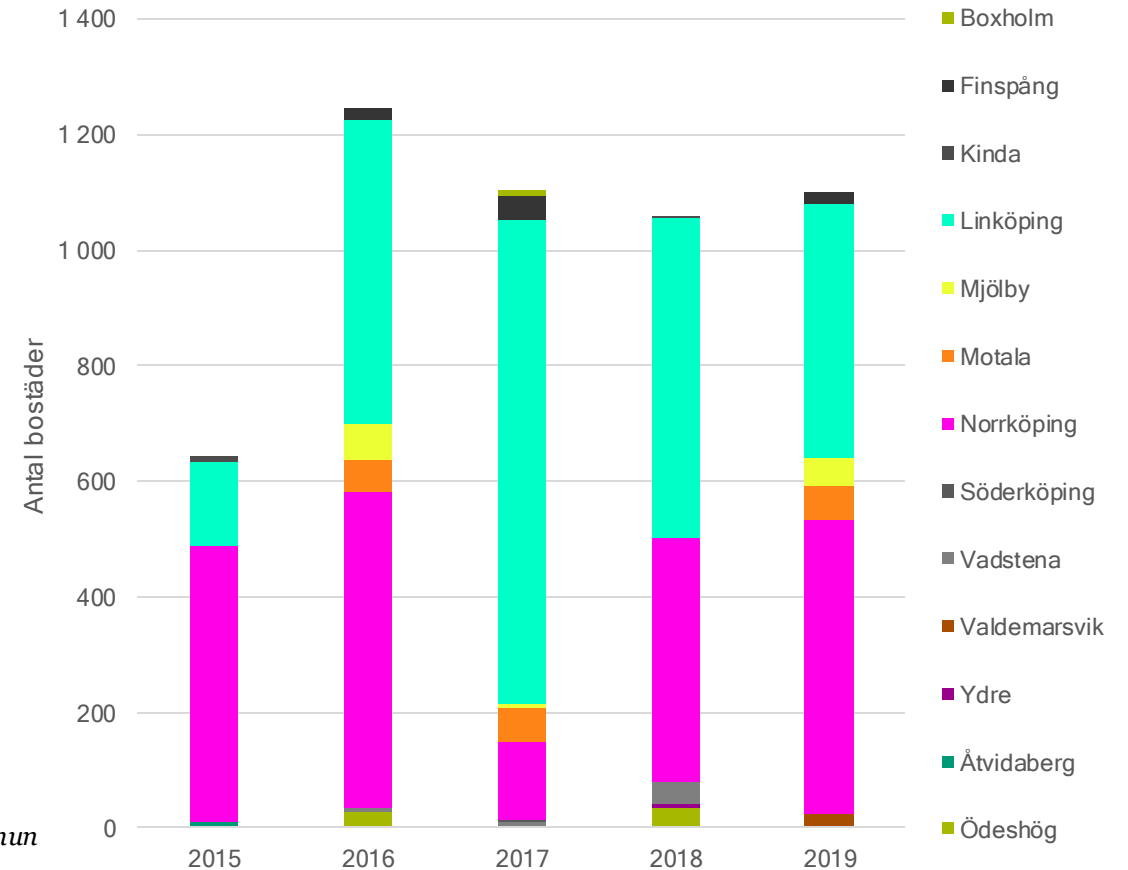
De senaste fem helåren har det färdigställts 5 151 hyresrätter i hela länet. I tabellen nedan presenteras totalt antal nybyggda hyresrätter per kommun under perioden 2015-2019, nyproduktionshyran i allmännyttans bestånd, taxerad hyra för samtliga nybyggda hyresrätter samt vilken som är den högsta tillåtna normhyran för att få ta del av investeringsstödet.

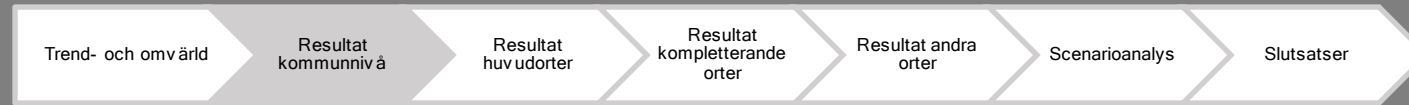
Kommun	Antal byggda hyresrätter 2015-2019	Nyproduktionshyra allmännyttan*	Taxerad hyra byggår ≥2015**	Gräns för investeringsstöd
Boxholm	12	1 295 -1 395	1 366	1 350
Finspång	79	1 544 -1 620	1 474	1 350
Kinda	16	1 391	1 359	1 350
Linköping	2 498	1 870	1 801	1 450
Mjölby	120	1 490 -1 692	1 536	1 350
Motala	173	1 293 -1 313		1 350
Norrköping	2 088	1 600 -1 850	1 795	1 450
Söderköping	6	1 596	1 606	1 350
Vadstena	54	1 350		1 350
Valdemarsvik	24			1 350
Ydre	7	1 300		1 350
Åtvidaberg	11			1 350
Ödeshög	63	1 500	1 356	1 350

*Baseras på inskickad information om aktuell nyproduktionshyra från respektive kommun

**Baseras på statistik från Värderingsdata Pro med visst bortfall för bla. eftersläpning

Antal färdigställda hyresrätter per år och kommun





Demografi

Kommunnivå

Åldersstruktur

Kommunnivå

Tabellen nedan visar respektive kommuns befolkningsstruktur (2019) utifrån olika livsfaser. Vardera kommuns struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas. Generellt sett så är strukturerna relativt lika mellan kommunerna, men det finns vissa kommuner som sticker ut. Exempelvis Linköping med en högre andel unga vuxna och lägre andel pensionärer.

Kommun	Invånarantal (andel av länet)	Andel av befolkning inom resp. livsfas					
		Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Boxholm	5 476 (1%)	21%	10%	15%	20%	27%	6%
Finspång	21 912 (5%)	22%	11%	17%	20%	24%	6%
Kinda	9 940 (2%)	22%	10%	15%	19%	27%	7%
Linköping	163 051 (35%)	23%	18%	19%	18%	17%	5%
Mjölby	27 758 (6%)	24%	12%	18%	19%	21%	6%
Motala	43 673 (9%)	23%	11%	17%	20%	23%	6%
Norrköping	143 171 (31%)	24%	14%	19%	19%	20%	5%
Söderköping	14 626 (3%)	24%	9%	17%	20%	26%	6%
Vadstena	7 428 (2%)	19%	9%	14%	20%	30%	9%
Valdemarsvik	7 873 (2%)	20%	9%	14%	19%	31%	7%
Ydre	3 747 (1%)	21%	9%	14%	19%	30%	7%
Åtvidaberg	11 503 (2%)	22%	10%	15%	20%	26%	7%
Ödeshög	5 337 (1%)	22%	10%	16%	19%	27%	7%

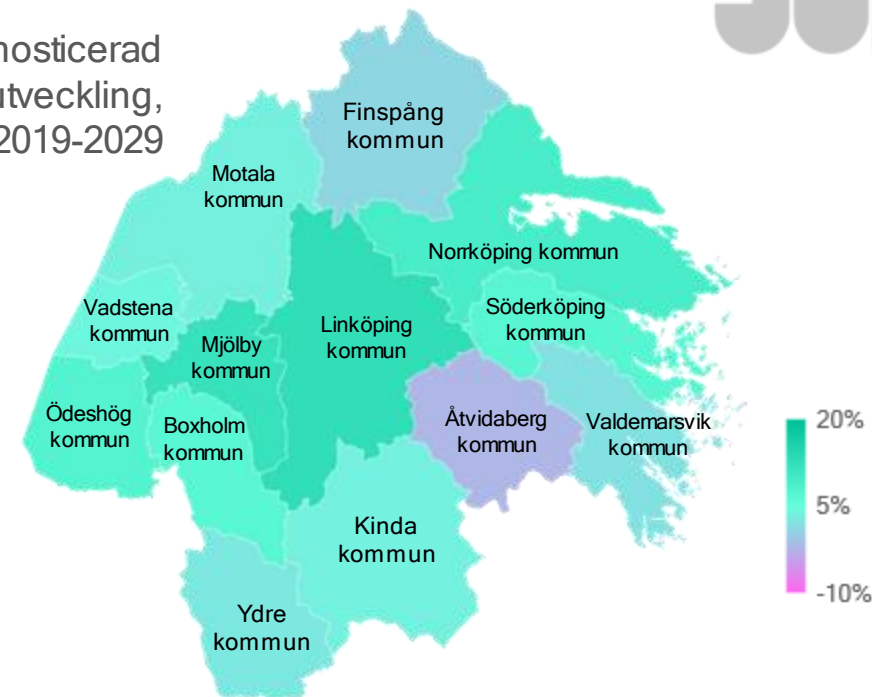
Befolkningsprognos

Kommunnivå

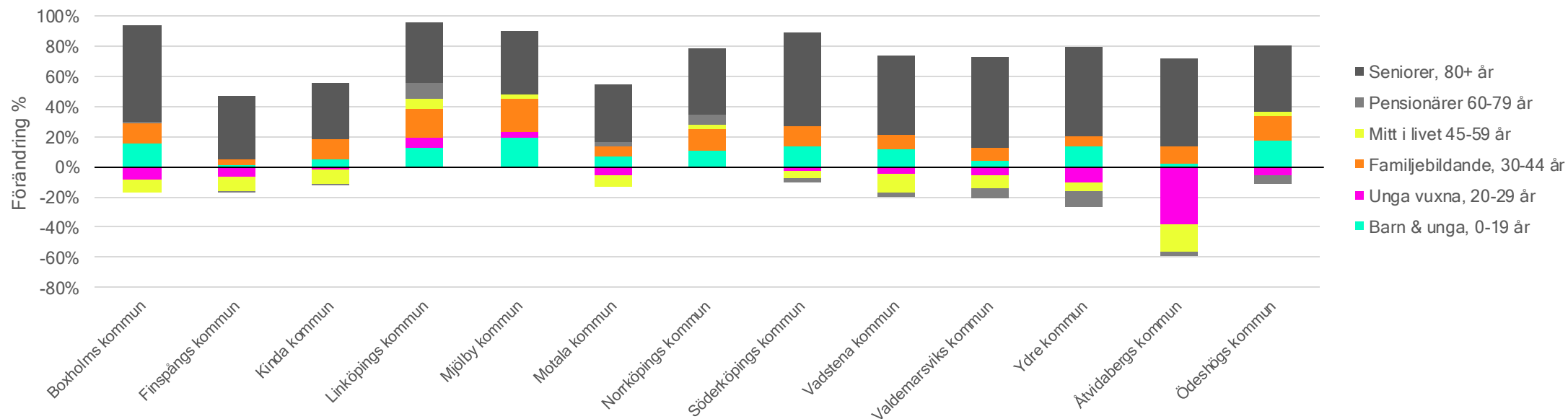
Prognosticerad
befolkningsutveckling,
2019-2029

På kartan ovan till höger visas den prognosticerade befolkningsutvecklingen 2019-2029. Den enda kommun som prognosticeras att ha negativ befolkningsutveckling är Åtvidaberg kommun, vars befolkningsmängd prognosticeras att minska främst pga.. att andelen unga vuxna (20-29 år) förväntas att minska med knappt 40 % (se stapeldiagram nedan).

I övrigt är det framförallt livsfasen Seniorer (80+) som förväntas ha störst procentuell befolkningstillväxt under 2020-talet.



Befolkningsförändring 2019-2029 per livsfas & kommun



Flyttströmmar

Kommunnivå

Flyttfrekvens

Tabellen ovan till höger visar flyttfrekvensen hos befolkningen i respektive kommun. Flyttfrekvensen är beräknad som:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom kommunen}_t + \text{Flyttnetto till kommunen}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

Generellt sett så flyttar vi som mest i åldern 20-29 år, vilket spelar en stor roll för kommuner som Linköping och Norrköping där andelen invånare i den åldern är högre.

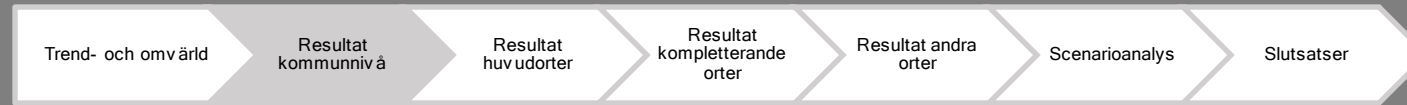
Historiskt flyttnetto

Tabellen nedan visar det aggregerade flyttnettot per kommun och livsfas för perioden 2015-2019. Färgskalorna är i förhållande till det totala flyttnettot för respektive kommun, därför kan samma siffra vara röd för en kommun men grön för en annan. Till de flesta kommuner är flyttnettot som störst bland barnfamiljer.

Kommun	Flyttfrekvens
Boxholms kommun	6%
Finspångs kommun	9%
Kinda kommun	7%
Linköpings kommun	14%
Mjölby kommun	9%
Motala kommun	10%
Norrköpings kommun	13%
Söderköpings kommun	6%
Vadstena kommun	10%
Valdemarsviks kommun	9%
Ydre kommun	7%
Åtvidabergs kommun	6%
Ödeshögs kommun	8%

Flyttnetto per kommun & livsfas, 2015-2019

Livsfas	Boxholm kommun	Finspång kommun	Kinda kommun	Linköping kommun	Mjölby kommun	Motala kommun	Norrköping kommun	Söderköping kommun	Vadstena kommun	Valdemarsvik kommun	Ydre kommun	Åtvidaberg kommun	Ödeshög kommun
Barn & unga, 0-19 år	39	407	64	3905	654	693	2460	194	154	179	27	135	89
Unga vuxna, 20-29 år	-65	-28	-115	3292	169	-253	1467	-147	-119	-49	-36	-161	-53
Familjebildande, 30-44 år	63	373	140	424	515	534	1246	289	120	138	34	103	116
Mitt i livet 45-59 år	66	111	55	418	7	59	641	48	55	68	64	15	26
Pensionärer 60-79 år	44	33	65	-68	-47	5	47	-15	114	13	49	8	-53
Seniorer, 80+ år	-1	-8	0	99	7	-8	-16	4	0	-6	-4	-4	-13
Total, 2019	41	160	24	1 322	379	-19	1 058	11	-30	-41	11	14	22
Andel av befolkningsmängden 2019	1%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%



Betalningsförmåga

Kommunnivå

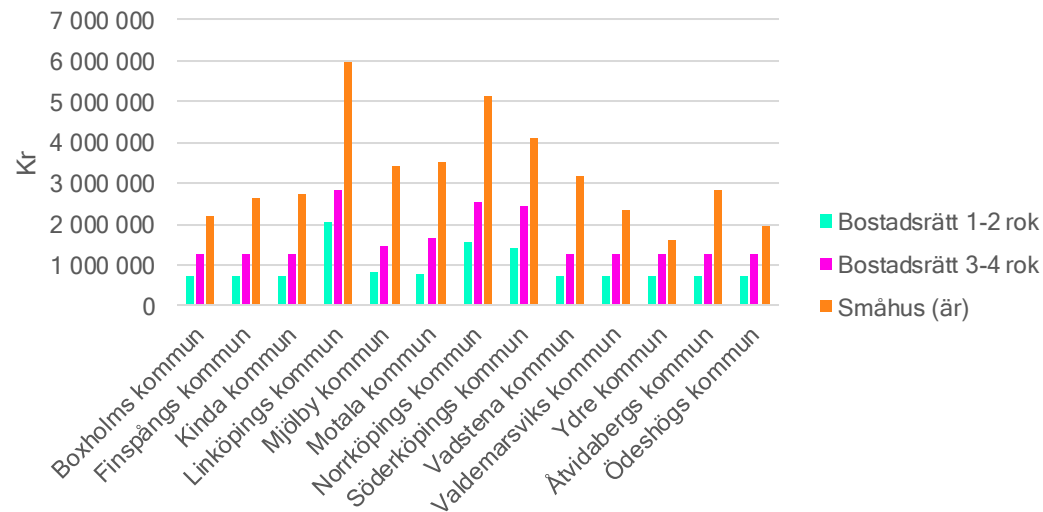
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Kommunnivå

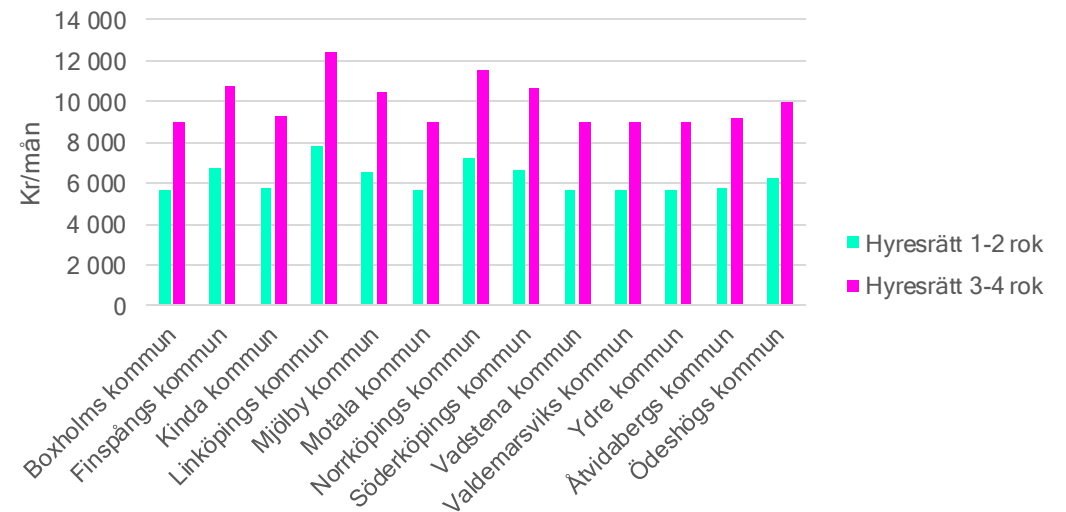
För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande prisnivåer för bostadsrätter med ett procentuellt prispåslag som speglar nyproduktionsutbudets prisnivå. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i länets kommuner rapporterat in.

I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har hyresnivån satts till 1 350 kr/kvm som är den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 750 000 kr för en 1-2 rok (50 kvm) och 1 250 000 kr (80kvm) för en 3-4 rok.

Priser för beräkning av marknadsgdjup, ägda boendeformer



Hyresnivå för beräkning av marknadsgdjup, hyresrätter



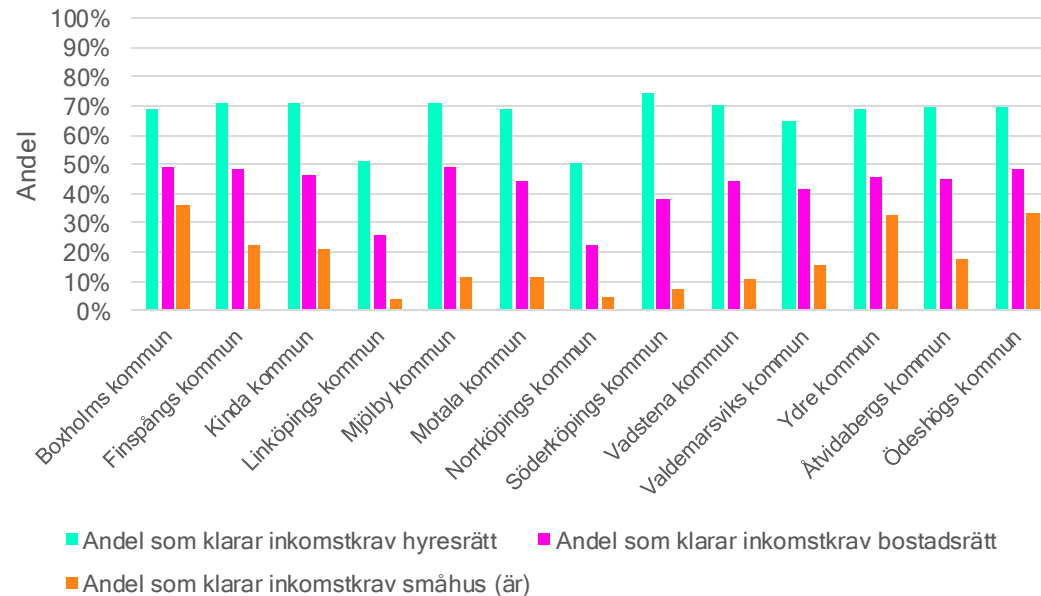
Andel invånare som klarar inkomstkraV

Kommunnivå

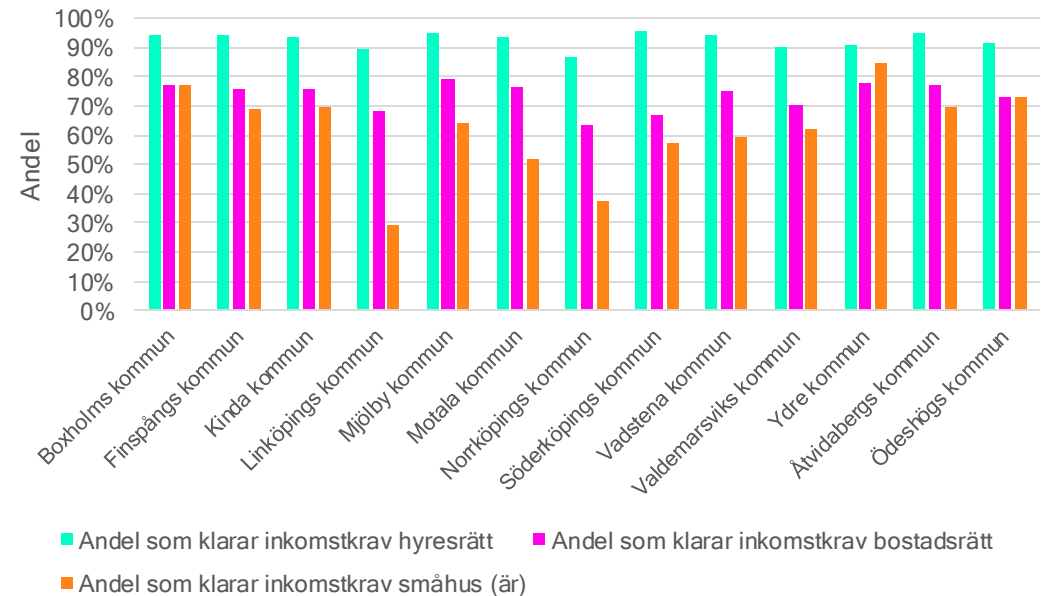
Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder i de olika kommunerna har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven.

I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper. Som man kan se så skiljer sig andelarna åt mellan kommunerna och bostadstyperna. På nästkommande sidor visas inkomstfördelningen hos befolkningen för vardera kommun.

Ensamboende hushåll



Sammanboende hushåll



Andel ensamboende invånare (20+ år) per disp. inkomstnivå

Kommunnivå

Nedan visas inkomststrukturen för ensamboende invånare (20+ år) per kommun. Procentandelarna visar hur stor del av befolkningen som har en disponibel inkomst över ett visst värde. Exempelvis har 36 % av alla ensamboende invånare (20+ år) i Boxholms kommun en inkomst lika med eller över 250 tkr. Färgläggningen gör att man visuellt också kan se de kommuner med en högre inkomstnivå, exempelvis Söderköping och Linköping.

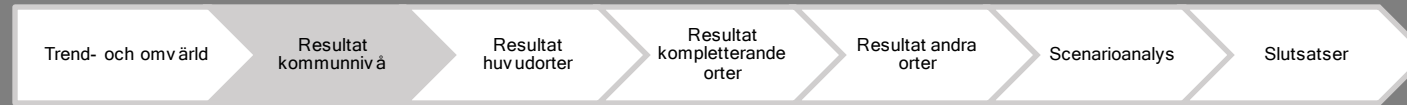
Kommun	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr
Boxholms kommun	100%	95%	69%	49%	36%	21%	12%	8%	5%	3%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Finspångs kommun	100%	95%	71%	48%	36%	23%	13%	8%	6%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Kinda kommun	100%	96%	71%	46%	32%	21%	12%	7%	5%	4%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Linköpings kommun	100%	95%	73%	51%	38%	26%	16%	11%	7%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Mjölbykommun	100%	96%	71%	49%	36%	21%	12%	7%	5%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Motala kommun	100%	96%	69%	45%	31%	19%	11%	7%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Norrköpings kommun	100%	96%	74%	50%	36%	23%	14%	9%	6%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Söderköpings kommun	100%	97%	74%	52%	38%	26%	18%	11%	8%	6%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	0%
Vadstena kommun	100%	96%	70%	44%	31%	18%	11%	8%	5%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Valdemarsviks kommun	100%	94%	65%	42%	27%	16%	10%	6%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Ydre kommun	100%	94%	69%	46%	33%	20%	11%	6%	4%	3%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Åtvidabergs kommun	100%	95%	70%	45%	30%	18%	12%	8%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Ödeshögs kommun	100%	95%	70%	48%	33%	22%	12%	7%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%

Andel sammanboende hushåll (20+ år) per disp. inkomstnivå

Kommunnivå

Nedan visas inkomststrukturen för sammanboende invånare (20+ år) per kommun, per hushåll. Även bland sammanboende hushåll är Linköping den kommun med högst inkomstnivåer, men även t.ex. Norrköping, Söderköping och Vadstena utmärker sig.

Kommun	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr
Boxholms kommun	100%	100%	100%	98%	95%	85%	77%	71%	62%	52%	40%	30%	21%	16%	12%	9%	8%	6%	4%	3%	2%	1%	1%
Finspångs kommun	100%	100%	99%	98%	94%	84%	76%	69%	62%	53%	42%	32%	24%	17%	13%	10%	7%	6%	4%	3%	2%	1%	1%
Kinda kommun	100%	100%	99%	98%	94%	84%	76%	70%	62%	53%	44%	34%	26%	20%	14%	11%	9%	7%	6%	5%	2%	1%	1%
Linköpings kommun	100%	100%	99%	98%	95%	89%	82%	75%	68%	60%	52%	43%	36%	29%	24%	19%	16%	13%	11%	9%	4%	3%	2%
Mjölbykommun	100%	100%	100%	99%	95%	86%	80%	72%	64%	56%	45%	35%	27%	20%	15%	12%	9%	7%	6%	5%	2%	1%	1%
Motala kommun	100%	100%	99%	98%	94%	85%	77%	69%	61%	52%	41%	32%	24%	18%	14%	11%	9%	7%	6%	5%	2%	2%	1%
Norrköpings kommun	100%	100%	99%	98%	95%	87%	79%	72%	64%	55%	46%	37%	29%	23%	18%	14%	12%	9%	8%	6%	3%	2%	1%
Söderköpings kommun	100%	100%	99%	99%	96%	89%	82%	75%	67%	58%	48%	38%	30%	23%	18%	14%	11%	9%	7%	6%	3%	2%	2%
Vadstena kommun	100%	100%	99%	98%	94%	84%	75%	68%	59%	51%	42%	33%	26%	20%	16%	14%	11%	9%	8%	7%	4%	3%	2%
Valdemarsviks kommun	100%	99%	98%	97%	90%	80%	70%	62%	53%	43%	32%	24%	17%	13%	10%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	1%
Ydre kommun	100%	99%	99%	98%	91%	85%	78%	70%	60%	50%	38%	29%	21%	18%	13%	11%	9%	7%	5%	4%	2%	2%	1%
Åtvidabergs kommun	100%	100%	99%	98%	95%	85%	77%	69%	61%	51%	40%	30%	22%	17%	13%	9%	7%	5%	4%	3%	2%	1%	1%
Ödeshögs kommun	100%	100%	99%	97%	92%	81%	73%	64%	55%	45%	35%	27%	20%	15%	12%	9%	7%	6%	5%	4%	2%	1%	1%



Beräkning Boverkets metod

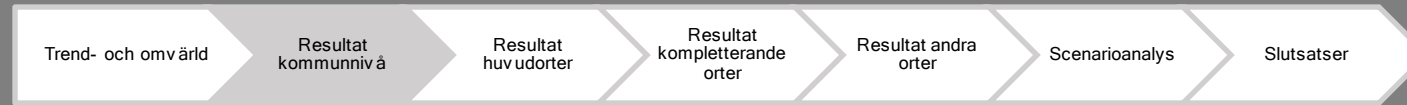
Kommunnivå

Boverkets metod

Kommunnivå

Nedan visas Juni Strategis beräkning av byggbehovet 2019 enligt Boverkets metod. I vissa kommuner blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt för 2019, vilket beror på att antalet invånare i kommunen minskat.

Kommun	Befolkningsförändring 2018-2019	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Boxholms kommun	27	2,1	14
Finspångs kommun	154	2,1	76
Kinda kommun	25	2,2	12
Linköpings kommun	2 017	2,1	996
Mjölby kommun	385	2,2	186
Motala kommun	-14	2,1	-6
Norrköpings kommun	1 495	2,2	719
Söderköpings kommun	8	2,3	4
Vadstena kommun	-86	2,0	-40
Valdemarsviks kommun	-83	2,1	-38
Ydre kommun	4	2,2	2
Åtvidabergs kommun	-34	2,1	-15
Ödeshögs kommun	14	2,1	7
Summa byggbehov			1 917



Beräkning bostadsefterfrågan

Kommunnivå

Resultat marknadsdjup per år Juni Strategis metod

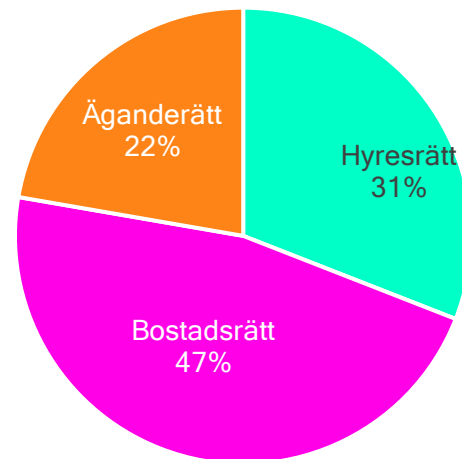
Kommunnivå (basår 2019)

Till höger presenteras det beräknade årliga marknadsdjupet per kommun, upplåtelseform och hushållstyp. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på varje kommuns hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomstfördelning. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive kommun till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov.

På regionnivå uppgår det beräknade marknadsdjupet till 1 867 bostäder, varav 73% kan tillskrivas Linköping och Norrköping. I övriga kommuner beräknas marknadsdjupet till mellan 13-144 enheter per kommun.

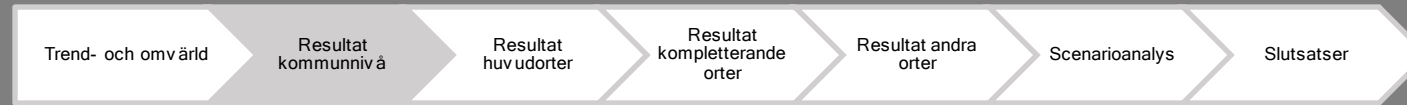
Per upplåtelseform resulterar beräkningen i en fördelning med 47% bostadsrätter, 31% hyresrätter och 22% äganderätter. Sett till hushållstyp kan 41% tillskrivas efterfrågan från ensamboende hushåll.

Fördelning per upplåtelseform hela regionen



Marknadsdjup per år

	Hyresrätt		Bostadsrätt		Äganderätt		Totalt			Alla hushåll
	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Hr	Brf	Är	
Boxholms kommun	2	2	2	2	2	4	4	5	6	15
Finspångs kommun	12	10	14	13	7	23	22	27	30	78
Kinda kommun	4	3	4	4	2	8	7	8	10	25
Linköpings kommun	127	121	167	244	18	91	248	412	108	768
Mjölby kommun	15	12	18	17	5	27	28	35	32	95
Motala kommun	25	20	27	28	8	36	45	54	44	144
Norrköpings kommun	99	94	118	182	15	92	193	300	107	600
Söderköpings kommun	4	5	4	5	1	9	9	9	10	29
Vadstena kommun	5	3	5	5	2	7	8	10	10	27
Valdemarsviks kommun	4	3	4	4	3	8	7	8	10	26
Ydre kommun	1	1	2	2	2	4	3	4	7	13
Åtvidabergs kommun	4	4	4	5	2	9	8	9	11	27
Ödeshögs kommun	2	2	3	3	4	5	4	5	9	19
Totalt	304	281	371	515	73	323	586	886	395	1 867



Kommande målgrupper & inriktning

Kommunnivå

Primära målgrupper framöver

Kommunnivå

Historiskt består inflyttningen till kommunerna aggregerat främst av unga vuxna (20-29 år) och barnfamiljer (vuxna i åldern 30-44 år). Framöver, i takt med att stora generationer går in i nya livsfaser förändras behovet.

Generellt för kommunerna aggregerat kommer de primära målgrupperna de kommande 5 åren att utgöras av barnfamiljer och seniorer. På 10 års sikt tillkommer kommer dessa målgrupper att fortsätta att utgöra stora delar av befolkningen som efterfrågar en bostad. Dock kommer också en ny generation av unga vuxna att göra entré på bostadsmarknaden, samt att puckeln av 60-talister har kommit upp i pensionsålder vilket också förändrar deras bostadsbehov.

Målgrupp	5 års sikt	10 års sikt
Barn & unga, 0-19 år	X	X
Unga vuxna, 20-29 år		X
Familjebildande, 30-44 år	X	X
Mitt i livet, 45-59 år		
Pensionärer, 60-79 år		X
Seniorer, 80+ år	X	X

Del 3: Resultat huvudorter

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

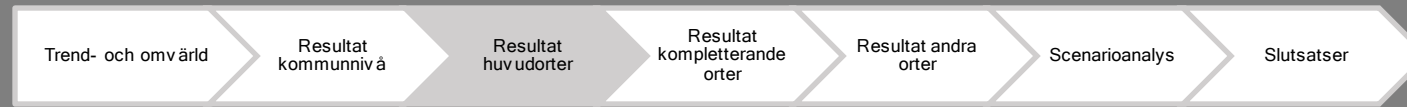
Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

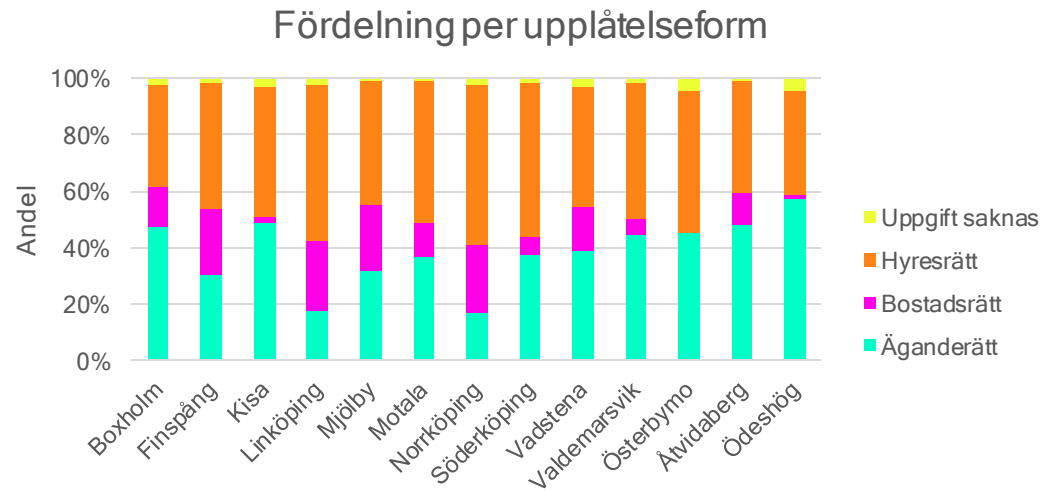
Huvudorter

Fördelning av bostadsbestånd

Huvudorter

Huvudorternas storlek och bostadsstruktur visar i stort sett motsvarande fördelning som på kommunnivå. Det finns generellt sett en något större andel nybyggda bostäder i de större orterna än i de mindre. Söderköping sticker ut, bland de mindre kommunerna, med 5% av beståndet som är byggt efter 2010.

Fördelningen med hänsyn till upplåtelseform visar att det finns en förhållandevis stor andel bostadsrätter på de större orterna och vice versa vad gäller äganderätter. Andelen hyresrätter är mest jämn på huvudortsnivå.



Kommun	Ort	Antal hushåll	Andel byggda >2010
Boxholm	Boxholm	1 646	1%
Finspång	Finspång	6 590	1%
Kisa	Kisa	1 863	0%
Linköping	Linköping	60 393	9%
Mjölby	Mjölby	6 708	4%
Motala	Motala	15 048	2%
Norrköping	Norrköping	49 008	5%
Söderköping	Söderköping	3 529	5%
Vadstena	Vadstena	2 976	2%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	1 492	0%
Ydre	Österbymo	455	0%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	3 505	1%
Ödeshög	Ödeshög	1 286	0%

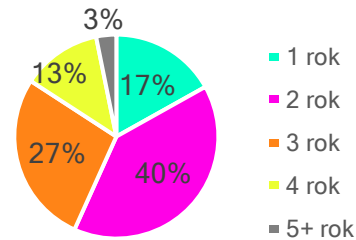
Andrahandsmarknaden för bostäder

Huvudorter

Bostadsrättsmarknaden

Av de 13 huvudorterna finns registrerade försäljningar av bostadsrätter i 10 orter. Av de försäljningar som skett under helåret 2019 utgör 1-2 rok nästan 60% av marknaden. Denna siffra påverkas kraftigt av att mindre lägenhetstyper främst omsätts i de större huvudorterna. Årlig prisutveckling har beräknats för de orter som har haft tillräckligt många försäljningar. I Linköping och Norrköping har den årliga prisutvecklingen varit 5% respektive 8%. Räkningar bort dessa två kommuner är det tydligt att 3 och 4 rok är de lägenhetstyper som är högst efterfrågade sett till kvm-pris.

Sålda lägenheter fördelat på antal rum, 2019



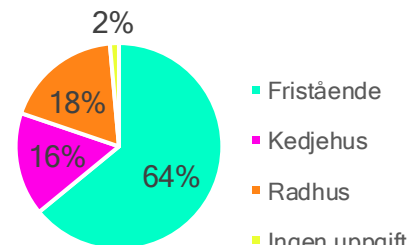
Försäljningar av bostadsrätter

Kommun	Ort	Kr/kvm 2019	Antal sålda	Prisutv./år 2015-2019	Högst kvm-pris
Boxholm	Boxholm	7 062	15	-	-
Finspång	Finspång	8 707	123	21%	3 rok
Linköping	Linköping	31 697	1 548	5%	1 rok
Mjölby	Mjölby	13 617	157	9%	4 rok
Motala	Motala	14 293	168	11%	3 rok
Norrköping	Norrköping	25 223	1 169	8%	2 rok
Söderköping	Söderköping	20 153	15	-	-
Vadstena	Vadstena	10 064	51	10%	3 rok
Valdemarsvik	Valdemarsvik	4 950	9	-	-
Åtvidaberg	Åtvidaberg	8 061	39	20%	3 rok
Kinda	Kisa	-	-	-	-
Ydre	Österbymo	-	-	-	-
Ödeshög	Ödeshög	-	-	-	-

Småhusmarknaden

Vad gäller småhusmarknaden ser vi en förhållandevis jämn ordning vad gäller prisnivå. Prisutvecklingen (mätt i prisskillnad per år) har varit mellan 5-10% årligen i de flesta kommuner. Av de försäljningar som skett under helåret 2019 har 64% varit av fristående hus, därefter står kedjehus och radhus för nästan lika stora delar.

Sålda hus per typ, 2019



Försäljningar av småhus (ägenderätt)

Kommun	Ort	Pris 2019	Antal sålda 2019	Prisutv./år 2015-2019	Boyta (kvm)
Boxholm	Boxholm	1 205	28	9%	105
Finspång	Finspång	2 070	93	9%	125
Kinda	Kisa	1 443	30	5%	122
Linköping	Linköping	4 301	402	7%	135
Mjölby	Mjölby	2 643	78	7%	140
Motala	Motala	2 462	184	7%	123
Norrköping	Norrköping	3 613	358	5%	128
Söderköping	Söderköping	3 062	46	5%	121
Vadstena	Vadstena	2 565	44	9%	133
Valdemarsvik	Valdemarsvik	1 082	28	1%	117
Ydre	Österbymo	883	8	-	118
Åtvidaberg	Åtvidaberg	1 798	81	10%	124
Ödeshög	Ödeshög	1 026	34	6%	126

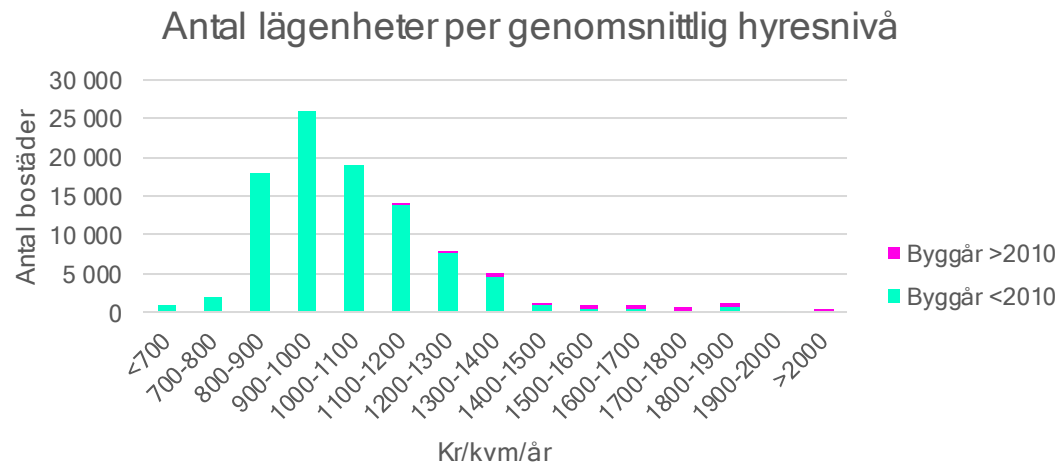
Hyresmarknaden

Huvudorter

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer och vakansgrader. Statistiken för huvudorterna är i stort sett densamma som på kommunnivå då majoriteten av beståndet är beläget här. Årshyresnivåerna ligger i genomsnitt mellan 800-1 100 kr/kvm.

Vakansgraden är inte högre än 2-6% i någon av orterna, de orter med något högre hyresnivå har också något lägre vakansgrad.

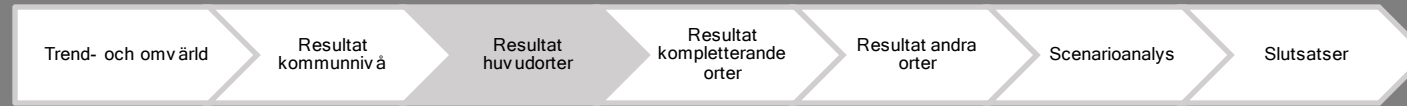
Som mest uppgår utbudet av senare byggda hyresrätter till 5% av totalt bestånd. Medelårshyran för dessa ligger mellan ca 1 360-1 790 kr/kvm beroende på ort, en absolut majoritet är belägna i Linköping och Norrköping.



Kommun	Ort	Antal lägenheter	Total medelhyra/kvm	Genomsnittlig vakansgrad	Andel byggt <2010	Medelhyra/kvm byggår ≥2010
Boxholm	Boxholm	536	895	2-6%	2%	1 366
Finspång	Finspång	5 188	847	1-4%	1%	1 474
Kinda	Kisa	802	874	2-5%	0%	
Linköping	Linköping	37 586	1 119	0-2%	5%	1 695
Mjölby	Mjölby	4 422	962	1-4%	4%	1 308
Motala	Motala	8 035	965	0-3%	0%	
Norrköping	Norrköping	36 476	1 107	0-1%	3%	1 791
Söderköping	Söderköping	2 689	1 023	1-4%	5%	1 494
Vadstena	Vadstena	963	933	1-4%	0%	
Valdemarsvik	Valdemarsvik	786	923	2-6%	0%	
Ydre	Österbymo	176	766	2-6%	0%	
Åtvidaberg	Åtvidaberg	1 473	843	2-5%	0%	
Ödeshög	Ödeshög	429	928	2-5%	4%	1 356

* Värdering av Svefa för 2019

Källa: SCB & Värderingsdata Pro (minst 10 lgh/fastighet)



Demografi

Huvudorter

Åldersstruktur

Huvudorter

Tabellen nedan visar respektive huvudorts befolkningsstruktur (2019) utifrån olika livsfaser. Vardera huvudorts struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas. När kommunernas livsfaser undersökts kan man se att Linköping kommun sticker ut med en något högre andel unga vuxna och nu - när huvudorterna undersöks - blir detta än mer tydligt. Ett annat exempel på en huvudort som sticker ut är Vadstena med en förhållandevis hög andel äldre invånare.

Kommun	Ort	Invånarantal (andel av kommunen)	Andel av befolkning inom resp. livsfas					
			Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Boxholm	Boxholm	3 350 (61%)	22%	12%	16%	20%	24%	7%
Finspång	Finspång	13 370 (61%)	23%	12%	17%	18%	22%	8%
Kisa	Kisa	3 877 (39%)	23%	11%	15%	18%	24%	9%
Linköping	Linköping	123 600 (76%)	22%	21%	20%	17%	16%	5%
Mjölby	Mjölby	13 816 (50%)	23%	15%	18%	18%	21%	7%
Motala	Motala	31 473 (72%)	23%	12%	17%	20%	22%	7%
Norrköping	Norrköping	102 512 (72%)	23%	16%	19%	18%	19%	5%
Söderköping	Söderköping	7 526 (51%)	24%	9%	16%	18%	25%	8%
Vadstena	Vadstena	5 745 (77%)	19%	9%	13%	19%	30%	10%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	2 947 (37%)	21%	11%	15%	16%	29%	9%
Ydre	Österbymo	927 (25%)	25%	9%	15%	14%	24%	12%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	6 967 (61%)	21%	11%	14%	19%	26%	9%
Ödesög	Ödesög	2 675 (50%)	24%	12%	16%	15%	24%	9%

Befolkningsprognos

Huvudorter

Till höger visas befolkningsprognosen per huvudort. De siffror med en asterisk är baserade på respektive kommuns prognosticerade utvecklingstakt.

Som högst prognosticeras befolkningsutvecklingen att vara i Linköping, Mjölby och Norrköping. Åtvidaberg (inkl. landsbygd) är den enda huvudort med en negativ prognos, i absoluta tal handlar det om cirka 40-50 individer.

<i>Kommun</i>	<i>Ort</i>	Befolkning 2019	Befolkning 2024	Befolkning 2029	Förändring 2019-2029
<i>Boxholm</i>	Boxholm	3 350	3 473*	3 582*	7%
<i>Finspång</i>	Finspång	13 370	13 376	13 513*	1%
<i>Kisa</i>	Kisa	3 877	3 980*	4 018*	4%
<i>Linköping</i>	Linköping	123 600	132 393	142 365	15%
<i>Mjölby</i>	Mjölby	13 816	14 951	15 724*	14%
<i>Motala</i>	Motala	31 473	32 570	33 250	6%
<i>Norrköping</i>	Norrköping	102 512	108 663	114 718	12%
<i>Söderköping</i>	Söderköping	7 526	7 816*	8 058*	7%
<i>Vadstena</i>	Vadstena	5 745	5 861*	5 983*	4%
<i>Valdemarsvik</i>	Valdemarsvik	2 947	3 004*	3 011*	2%
<i>Ydre</i>	Österbymo	927	940*	952*	3%
<i>Åtvidaberg</i>	Åtvidaberg	7 726	7 755	7 678*	-1%
<i>Ödeshög</i>	Ödeshög	2 675	2 800*	2 881*	8%

*Framskrivna av Juni Strategi enl. samma utvecklingstakt som prognosen för respektive kommun

Flyttströmmar

Huvudorter

Flyttfrekvens, 2018

Tabellen ovan till höger visar flyttfrekvensen hos befolkningen i respektive huvudort. Flyttfrekvensen är beräknad som:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom orten}_t + \text{Flyttnetto till orten}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

Flyttnetto, 2018

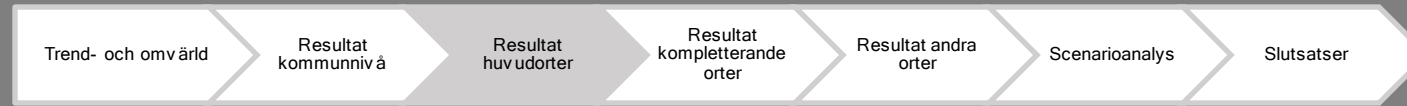
Tabellen nedan visar det aggregerade flyttnettot per huvudort och livsfas under 2018. Färgskalorna är i förhållande till det totala flyttnettot för respektive ort, därför kan samma siffra vara röd för en ort men grön för en annan. Inflyttningen till huvudorterna skiljer sig, men till de flesta är det framförallt en hög inflyttning av barn och unga.

Kommun	Ort	Flyttfrekvens
Boxholm	Boxholm	7%
Finspång	Finspång	10%
Kisa	Kisa	8%
Linköping	Linköping	15%
Mjölby	Mjölby	11%
Motala	Motala	11%
Norrköping	Norrköping	13%
Söderköping	Söderköping	6%
Vadstena	Vadstena	11%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	10%
Ydre	Österbymo	13%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	6%
Ödeshög	Ödeshög	9%

Flyttnetto per huvudort & livsfas, 2018

Livsfas	Boxholm	Finspång	Kisa	Linköping	Mjölby	Motala	Norrköping	Söderköping	Vadstena	Valdemarsvik	Österbymo*	Åtvidaberg	Ödeshög*
Barn & unga, 0-19 år	1	111	9	781	114	121	140	54	59	24	-	-4	-
Unga vuxna, 20-29 år	-17	0	0	916	67	-23	92	-46	0	5	-	-60	-
Familjebildande, 30-44 år	-2	67	16	-34	72	33	-186	27	31	-5	-	-8	-
Mitt i livet 45-59 år	5	0	6	214	50	3	-16	4	10	0	-	-20	-
Pensionärer 60-79 år	-3	-1	-13	75	39	19	-8	23	43	13	-	22	-
Seniorer, 80+ år	-1	5	5	43	6	-7	-11	3	12	1	-	-1	-
Total flyttnetto	-17	182	23	1 995	348	146	11	65	155	38	32	-71	-2
Andel av befolkningsmängden	-1%	1%	1%	2%	3%	0%	0%	1%	3%	1%	3%	-1%	0%

*För Österbymo & Ödeshög presenteras endast nettot på total nivå pga.. sekretess i statistiken



Betalningsförmåga

Huvudorter

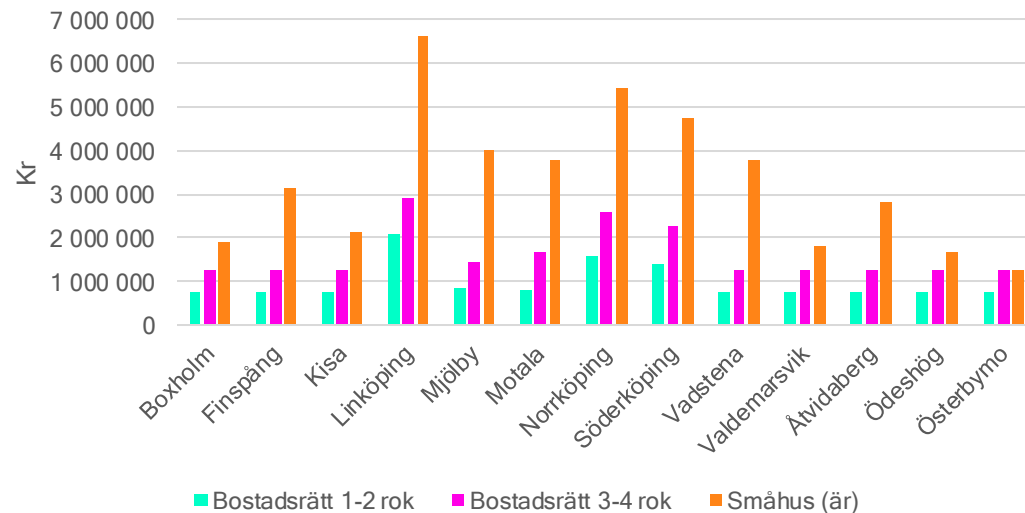
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Huvudorter

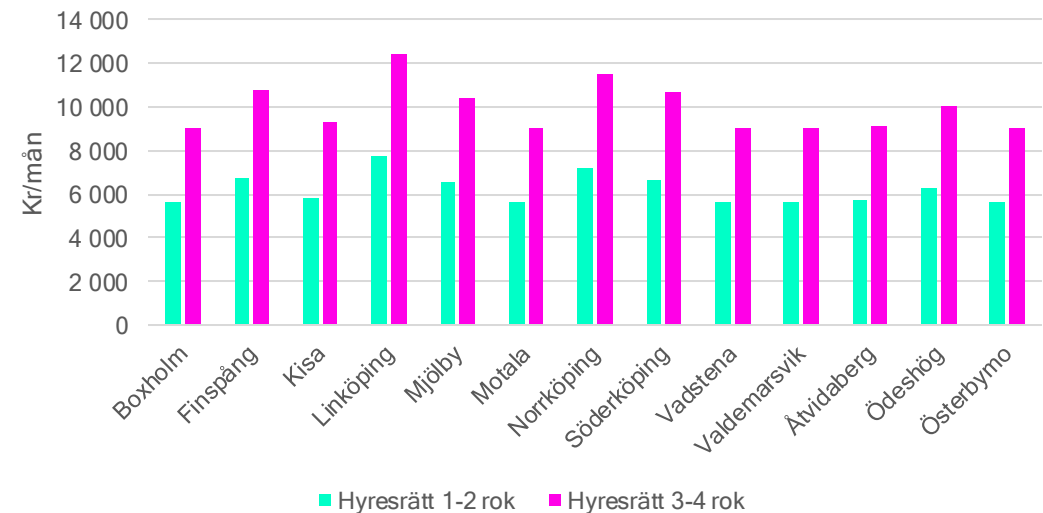
För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande prisnivåer för bostadsrätter med ett procentuellt prispåslag som speglar nyproduktionsutbudets prisnivå. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i länets kommuner rapporterat in.

I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg, för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud, har hyresnivån satts till 1 350 kr/kvm som är den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 750 000 kr för en 1-2 rok (50 kvm) och 1 250 000 kr (80 kvm) för en 3-4 rok.

Priser för beräkning av marknadsdjup, ägda boendeformer



Hyresnivå för beräkning av marknadsdjup, hyresrätter



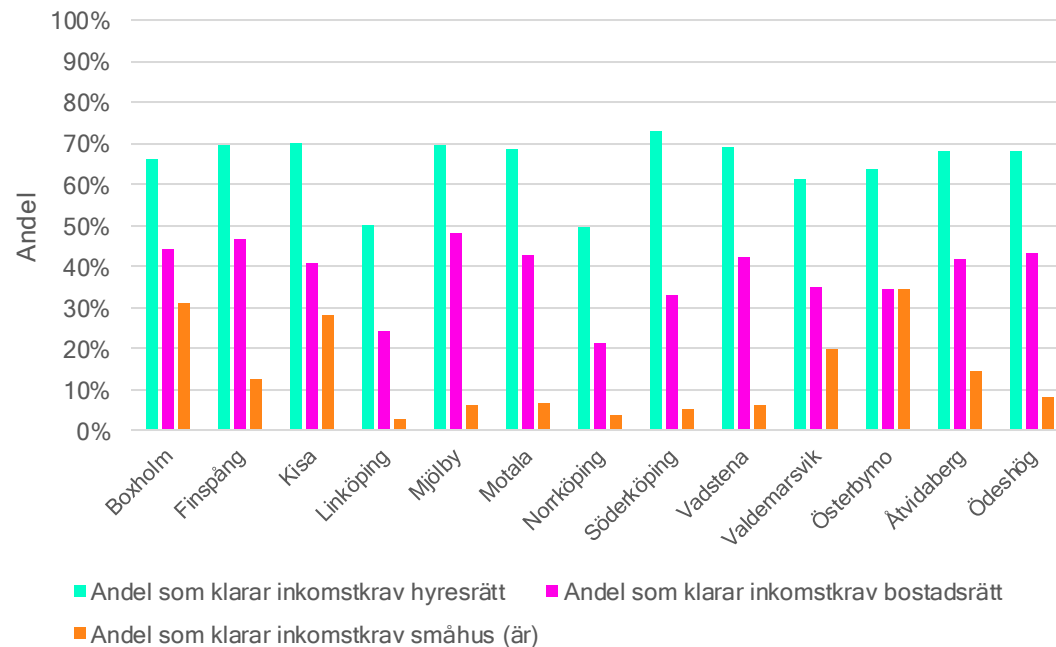
Andel invånare som klarar inkomstkrav

Huvudorter

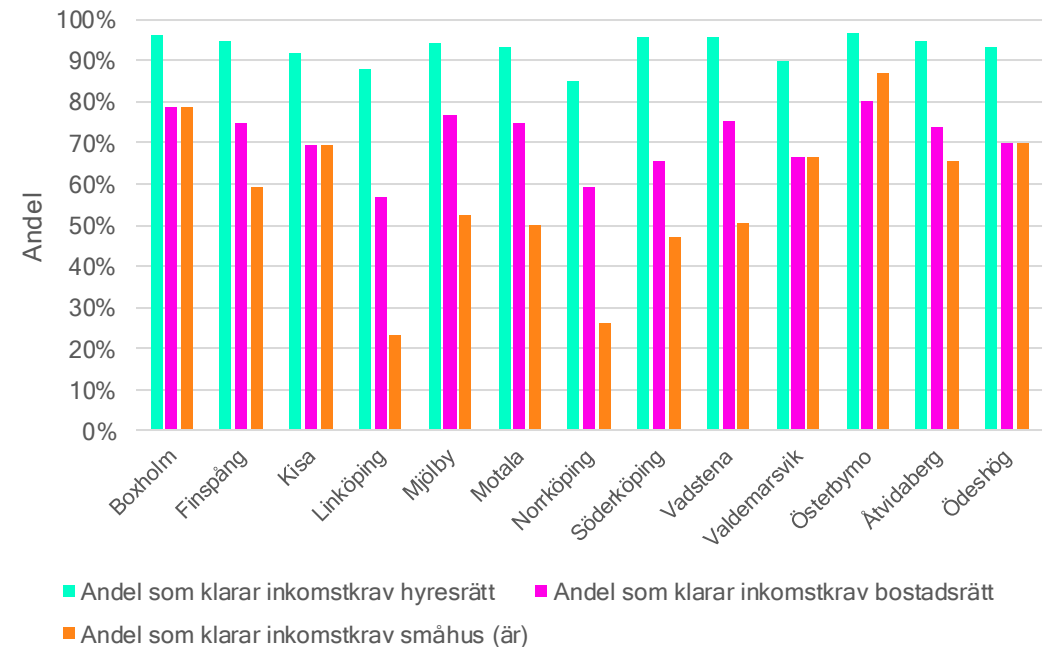
I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll, fördelat på ensam- och sammanboende samt olika bostadstyper, som klarar de beräknade inkomstkraven. Liksom för kommunerna så är andelen ensamboende hushåll som kan efterfråga ett nyproducerat småhus betydligt lägre i de flesta orter, med vissa undantag där prisbilden är lägre.

På nästkommande sidor visas inkomstfördelningen hos befolkningen ser ut för vardera ort.

Ensamboende hushåll



Sammanboende hushåll



Andel ensamboende invånare (20+ år) per disp. inkomstnivå

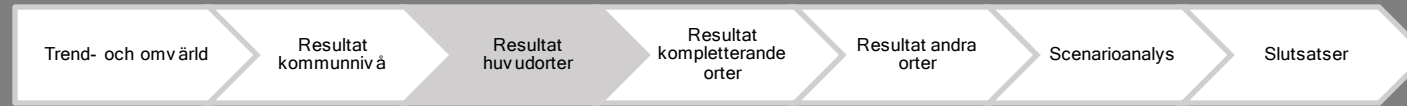
Huvudorter

Kommun	Huvudort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr
Boxholm	Boxholm	100%	95%	66%	44%	31%	17%	8%	6%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Finspång	Finspång	100%	95%	70%	47%	34%	21%	13%	8%	5%	4%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Kisa	Kisa	100%	97%	70%	41%	28%	16%	9%	5%	3%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Linköping	Linköping	100%	94%	72%	50%	37%	24%	15%	10%	7%	5%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Mjölby	Mjölby	100%	96%	70%	48%	34%	19%	10%	6%	5%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Motala	Motala	100%	96%	69%	43%	30%	17%	10%	7%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Norrköping	Norrköping	100%	96%	73%	50%	35%	21%	13%	8%	5%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
Söderköping	Söderköping	100%	97%	73%	47%	33%	21%	15%	8%	5%	4%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Vadstena	Vadstena	100%	96%	69%	43%	29%	17%	9%	6%	4%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	100%	94%	61%	35%	20%	10%	5%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Ydre	Österbymo	100%	97%	64%	35%	23%	12%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	100%	96%	68%	42%	27%	15%	9%	5%	4%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ödeshög	Ödeshög	100%	95%	68%	44%	28%	17%	8%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Andel sammanboende hushåll (20+ år) per disp. inkomstnivå

Huvudorter

Kommun	Huvudort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr
Boxholm	Boxholm	100%	100%	100%	99%	96%	86%	79%	73%	63%	53%	40%	28%	21%	15%	11%	8%	6%	4%	3%	2%	0%	0%	0%
Finspång	Finspång	100%	100%	99%	98%	95%	84%	75%	67%	59%	51%	40%	31%	23%	16%	12%	9%	6%	5%	4%	3%	1%	1%	0%
Kisa	Kisa	100%	100%	99%	98%	92%	80%	70%	64%	56%	48%	39%	28%	21%	15%	10%	6%	4%	3%	2%	1%	0%	0%	0%
Linköping	Linköping	100%	100%	99%	98%	95%	88%	80%	73%	65%	57%	49%	41%	34%	28%	23%	19%	16%	13%	11%	9%	4%	3%	2%
Mjölby	Mjölby	100%	100%	100%	99%	94%	84%	77%	69%	61%	52%	42%	32%	25%	18%	14%	11%	8%	7%	5%	4%	2%	1%	1%
Motala	Motala	100%	100%	99%	98%	93%	84%	75%	68%	59%	50%	41%	31%	23%	18%	14%	11%	9%	7%	6%	5%	2%	2%	1%
Norrköping	Norrköping	100%	100%	99%	97%	93%	85%	76%	68%	59%	50%	42%	33%	26%	21%	16%	13%	11%	9%	7%	6%	3%	2%	1%
Söderköping	Söderköping	100%	100%	100%	99%	96%	89%	80%	73%	66%	56%	47%	38%	32%	24%	19%	15%	11%	9%	8%	6%	3%	2%	2%
Vadstena	Vadstena	100%	100%	99%	99%	95%	85%	75%	68%	59%	51%	42%	33%	26%	20%	15%	13%	11%	8%	7%	6%	3%	2%	2%
Valdemarsvik	Valdemarsvik	100%	100%	99%	98%	90%	77%	67%	58%	49%	38%	28%	21%	15%	11%	7%	4%	4%	3%	2%	2%	0%	0%	0%
Ydre	Österbymo	100%	100%	100%	100%	97%	87%	80%	71%	58%	47%	31%	21%	15%	10%	6%	3%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
Åtvidaberg	Åtvidaberg	100%	100%	99%	98%	95%	83%	74%	66%	57%	48%	37%	28%	21%	16%	12%	8%	6%	4%	4%	3%	1%	1%	0%
Ödeshög	Ödeshög	100%	100%	100%	98%	93%	79%	70%	62%	51%	40%	32%	24%	17%	13%	10%	8%	6%	5%	4%	4%	2%	1%	1%



Beräkning Boverkets metod

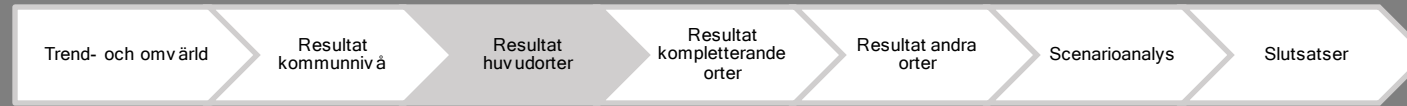
Huvudorter

Boverkets metod

Huvudorter

Nedan visas Juni Strategis beräkning av byggbehovet 2019 per huvudort, enligt Boverkets metod. Med Boverkets metod finns en viss problematik med att jämföra kommunernas siffror med huvudorterna. Exempelvis så är byggbehovet i Boxholm kommun 14 st. bostäder, men i kommunens huvudort är byggbehovet 16 bostäder (se Boxholm nedan). Detta beror på att befolkningsförändringen i huvudorten avgränsat är större än om man aggregerar hela kommunen.

Kommun	Huvudort	Befolkningsförändring 2018-2019	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Boxholm	Boxholm	30	2,0	16
Finspång	Finspång	116	2,0	61
Kisa	Kisa	-4	2,1	-2
Linköping	Linköping	1 671	2,0	869
Mjölby	Mjölby	313	2,0	163
Motala	Motala	-48	2,1	-22
Norrköping	Norrköping	1 000	2,1	507
Söderköping	Söderköping	12	2,1	6
Vadstena	Vadstena	-82	2,0	-40
Valdemarsvik	Valdemarsvik	-42	2,0	-20
Ydre	Österbymo	-4	2,0	-2
Åtvidaberg	Åtvidaberg	-26	2,0	-12
Ödeshög	Ödeshög	8	2,1	4
Summa byggbehov				1 528



Beräkning bostadsefterfrågan

Huvudorter

Resultat marknadsdjup per år Juni Strategis metod

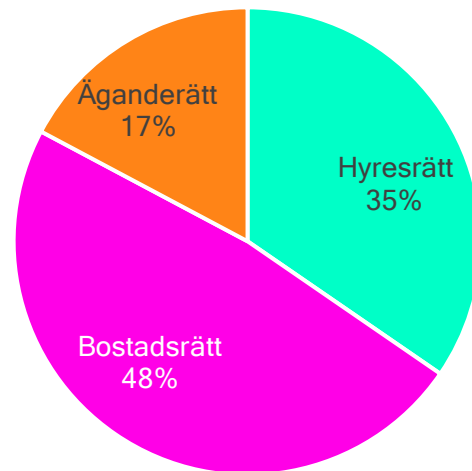
Huvudorter (basår 2019)

Till höger presenteras det beräknade årliga marknadsdjupet per huvudort, upplåtelseform och hushållstyp. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på varje ords hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomstfördelning. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive ort till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga för nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov.

Sett till huvudorterna beräknas marknadsdjupet till 1 290 bostäder. Detta innebär att nästan 70% av det totala marknadsdjupet i regionen återfinns i kommunernas huvudorter.

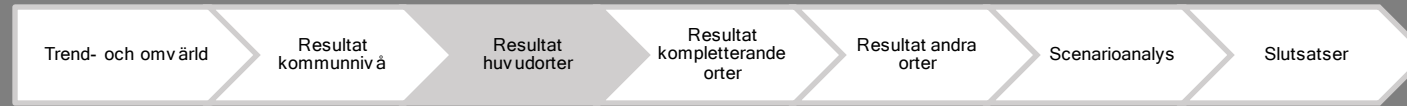
Per upplåtelseform resulterar beräkningen i en fördelning med 48% bostadsrätter, 34% hyresrätter och 18% äganderätter. Sett till hushållstyp fördelar sig marknadsdjupet till 47% på ensamboende hushåll. I jämförelse med fördelningen på kommunnivå väger fördelningen något tyngre mot bostadsrätt och hyresrätt i flerbostadshus och en något större andel ensamhushåll.

Fördelning per upplåtelseform alla huvudorter



Marknadsdjup per år

Kommun	Huvudort	Hyresrätt		Bostadsrätt		Äganderätt		Totalt			Alla hushåll
		Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Hr	Brf	Är	
Boxholm	Boxholm	1	1	2	1	2	3	2	3	5	10
Finspång	Finspång	9	6	10	7	5	11	15	17	17	49
Kisa	Kisa	2	1	2	2	1	3	3	4	5	12
Linköping	Linköping	114	92	146	156	12	55	206	302	67	575
Mjölby	Mjölby	10	6	12	9	2	11	17	20	14	51
Motala	Motala	22	15	23	20	7	26	37	43	33	112
Norrköping	Norrköping	81	62	93	114	11	44	143	207	55	405
Söderköping	Söderköping	3	2	2	2	1	3	5	5	4	13
Vadstena	Vadstena	4	3	4	4	1	5	7	8	6	22
Valdemarsvik	Valdemarsvik	2	1	2	2	2	3	3	3	5	11
Ydre	Österbymo	1	0	1	1	1	1	1	2	3	6
Åtvidaberg	Åtvidaberg	3	2	3	2	1	4	5	5	5	15
Ödeshög	Ödeshög	1	1	2	1	2	3	3	3	5	10
Totalt		253	193	299	322	50	173	446	622	222	1 290



Kommande målgrupper & inriktning

Huvudorter

Primära målgrupper framöver

Huvudorter

Kommunernas befolkningsstruktur avspeglar sig i huvudorterna, av förklarliga skäl då merparten av kommunernas befolkning generellt sett bor i huvudorterna.

De primära målgrupperna framöver, för vilka bostadsbehovet kommer att vara som störst, blir därför likt kommunerna aggregerat. Den stora skillnaden är att unga vuxna även är en målgrupp på 5 års sikt för huvudorterna. Detta baseras på att dessa utgör en stor andel av inflyttningen.

Målgrupp	5 års sikt	10 års sikt
Barn & unga, 0-19 år	X	X
Unga vuxna, 20-29 år	X	X
Familjebildande, 30-44 år	X	X
Mitt i livet, 45-59 år		
Pensionärer, 60-79 år		X
Seniorer, 80+ år	X	X

Del 4: Resultat kompletterande orter

Trend- och omvärld

Resultat
kommunivå

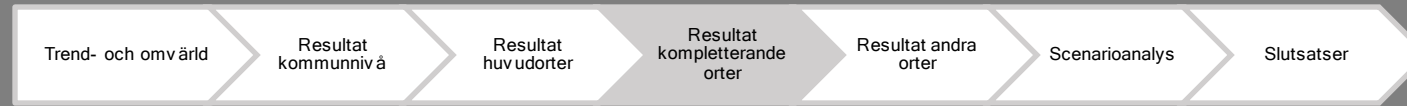
Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

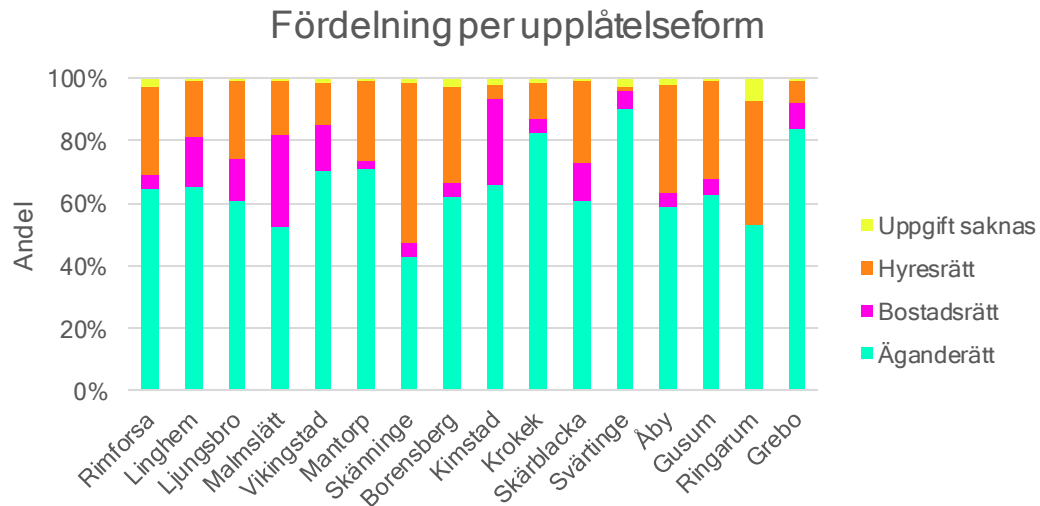
Kompletterande orter

Fördelning av bostadsbestånd

Kompletterande orter

Antalet hushåll/bostäder i de kompletterande orterna varierar mellan 267 – 3 303 stycken. På denna nivå när beståndet är än mer begränsat får enskilda områden och dess karaktär stort lokalt genomslag. Exempelvis utgör bostäder byggda efter 2010 12% i tre av orterna vilket är högre siffror än på huvudortsnivå.

Sett till upplåtelseform så har de flesta orter minst 60% småhus med äganderätt. Orterna i Linköping sticker ut med förhållandevis många bostadsrätter; Skänninge och Ringarum har störst andel hyresrätter.



Statistiken på denna sida baseras på antal hushåll, ej antal bostäder

Kommun	Ort	Antal hushåll	Andel boende i bostäder byggda >2010
Kinda	Rimforsa	996	3%
Linköping	Linghem	1 107	12%
	Ljungsbro	3 303	2%
	Malmslätt	2 088	0%
	Vikingstad	946	12%
Mjölby	Mantorp	1 547	6%
	Skänninge	1 637	1%
Motala	Borensberg	1 382	4%
Norrköping	Kimstad	637	3%
	Krokek	1 971	2%
	Skärblacka	1 729	0%
	Svärtinge	1 139	12%
Valdemarsvik	Åby	2 955	5%
	Gusum	537	0%
	Ringarum	267	0%
Åtvidaberg	Grebo	368	5%

Andrahandsmarknaden för bostäder

Kompletterande orter

Bostadsrättsmarknaden

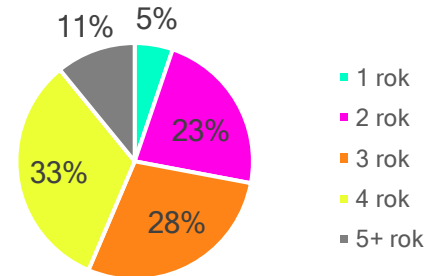
I majoriteten av de kompletterande orterna har det under 2019 skett många försäljningar av bostadsrätter. I Linköpingsorterna Malmslätt och Ljungsbro sker det flest försäljningar, och där har prisutvecklingen varit 6-8% årligen under perioden 2015-2019. Till skillnad från huvudorterna utgör större lägenhetstyper en förhållandevis stor del av marknaden i de kompletterande orterna.

Småhusmarknaden

Vad gäller marknaden för småhus noteras att alla förutom 3 orter har ett snittpris över 2 mkr vilket innebär en generellt sett hög prisnivå i jämförelse med huvudorterna. Vi ser också att andelen sålda hus som är fristående är något högre än i huvudorterna, 77% i jämförelse med 64%. I Ljungsbro och i Åby där det sker flest försäljningar har prisutvecklingen varit jämn, kring 5%. I övriga områden är prisutvecklingen något högre.

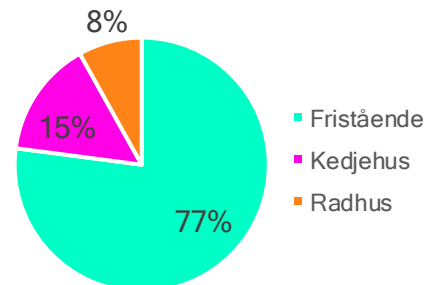
Försäljningar av bostadsrätter

Sålda lägenheter per typ, 2019



Försäljningar av småhus (ägenderätt)

Sålda hus per typ, 2019



Kommun	Ort	Kr/kvm 2019	Antal sålda 2019	Prisutv./år 2015-2019	Högst kvm-pris
Kinda	Rimforsa	16 279	4	-	-
Linköping	Linghem	21 535	17	-	2 rok
	Ljungsbro	21 468	46	8%	2 rok
	Malmslätt	22 399	55	6%	1 rok
	Vikingstad	22 090	16	-	4 rok
Mjölby	Mantorp	11 353	3	-	-
	Skänninge	9 642	8	-	3 rok
Motala	Borensberg	10 470	2	-	-
Norrköping	Kimstad	12 990	17	-	5 rok
	Korkek	14 773	2	-	-
	Skärblacka	14 698	14	-	1 rok
	Svärtinge	13 849	5	-	-
	Åby	20 424	18	-	4 rok
Valdemarsvik	Gusum	4 024	1	-	-
	Ringarum	-	-	-	-
Åtvidaberg	Grebo	10 159	3	-	-

Kommun	Ort	Pris 2019 (tkr)	Antal sålda 2019	Prisutv./år 2015-2019	Boyta (kvm)
Kinda	Rimforsa	2 288	25	9%	125
Linköping	Linghem	3 579	37	5%	135
	Ljungsbro	3 671	87	5%	122
	Malmslätt	3 652	43	5%	123
	Vikingstad	3 297	28	8%	126
Mjölby	Mantorp	2 866	47	8%	126
	Skänninge	1 812	30	5%	132
Motala	Borensberg	2 614	39	9%	127
Norrköping	Kimstad	2 574	14	-	124
	Krokek	2 767	44	7%	126
	Skärblacka	2 243	26	8%	115
	Svärtinge	3 916	45	14%	131
	Åby	3 256	66	5%	129
Valdemarsvik	Gusum	977	7	-	137
	Ringarum	1 792	5	-	142
Åtvidaberg	Grebo	2 939	21	10%	129

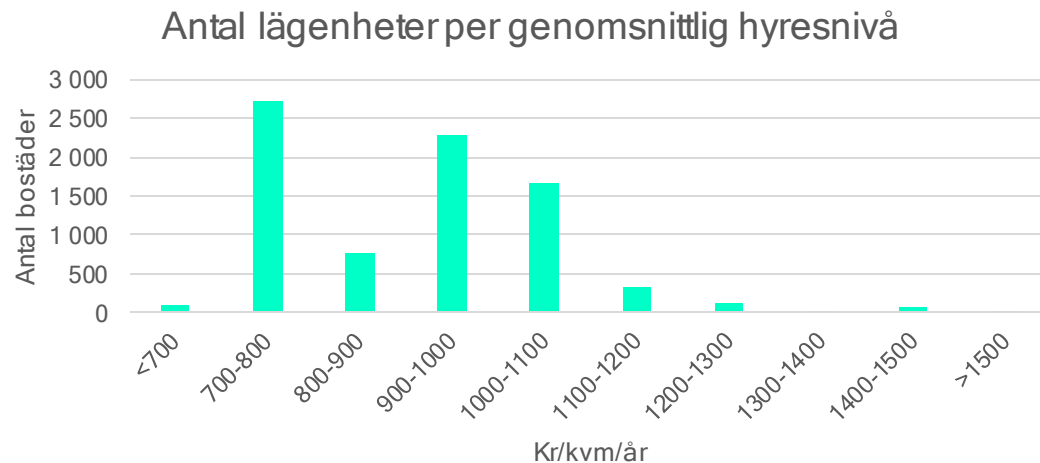
Hyresmarknaden

Kompletterande orter

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer och vakansgrader. I de kompletterande orterna ligger årshyresnivåerna förhållandevis jämnt mellan 800-1100 kr/kvm.

Vakansgraden är inte högre än 2-6% i någon av orterna, lägst bedöms vakansen vara i Malmslätt och Borensberg.

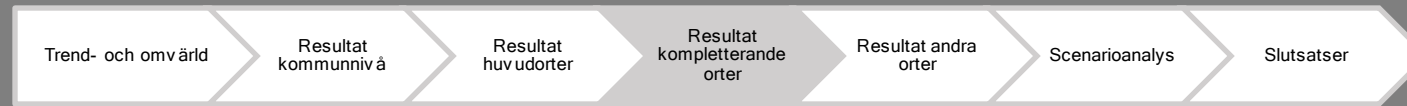
Endast i två av orterna finns det registrerade fastigheter med byggår från och med 2010; Rimforsa och Linghem. Här är årshyresnivåerna ca 1 400 kr/kvm.



Kommun	Ort	Antal lägenheter	Medelhyra /kvm	Genomsnittlig vakansgrad	Andel lägenheter byggda <2009	Medelhyra byggår ≥2010
Kinda	Rimforsa	387	903	2-5%	3%	1 359
Linköping	Linghem	151	1 151	1-5%	36%	1 404
	Ljungsbro	771	1 003	1-5%	0%	
	Malmslätt	301	978	0-1%	0%	
Mjölby	Vikingstad	131	842	1-5%	0%	
	Mantorp	373	953	1-4%	0%	
	Skänninge	1 155	972	1-4%	0%	
Motala	Borensberg	392	1 020	0-2%	0%	
Norrköping	Kimstad	33	996	0,5-3%	0%	
	Krokek	178	965	0,5-3%	0%	
	Skärblacka	403	991	0,5-3%	0%	
	Svärtinge	9	972	0,5-3%	0%	
	Åby	3 449	853	0,5-3%	0%	
Valdemarsvik	Gusum	217	815	2-6%	0%	
	Ringarum	101	881	2-6%	0%	
Åtvidaberg	Grebo	25	887	2-5%	0%	

* Värdering av Svefa för 2019

Källa: SCB & Värderingsdata Pro (minst 5 lgh/fastighet)



Demografi

Kompletterande orter

Åldersstruktur

Kompletterande orter

Tabellen nedan visar respektive kompletterande orts befolkningsstruktur (2019) utifrån olika livsfaser. Vardera orts struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas. Exempel på orter som utmärker sig är Gusum och Ringarum i Valdemarsvik kommun med förhållandevis höga andelar äldre befolkning, i motsats till exempelvis Svärtinge i Norrköping kommun.

Kommun	Ort	Invånarantal (andel av kommunen)	Andel av befolkning inom resp. livsfas					
			Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Kinda	Rimforsa	2 363 (24%)	28%	9%	18%	19%	22%	5%
Linköping	Ljungsbro	8 142 (5%)	28%	8%	19%	20%	20%	5%
	Malmslätt	4 975 (3%)	25%	8%	16%	22%	23%	6%
	Linghem	3 160 (2%)	32%	8%	22%	17%	16%	4%
	Vikingstad	2 433 (1%)	31%	7%	23%	18%	17%	5%
Mjölby	Mantorp	3 913 (15%)	30%	8%	21%	19%	18%	4%
	Skänninge	3 344 (12%)	23%	12%	18%	18%	22%	6%
Motala	Borensberg	3 150 (7%)	25%	8%	17%	18%	23%	8%
Norrköping	Åby	7 134 (5%)	27%	8%	19%	21%	19%	5%
	Krokek	5 087 (4%)	29%	5%	19%	20%	22%	4%
	Skärblacka	3 957 (3%)	26%	8%	18%	19%	22%	6%
	Svärtinge	3 631 (3%)	35%	6%	24%	21%	12%	1%
	Kimstad	1 619 (1%)	27%	10%	20%	21%	19%	3%
Valdemarsvik	Gusum	1 179 (15%)	23%	10%	15%	20%	27%	5%
	Ringarum	548 (7%)	20%	13%	14%	19%	23%	9%
Åtvidaberg	Grebo	1 019 (9%)	31%	7%	20%	19%	21%	2%

Befolkningsprognos

Kompletterande orter

Till höger visas befolkningsprognosen per kompletterande ort. På samma vis som för huvudorterna betyder en asterisk att invånarantalet är baserat på respektive kommuns prognosticerade utvecklingstakt.

Jämför man de kompletterande orterna med varandra finns stora skillnader i hur invånarantalet kan komma att förändras under 20-talet. Även inom samma kommun finns stora skillnader, exempelvis i Linköping där Vikingstad och Lingham prognosticeras ha hög befolkningstillväxt medan den i Malmslätt förväntas minska.

<i>Kommun</i>	<i>Ort</i>	Befolkning 2019	Befolkning 2024	Befolkning 2029	Förändring 2019-2029
<i>Kinda</i>	Rimforsa	2 363	2 475	2 462	4%
<i>Linköping</i>	Ljungsbro	8 142	8 155	8 263	1%
	Malmslätt	4 975	4 799	4 586	-8%
	Lingham	3 160	3 161	3 737	18%
	Vikingstad	2 433	2 654	3 010	24%
<i>Mjölby</i>	Mantorp	3 913	4 428	4 829*	23%
	Skänninge	3 344	3 421	3 500*	5%
<i>Motala</i>	Borensberg	3 150	3 364	3 413	8%
<i>Norrköping</i>	Åby	7 134	7 162	6 981	-2%
	Krokek	5 087	4 953	4 804	-6%
	Skärblacka	3 957	4 023	3 944	0%
	Svärtinge	3 631	4 183	4 668	29%
	Kimstad	1 619	1 649	1 714	6%
<i>Valdemarsvik</i>	Gusum	1 179	1 202*	1 205*	2%
	Ringarum	548	559*	560*	2%
<i>Åtvidaberg</i>	Grebo	1 482	1 481	1 547*	4%

*Framskriven av Juni Strategi enl. samma utvecklingstakt som prognosen för respektive kommun

Flyttströmmar

Kompletterande orter

Flyttfrekvens, 2018

Tabellen nedan till vänster visar flyttfrekvensen hos befolkningen i respektive kompletterande ort. Flyttfrekvensen är beräknad som:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom orten}_t + \text{Flyttnetto till orten}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

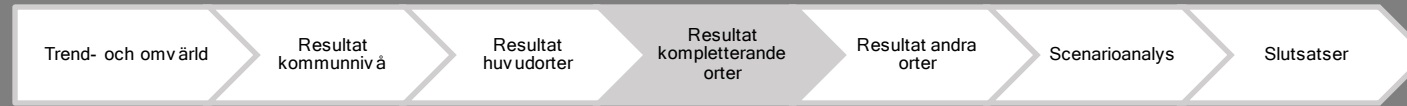
Bland de kompletterande orterna är det framförallt Rimforsa som sticker ut med en hög flyttfrekvens om 13 %.

Kommun	Ort	Flyttfrekvens
Kinda	Rimforsa	13%
	Ljungsbro	1%
Linköping	Malmslätt	2%
	Linghem	5%
	Vikingstad	2%
Mjölby	Mantorp	4%
	Skänninge	6%
Motala	Borensberg	5%
Norrköping	Åby	4%
	Krokek	3%
	Skärblacka	4%
	Svärtinge	4%
	Kimstad	3%
Valdemarsvik	Gusum	7%
	Ringarum	7%
Åtvidaberg	Grebo	8%

Flyttnetto, 2018

Tabellen nedan till höger visar flyttnettot till respektive ort 2018. Fyra av de 16 orterna hade år 2018 ett negativt flyttnetto – dvs. fler flyttade från orten än till. Sett till absoluta tal så sticker Ljungsbro ut med ett flyttnetto om minus 111., i förhållande till befolkningmängden är det dock en liten andel.

Kommun	Ort	Flyttnetto	Andel av befolkningmängden
Kinda	Rimforsa	19	1%
	Ljungsbro	-111	-1%
Linköping	Malmslätt	-8	0%
	Linghem	73	2%
	Vikingstad	18	1%
Mjölby	Mantorp	30	1%
	Skänninge	-11	0%
Motala	Borensberg	59	2%
Norrköping	Åby	114	2%
	Krokek	37	1%
	Skärblacka	29	1%
	Svärtinge	82	2%
	Kimstad	28	2%
Valdemarsvik	Gusum	11	1%
	Ringarum	23	4%
Åtvidaberg	Grebo	-8	-1%



Betalningsförmåga

Kompletterande orter

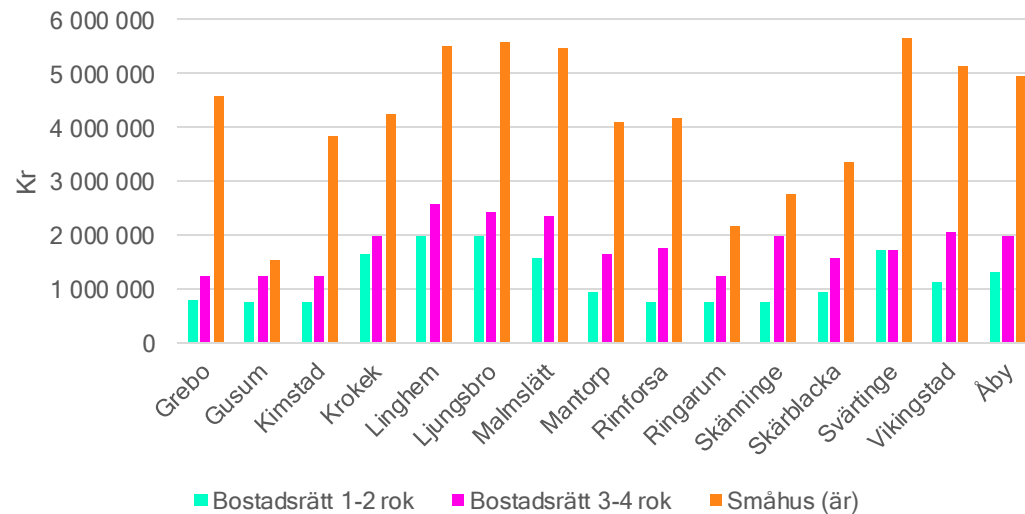
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Kompletterande orter

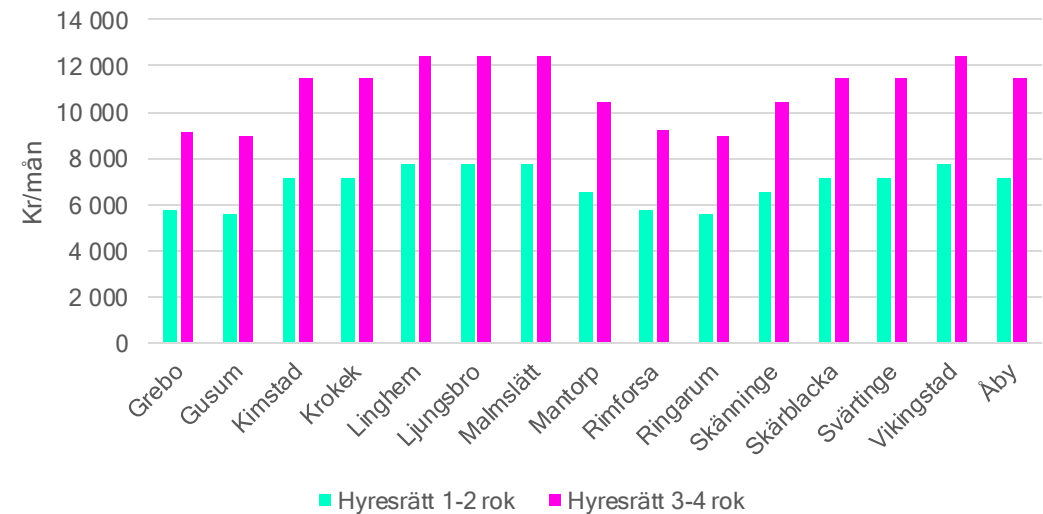
För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått från rådande prisnivåer för bostadsrätter med ett procentuellt prispåslag som speglar nyproduktionsutbudets prisnivå. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i länets kommuner rapporterat in.

I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har hyresnivån satts till 1 350 kr/kvm som är den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 750 000 kr för en 1-2 rok (50 kvm) och 1 250 000 kr (80 kvm) för en 3-4 rok.

Priser för beräkning av marknadsdjup, ägda boendeformer



Hyresnivå för beräkning av marknadsdjup, hyresrätter

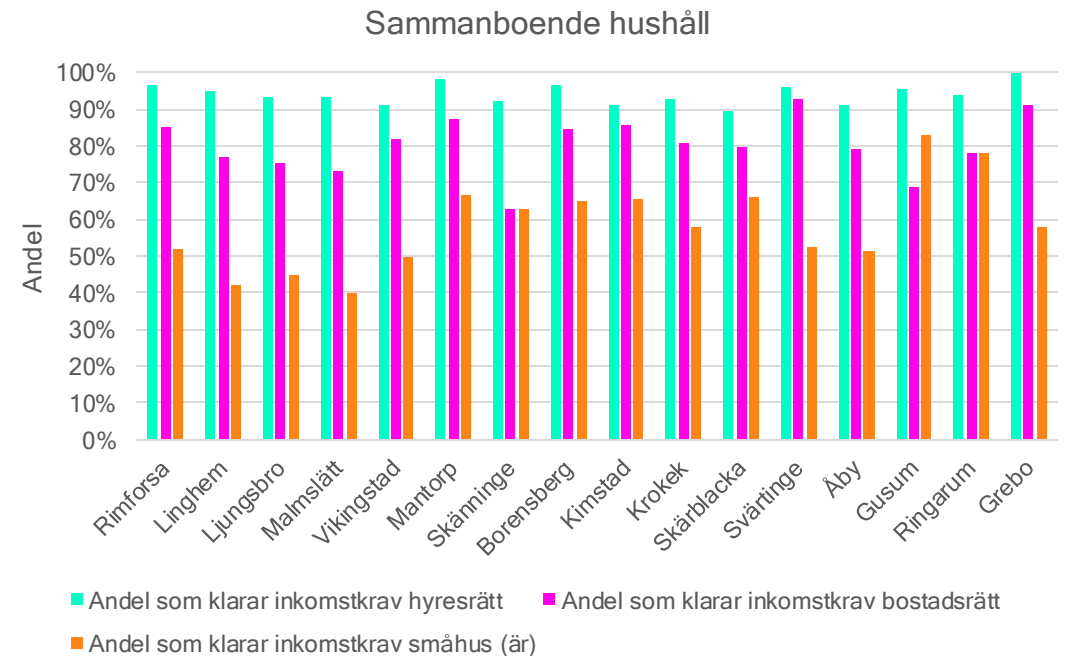
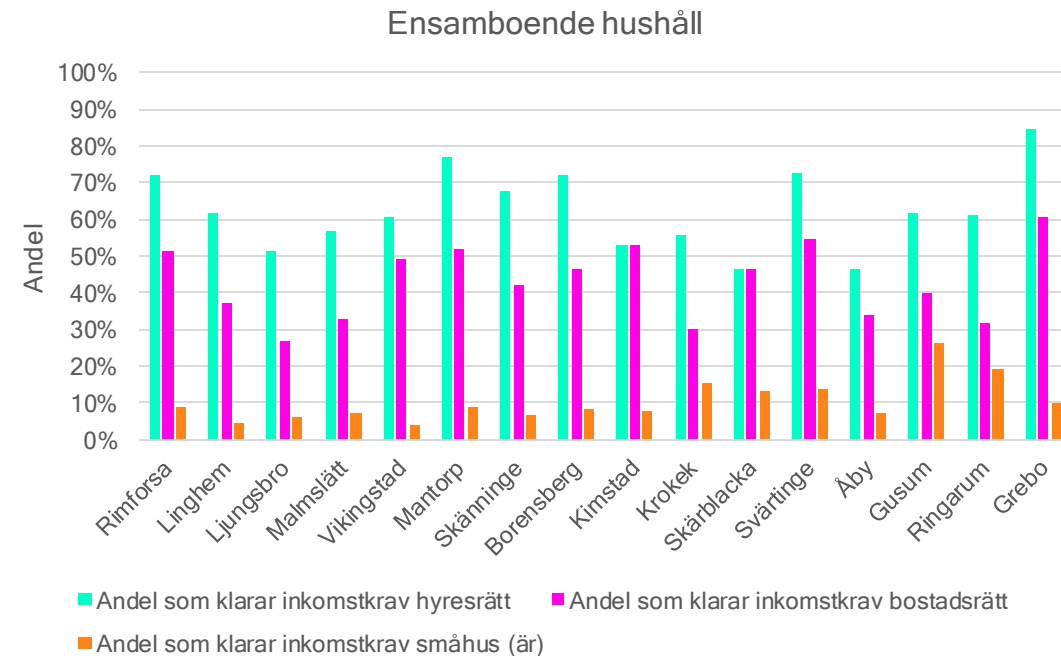


Andel invånare som klarar inkomstkrav

Kompletterande orter

I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper, som klarar de beräknade inkomstkraven. Som för kommuner och huvudorter är andelen ensamboende hushåll som kan efterfråga nyproducerade småhus (ägenderätter) relativt få.

På nästkommande sidor visas inkomstfördelningen hos befolkningen för vardera ort.



Andel ensamboende invånare (20+ år) per disp. inkomstnivå

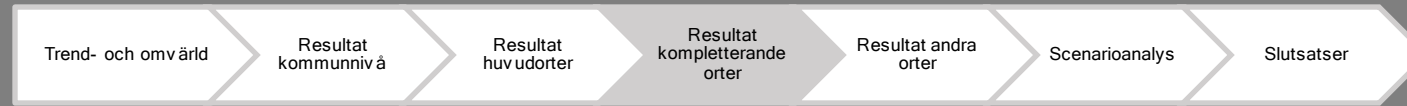
Kompletterande orter

Kommun	Kompletterande ort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr	
<i>Kinda</i>	Rimforsa	100%	96%	72%	51%	35%	24%	14%	9%	6%	4%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Linköping</i>	Linghem	100%	98%	79%	62%	54%	37%	24%	16%	8%	4%	3%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ljungsbro	100%	98%	79%	51%	37%	27%	19%	12%	8%	6%	4%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
	Malmslätt	100%	98%	80%	57%	46%	33%	23%	15%	9%	7%	5%	4%	4%	2%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Vikingstad	100%	97%	77%	61%	49%	33%	19%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Mjölby</i>	Mantorp	100%	98%	77%	52%	38%	28%	15%	9%	5%	4%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
	Skänninge	100%	96%	68%	42%	28%	15%	7%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Motala</i>	Borensberg	100%	95%	72%	46%	34%	22%	14%	8%	5%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
<i>Norrköping</i>	Kimstad	100%	97%	74%	53%	41%	25%	15%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Krokek	100%	98%	79%	56%	43%	30%	22%	16%	10%	7%	5%	4%	3%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Skärblacka	100%	97%	71%	46%	34%	22%	13%	7%	4%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
	Svärtinge	100%	97%	87%	72%	63%	54%	40%	28%	19%	14%	11%	7%	4%	4%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
<i>Valdemarsvik</i>	Åby	100%	97%	72%	47%	34%	21%	14%	10%	7%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
	Gusum	100%	94%	62%	40%	26%	15%	7%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ringarum	100%	94%	61%	32%	19%	9%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Åtvidaberg</i>	Grebo	100%	100%	85%	61%	49%	34%	25%	18%	10%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Andel sammanboende hushåll (20+ år) per disp. inkomstnivå

Kompletterande orter

Kommun	Kompletterande ort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr
<i>Kinda</i>	Rimforsa	100%	100%	100%	100%	97%	90%	85%	79%	72%	63%	52%	42%	33%	24%	17%	14%	11%	9%	7%	6%	2%	1%	1%
<i>Linköping</i>	Linghem	100%	100%	100%	100%	99%	95%	89%	84%	77%	70%	62%	52%	42%	33%	25%	18%	13%	9%	8%	6%	3%	2%	1%
	Ljungsbro	100%	100%	100%	99%	98%	93%	89%	82%	75%	68%	60%	52%	45%	36%	30%	23%	17%	14%	11%	9%	4%	2%	2%
	Malmslätt	100%	100%	100%	100%	99%	93%	86%	80%	73%	66%	58%	48%	40%	33%	25%	19%	15%	12%	10%	8%	3%	2%	2%
	Vikingstad	100%	100%	100%	100%	98%	91%	86%	82%	76%	69%	60%	50%	39%	29%	24%	20%	17%	14%	12%	9%	4%	3%	2%
<i>Mjölby</i>	Mantorp	100%	100%	100%	100%	98%	92%	87%	81%	74%	66%	55%	45%	34%	24%	17%	12%	9%	6%	4%	4%	2%	1%	1%
	Skänninge	100%	100%	99%	98%	92%	81%	72%	63%	54%	46%	36%	26%	19%	14%	10%	8%	7%	6%	4%	3%	1%	1%	1%
<i>Motala</i>	Borensberg	100%	100%	100%	100%	97%	90%	84%	77%	71%	65%	55%	45%	35%	27%	21%	15%	11%	9%	8%	6%	3%	2%	1%
<i>Norrköping</i>	Kimstad	100%	100%	100%	100%	98%	91%	86%	78%	72%	65%	52%	42%	31%	21%	13%	11%	8%	6%	3%	2%	1%	0%	0%
	Krokek	100%	100%	100%	100%	98%	93%	87%	81%	74%	67%	58%	48%	37%	28%	21%	16%	12%	10%	7%	5%	2%	1%	1%
	Skärblacka	100%	100%	100%	100%	97%	90%	80%	74%	66%	59%	47%	35%	24%	16%	11%	7%	6%	5%	4%	3%	1%	0%	0%
	Svärtinge	100%	100%	100%	100%	99%	96%	93%	88%	86%	80%	72%	63%	52%	41%	32%	23%	19%	15%	12%	10%	5%	3%	2%
<i>Valdemarsvik</i>	Åby	100%	100%	100%	99%	97%	91%	85%	79%	74%	69%	60%	51%	43%	34%	26%	21%	17%	14%	11%	10%	5%	4%	3%
	Gusum	100%	100%	100%	99%	95%	83%	69%	57%	49%	39%	24%	16%	12%	7%	5%	4%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
	Ringarum	100%	100%	100%	100%	94%	85%	78%	73%	60%	50%	37%	23%	14%	9%	6%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Åtvidaberg</i>	Grebo	100%	100%	100%	100%	97%	91%	86%	77%	70%	58%	46%	32%	24%	20%	16%	10%	7%	5%	5%	3%	2%	1%	



Beräkning Boverkets metod

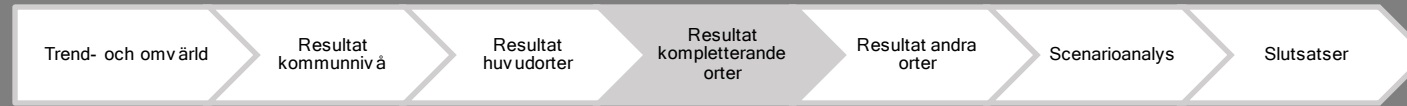
Kompletterande orter

Boverkets metod

Kompletterande orter

Nedan visas Juni Strategis beräkning av byggbehovet 2019 per kompletterande ort, enligt Boverkets metod.

Kommun	Ort	Befolkningsförändring 2018-2019	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Kinda	Rimforsa	46	2,3	21
	Linghem	138	2,7	53
Linköping	Ljungsbro	116	2,4	50
	Malmslätt	-43	2,4	-17
	Vikingstad	15	2,5	6
Mjölby	Mantorp	46	2,5	19
	Skänninge	6	2,0	3
Motala	Borensberg	5	2,3	2
Norrköping	Kimstad	66	2,4	28
	Krokek	10	2,6	4
	Skärblacka	-37	2,3	-15
	Svärtinge	177	3,0	61
	Åby	28	2,4	12
Valdemarsvik	Gusum	2	2,2	1
	Ringarum	-6	2,1	-3
Åtvidaberg	Grebo	1	2,7	0
Summa byggbehov				227



Beräkning bostadsefterfrågan

Kompletterande orter

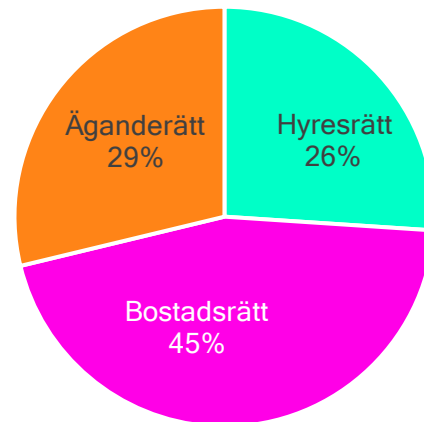
Beräkning av marknadsdjup summerat 2020-2029

Kompletterande orter

Till höger presenteras det beräknade marknadsdjupet per ort summerat för perioden 2020-2029. Beräkningen baseras i grunden på varje orsts hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomstfördelning. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive ort till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga för nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov.

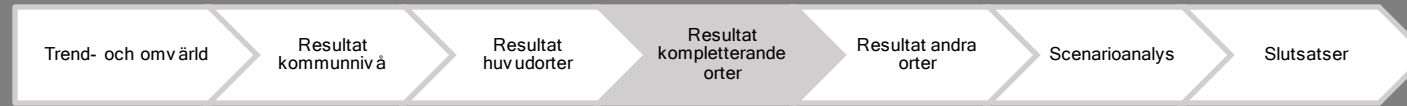
På denna nivå påverkas beräkningsmodellen starkt av att befolkningsunderlaget är förhållandevis litet vilket i sin tur resulterar i ett visst statistikbortfall. På grund av detta ger modellen ingen kvantifierbar bostadsefterfrågan per varje enskild hushållstyp, boendeform och år. Juni Strategi har därför istället beräknat den summerade bostadsefterfrågan per upplåtelseform för perioden 2020-2029 baserat på befolkningsprognos för respektive ort. Den kommande 10-årsperioden uppgår bostadsefterfrågan till mellan 14-126 enheter beroende på ort.

Fördelning per upplåtelseform, alla kompletterande orter



Marknadsdjup de kommande 10 åren

Kommun	Ort	Hr	Br	År	Totalt marknadsdjup 2020-2029
Kinda	Rimforsa	32	43	32	107
	Linghem	17	33	12	62
Linköping	Ljungsbro	8	16	6	30
	Malmslätt	12	23	8	43
	Vikingstad	7	15	5	27
Mjölby	Mantorp	15	20	21	56
	Skänninge	22	23	23	68
Motala	Borensberg	16	20	20	57
	Kimstad	4	11	5	21
Norrköping	Krokek	15	29	16	60
	Skärblacka	15	37	17	69
	Svärtinge	15	36	15	66
	Åby	31	67	28	126
Valdemarsvik	Gusum	8	9	17	35
	Ringarum	4	4	6	14
Åtvidaberg	Grebo	8	11	10	30
Totalt		229	398	242	869



Kommande målgrupper & inriktning

Kompletterande orter

Primära målgrupper framöver

Kompletterande orter

För de kompletterande orterna aggregerat så består befolkningen till stor del både idag, och sannolikt kommande år, av individer i livsfasen Mitt i livet (45-59 år). Av befolkningen som bor i de kompletterande orterna idag så krävs det sannolikt ingen ny bebyggelse för just den målgruppen, däremot kan sannolikt individer i den livsfasen utifrån attraheras av orterna vilket skapar ett behov.

Ser man till hur åldersstrukturen i kommunen ser ut idag så kommer dock sannolikt behovet att vara som störst bland barnfamiljer och seniorer, och på lite längre sikt också bland pensionärer.

Målgrupp	5 års sikt	10 års sikt
Barn & unga, 0-19 år	X	X
Unga vuxna, 20-29 år		
Familjebildande, 30-44 år	X	X
Mitt i livet, 45-59 år	X	
Pensionärer, 60-79 år		X
Seniorer, 80+ år	X	X

Del 5: Resultat andra orter

Trend- och omvärld

Resultat
kommunivå

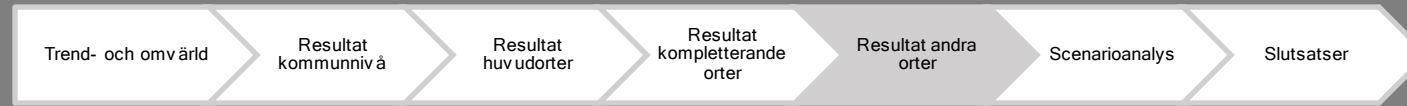
Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

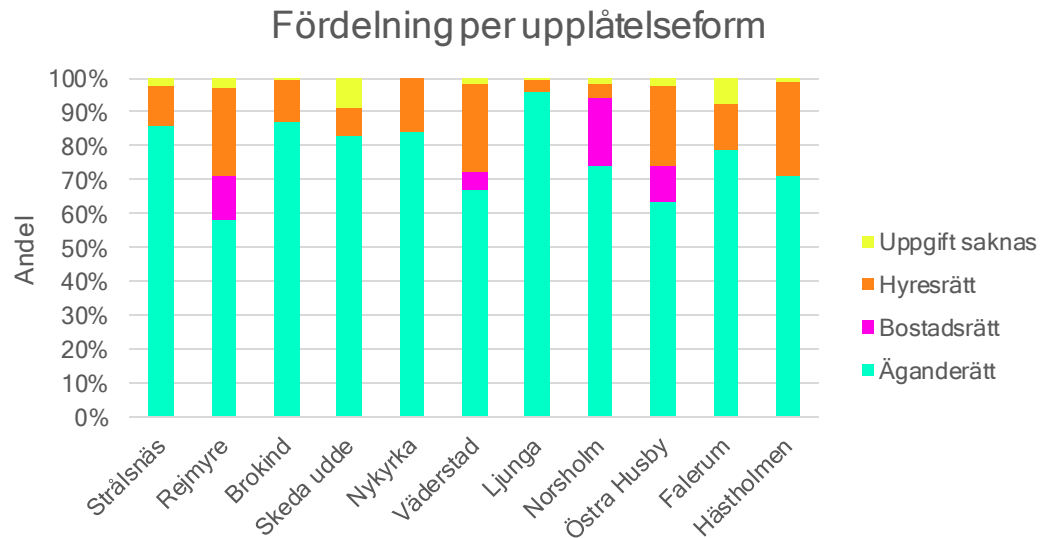
Andra orter

Fördelning av bostadsbestånd

Andra orter

Antalet hushåll/bostäder i gruppen andra orter varierar mellan 112-446 stycken, endast i orten Skeda Udde finns det en betydande andel nybyggt.

De flesta orter består av minst 70% småhus med äganderätt, därefter är hyresrätt den mest förekommande boendeformen. Norsholm, Östra Husby, Väderstad och Rejmyre har ett mindre bestånd av bostadsrätter.



Kommun	Ort	Antal hushåll	Andel boende i bostäder byggda > 2010
Boxholm	Strålsnäs	182	0%
Finspång	Rejmyre	446	0%
Linköping	Brokind	178	0%
	Skeda Udde	135	16%
Motala	Nykyrka	169	0%
	Väderstad	244	0%
Norrköping	Ljunga	241	0%
	Norsholm	204	0%
	Östra Husby	409	1%
Åtvidaberg	Falerum	112	0%
Ödeshög	Hästholmen	155	0%

Andrahandsmarknaden för bostäder

Andra orter

Bostadsrättsmarknaden

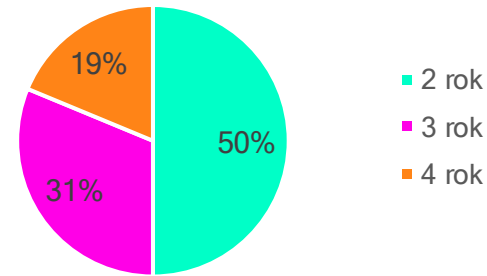
Marknaden för bostadsrätter är mycket begränsad inom gruppen andra orter. Endast 3 av de 11 orterna har registrerade försäljningar under de senaste åren.

Småhusmarknaden

Även vad gäller småhus är de lokala marknaderna förhållandevis begränsade, i samtliga 11 orter såldes som mest 10 st. hus det senaste halvåret. 95% av marknaden utgörs av fristående hus.

Försäljningar av bostadsrätter

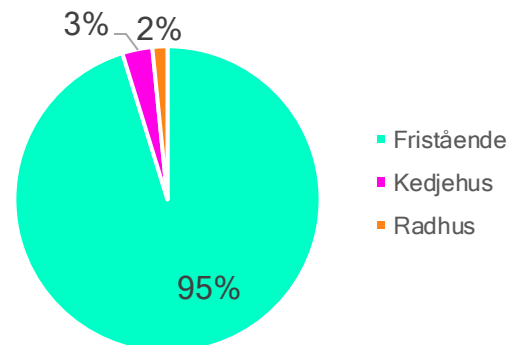
Sålda lägenheter fördelat på antal rum, 2019-2020



Kommun	Ort	Kr/kvm 2019-2020	Antal sålda 2018-2020
Boxholm	Strålsnäs	-	-
Finspång	Rejmyre	2 806	7
Linköping	Brokind	-	-
	Skeda Udde	-	-
Mjölby	Väderstad	-	-
Motala	Nykyrka	-	-
Norrköping	Ljunga	-	-
	Norsholm	14 288	6
	Östra Husby	15 196	3
Åtvidaberg	Falreum	-	-
Ödeshög	Hästholmen	-	-

Försäljningar av småhus (äganderätt)

Sålda hus fördelat per typ, 2019



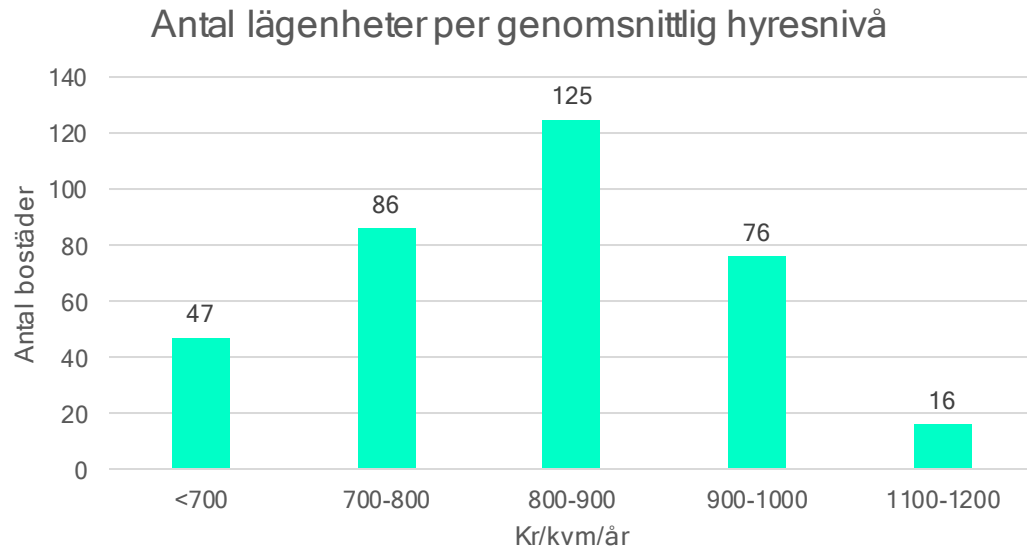
Kommun	Ort	Pris 2019 (tkr)	Antal sålda 2019	Boarea
Boxholm	Strålsnäs	1 397	10	130
Finspång	Rejmyre	1 613	5	200
Linköping	Brokind	2 629	9	113
	Skeda Udde	3 313	3	153
Mjölby	Väderstad	1 614	7	159
Motala	Nykyrka	1 926	6	112
Norrköping	Ljunga	2 905	2	129
	Norsholm	2 583	3	129
	Östra Husby	2 683	10	143
Åtvidaberg	Falreum	1 090	3	82
Ödeshög	Hästholmen	2 196	6	133

Hyresmarknaden

Andra orter

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer och vakansgrader. I gruppen andra orter ligger hyresnivåerna något lägre än i övriga studerade orter, spridningen väger något tyngre mot nivåer mellan 700-900 kr/kvm/år. Efter ett urval med fastigheter omfattande minst 5 lägenheter finns statistik för samtliga orter förutom Ljunga i Norrköping.

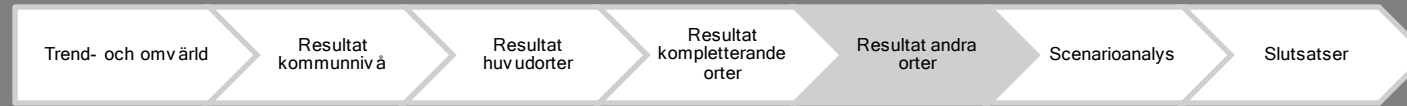
Vakansgraden är bedömd till motsvarande nivå som övriga studerade orter. Lägst vakans finns i Norsholm och Östra Husby medan den är något högre i Strålsnäs och Nykyrka.



Kommun	Ort	Antal lägenheter	Hyra/kvm/år	Genomsnittlig vakansgrad
<i>Boxholm</i>	Strålsnäs	21	814	2-6%
<i>Finspång</i>	Rejmyre	62	768	1-4%
<i>Linköping</i>	Brokind	8	816	1-5%
	Skeda Udde	18	939	1-5%
<i>Mjölby</i>	Väderstad	53	884	1-4%
<i>Motala</i>	Nykyrka	27	380	2-6%
<i>Norrköping</i>	Ljunga	-	-	-
	Norsholm	6	894	0,5-3%
	Östra Husby	52	1 023	0,5-3%
<i>Åtvidaberg</i>	Falerum	11	669	2-5%
<i>Ödeshög</i>	Hästholmen	92	799	2-5%

* Värdering av Svefa för 2019

Källa: SCB & Värderingsdata Pro (minst 5 lgh/fastighet)



Demografi

Andra orter

Åldersstruktur

Andra orter

Tabellen nedan visar befolkningsstrukturen (2019) utifrån olika livsfaser för orterna i kategorin andra orter. Vardera Orts struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas. Exempel på orter som utmärker sig är Hästholmen i Ödeshög med en hög andel pensionärer, men också t.ex. Skeda udde med en hög andel barnfamiljer.

Kommun	Ort	Invånarantal (andel av kommunen)	Andel av befolkning inom resp. livsfas					
			Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildande, 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Boxholm	Strålsnäs	422 (8%)	27%	9%	18%	16%	27%	2%
Finspång	Rejmyre	924 (4%)	20%	9%	16%	19%	29%	6%
Linköping	Brokind	522 (0,3%)	32%	6%	21%	20%	18%	3%
	Skeda udde	394 (0,2%)	33%	5%	26%	16%	15%	5%
Mjölby	Väderstad	542 (2%)	22%	12%	15%	14%	30%	6%
Motala	Nykyrka	430 (1%)	25%	9%	18%	17%	24%	7%
Norrköping	Ljunga	730 (1%)	25%	9%	16%	23%	24%	4%
	Norsholm	561 (0,4%)	30%	6%	20%	20%	21%	3%
	Östra Husby	904 (1%)	24%	5%	16%	15%	27%	13%
Åtvidaberg	Falerum	223 (2%)	16%	9%	14%	25%	30%	6%
Ödeshög	Hästholmen	316 (6%)	20%	7%	15%	15%	40%	3%

Befolkningsprognos

Andra orter

Till höger visas befolkningsprognosen per ort inom kategorin andra orter. På samma vis som för huvudorter och kompletterande orter betyder en asterisk att invånarantalet är baserat på respektive kommuns prognosticerade utvecklingstakt.

Den ort som utmärker sig är framförallt Skeda udde där befolkningen prognosticeras att öka markant under 20-talet. Ser man till orterna i Norrköping kommun så finns stora skillnader hur de prognosticeras framöver med en relativt stor negativ utveckling i Östra Husby men ett motsatsförhållande i Norsholm.

<i>Kommun</i>	Ort	Befolkning 2019	Befolkning 2024	Befolkning 2029	Förändring 2019-2029
<i>Boxholm</i>	Strålsnäs	425	441*	454*	7%
<i>Finspång</i>	Rejmyre	926	926*	936*	1%
<i>Linköping</i>	Brokind	523	548	532	2%
	Skeda udde	394	577	580	47%
<i>Mjölby</i>	Väderstad	545	615	652*	20%
<i>Motala</i>	Nykyrka	432	441*	447*	4%
<i>Norrköping</i>	Ljunga	732	656	705	-4%
	Norsholm	563	585	694	23%
	Östra Husby	904	867	763	-16%
<i>Åtvidaberg</i>	Falerum	224	221*	219*	-2%
<i>Ödeshög</i>	Hästholmen	320	335*	345*	8%

**Framskriven av Juni Strategi enl. samma utvecklingstakt som prognosen för respektive kommun*

Flyttströmmar

Andra orter

Flyttfrekvens, 2018

Tabellen ovan till höger visar flyttfrekvensen hos befolkningen i kategorin andra orter. Flyttfrekvensen är beräknad som:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom orten}_t + \text{Flyttnetto till orten}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

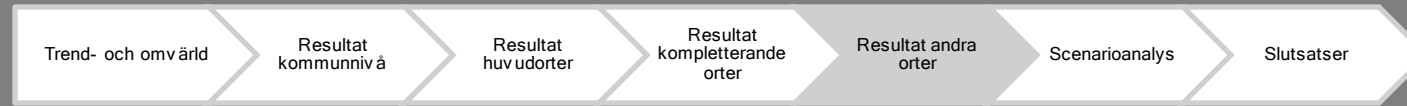
Skeda udde sticker ut bland orterna med en negativ flyttfrekvens. Det beror på att antalet flyttar inom tätorten plus flyttnettot är negativt. I marknadsdjupsberäkningen är Skeda uddes flyttfrekvens satt till 0%.

Kommun	Ort	Flyttfrekvens
Boxholm	Strålsnäs	4%
Finspång	Rejmyre	5%
Linköping	Brokind	2%
	Skeda udde	-2%
Mjölby	Väderstad	3%
Motala	Nykyrka	4%
Norrköping	Ljunga	2%
	Norsholm	1%
	Östra Husby	4%
Åtvidaberg	Falerum	3%
Ödeshög	Hästholmen	8%

Flyttnetto, 2018

Tabellen nedan till höger visar flyttnettot till respektive ort 2018. Fyra av de 11 orterna hade år 2018 ett negativt flyttnetto – dvs. fler flyttade från orten än till. Undersöker man flyttnettot i förhållande till befolkningsmängden så sticker Hästholmen och Falerum ut med störst negativa andelar.

Kommun	Ort	Flyttnetto	Andel av befolkningsmängden
Boxholm	Strålsnäs	9	2%
Finspång	Rejmyre	12	1%
Linköping	Brokind	-10	-2%
	Skeda udde	-7	-2%
Mjölby	Väderstad	11	2%
Motala	Nykyrka	-9	-2%
Norrköping	Ljunga	6	1%
	Norsholm	8	1%
	Östra Husby	23	3%
Åtvidaberg	Falerum	-7	-3%
Ödeshög	Hästholmen	-12	-4%



Betalningsförmåga

Andra orter

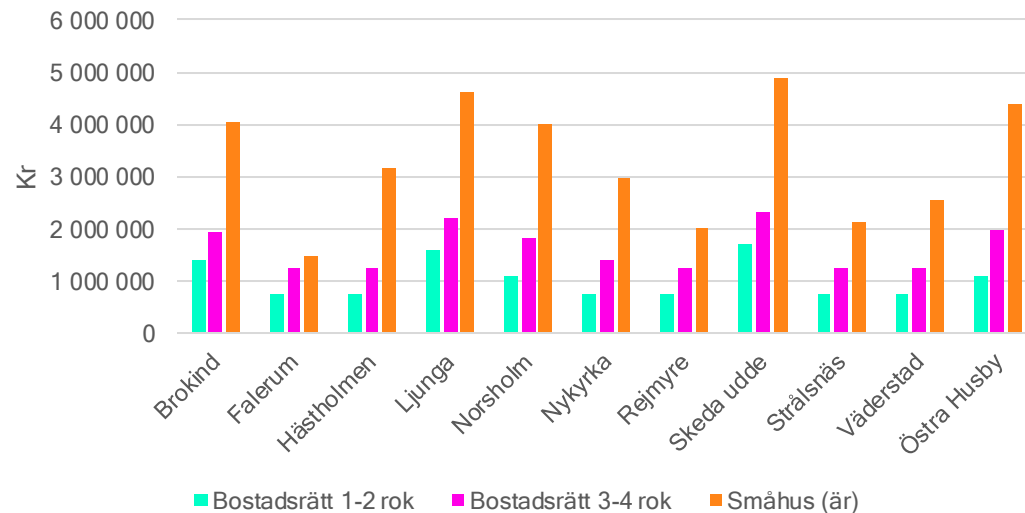
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Andra orter

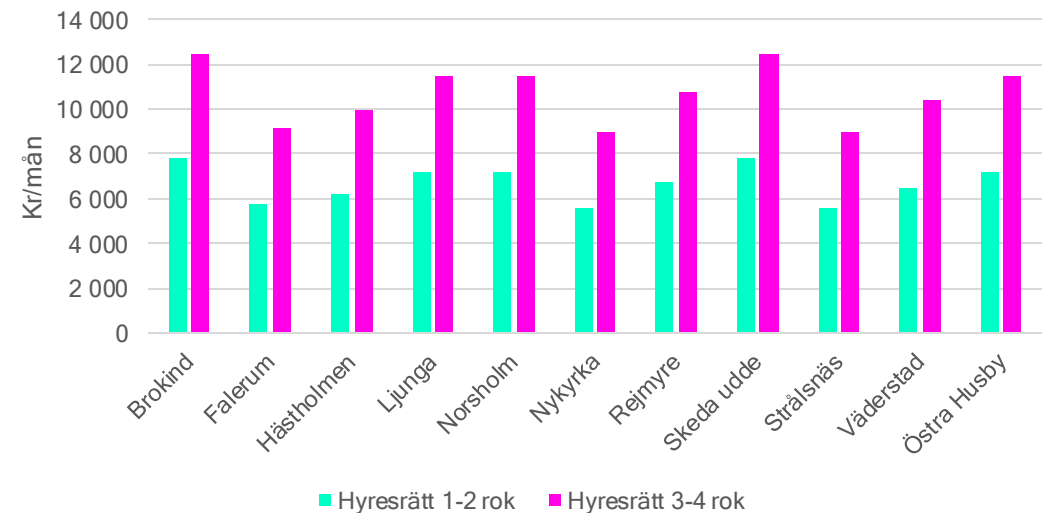
För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande prisnivåer för bostadsrätter med ett procentuellt prispåslag som speglar nyproduktionsutbudets prisnivå. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i länets kommuner rapporterat in.

I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har hyresnivån satts till 1 350 kr/kvm som är den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 750 000 kr för en 1-2 rok (50 kvm) och 1 250 000 kr (80 kvm) för en 3-4 rok.

Priser för beräkning av marknadsdjup, ägda boendeformer



Hyresnivå för beräkning av marknadsdjup, hyresrätter

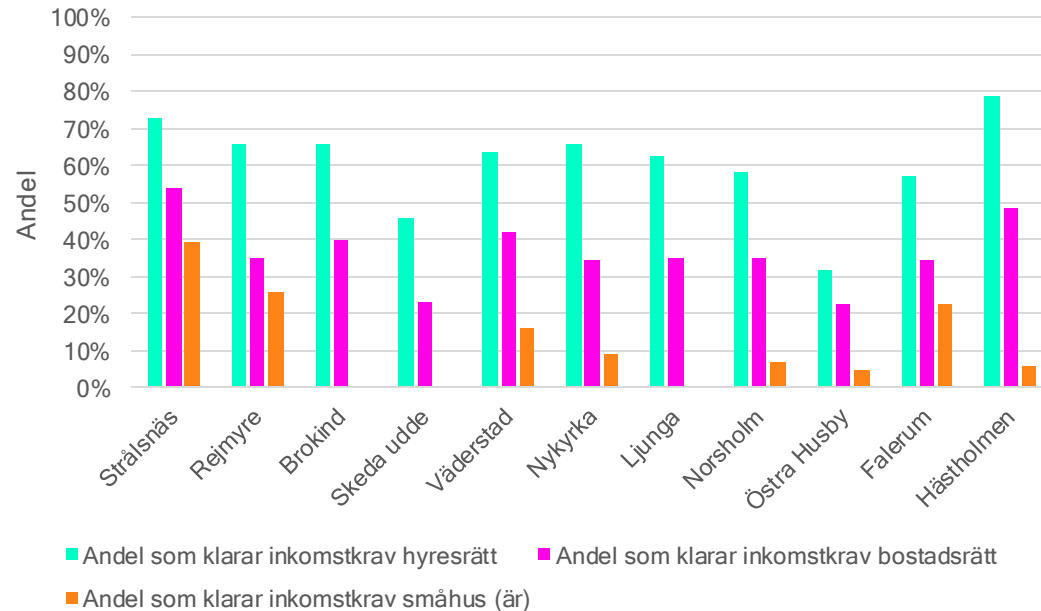


Andel invånare som klarar inkomstkrav

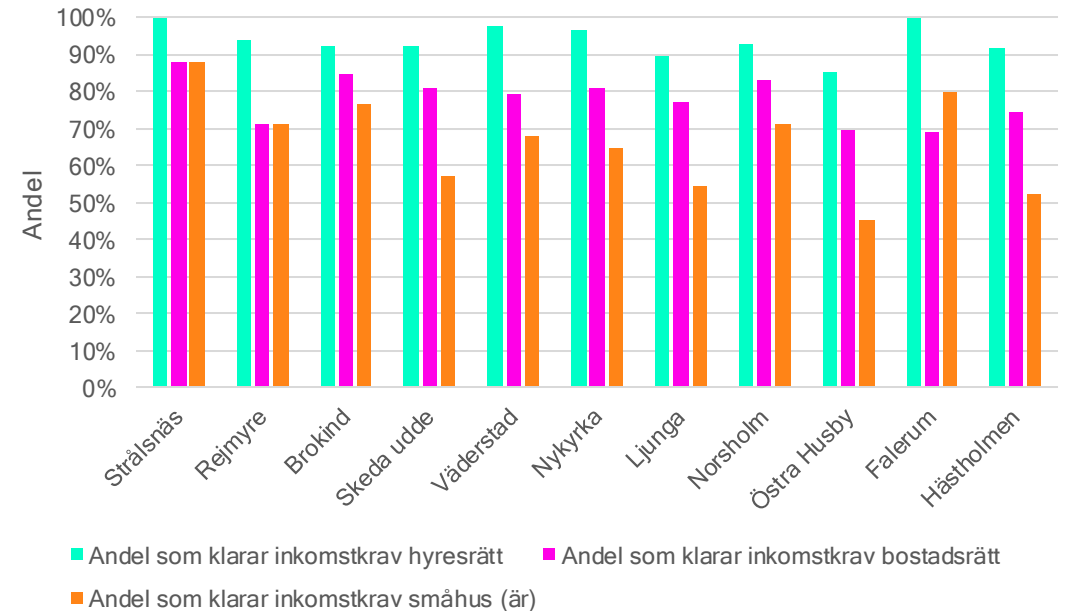
Andra orter

I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll, fördelat på ensam- och sammanboende samt olika bostadstyper, som klarar de beräknade inkomstkraven. I orterna Brokind, Skeda udde och Ljunga är prisbilden för nyproducerade småhus för hög för att någon ensamboende ska kunna finansiera ett köp. På nästkommande sidor visas inkomststrukturen för respektive ort och hushållsstorlek.

Ensamboende hushåll



Sammanboende hushåll



Andel ensamboende invånare (20+ år) per disp. inkomstnivå

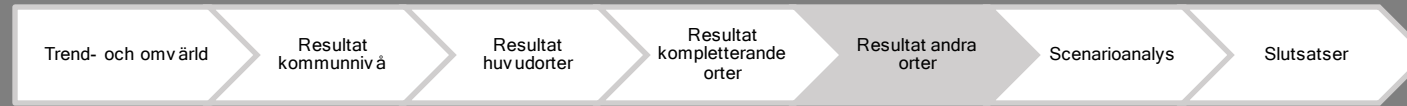
Andra orter

Kommun	Ort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr	
Boxholm	Strålsnäs	100%	100%	73%	54%	40%	15%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Finspång	Rejmyre	100%	94%	66%	35%	26%	13%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Linköping	Brokind	100%	100%	83%	66%	40%	29%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Skeda udde	100%	100%	73%	46%	23%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mjölby	Väderstad	100%	94%	64%	42%	30%	16%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Motala	Nykyrka	100%	100%	66%	34%	34%	22%	9%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Norrköping	Ljunga	100%	100%	90%	63%	55%	35%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Norsholm	100%	100%	86%	58%	35%	14%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Östra Husby	100%	94%	56%	32%	23%	12%	7%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
Åtvidaberg	Falerum	100%	88%	57%	35%	22%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ödeshög	Hästholmen	100%	100%	79%	48%	32%	17%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Andel sammanboende invånare (referensperson 20+ år) per disp. inkomstnivå

Andra orter

Kommun	Ort	≥0 tkr	≥100 tkr	≥150 tkr	≥200 tkr	≥250 tkr	≥300 tkr	≥350 tkr	≥400 tkr	≥450 tkr	≥500 tkr	≥550 tkr	≥600 tkr	≥650 tkr	≥700 tkr	≥750 tkr	≥800 tkr	≥850 tkr	≥900 tkr	≥950 tkr	≥1000 tkr	≥1250 tkr	≥1500 tkr	≥1750 tkr	
Boxholm	Strålnäs	100%	100%	100%	100%	100%	94%	88%	77%	70%	57%	43%	33%	15%	7%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Finspång	Rejmyre	100%	100%	100%	100%	94%	81%	71%	64%	58%	49%	36%	26%	16%	10%	8%	5%	5%	4%	4%	4%	2%	0%	0%	0%
Linköping	Brokind	100%	100%	100%	100%	95%	92%	90%	85%	82%	77%	71%	60%	44%	36%	24%	17%	10%	5%	5%	5%	2%	0%	0%	0%
	Skeda udde	100%	100%	100%	100%	100%	92%	89%	85%	81%	74%	68%	57%	46%	32%	18%	11%	7%	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%
Mjölby	Väderstad	100%	100%	100%	100%	98%	87%	79%	68%	60%	49%	36%	26%	21%	15%	11%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Motala	Nykyrka	100%	100%	100%	100%	96%	86%	81%	73%	65%	50%	36%	18%	9%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Norrköping	Ljunga	100%	100%	100%	100%	98%	90%	82%	77%	74%	69%	54%	45%	34%	24%	19%	16%	13%	10%	7%	6%	2%	2%	2%	2%
	Norsholm	100%	100%	100%	100%	98%	93%	87%	83%	77%	71%	63%	50%	39%	30%	25%	21%	14%	12%	9%	7%	2%	0%	0%	0%
	Östra Husby	100%	100%	100%	100%	96%	85%	76%	70%	64%	54%	46%	35%	25%	16%	9%	9%	7%	7%	5%	5%	1%	1%	0%	0%
Åtvidaberg	Falerum	100%	100%	100%	100%	100%	80%	69%	58%	47%	40%	31%	20%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ödeshög	Hästholmen	100%	100%	100%	100%	92%	82%	75%	66%	52%	39%	32%	23%	15%	10%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



Beräkning Boverkets metod

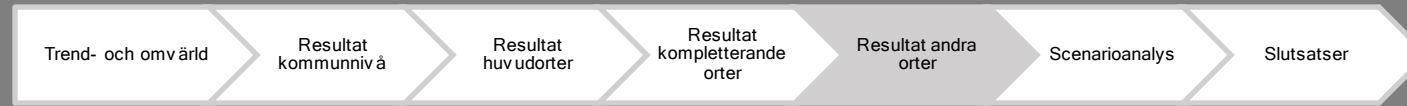
Andra orter

Boverkets metod

Andra orter

Nedan visas Juni Strategis beräkning av byggbehovet 2019 per kompletterande ort, enligt Boverkets metod.

Kommun	Ort	Befolkningsförändring 2018-2019	Personer per hushåll	Byggbehov (inkl. 5% buffert)
Boxholm	Strålsnäs	-23	2,5	-9
Finspång	Rejmyre	12	2,0	6
Linköping	Brokind	18	2,8	7
	Skeda udde	-11	2,9	-4
Mjölby Motala	Väderstad	3	2,2	1
	Nykyrka	6	2,5	3
Norrköping	Ljunga	66	2,7	26
	Norsholm	2	2,7	1
	Östra Husby	17	2,2	8
Åtvidaberg	Falerum	-4	1,9	-2
Ödeshög	Hästholmen	-2	2,0	-1
Summa byggbehov				36



Beräkning bostadsefterfrågan

Andra orter

Beräkning av marknadsdjup summerat 2020-2029

Andra orter

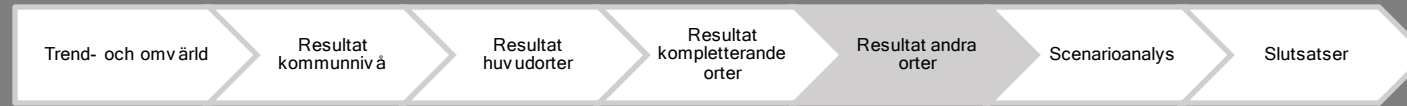
Till höger presenteras det beräknade marknadsdjupet per ort summerat för perioden 2020-2029. Beräkningen baseras i grunden på varje ords hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomstfördelning. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive ort till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga för nyproduktion.

På denna nivå påverkas beräkningsmodellen starkt av att befolkningsunderlaget är mycket litet vilket i sin tur resulterar i statistikbortfall och större felmarginal. På grund av detta ger modellen ingen kvantifierbar bostadsefterfrågan per varje enskild hushållstyp, boendeform och år. Juni Strategi har därför istället beräknat den summerade bostadsefterfrågan, oavsett boendeform och typ, för perioden 2020-2029 baserat på befolkningsprognos för respektive ort.

I de flesta av orterna uppgår det summerade marknadsdjupet till 0 eller mycket låga nivåer under 10 enheter över 10 år. Trots detta kan det finnas andra argument till att se över hur beståndet eventuellt kan kompletteras eller förnyas utifrån faktorer så som demografiska förändringar, infrastruktur, särskilda lokala intressen etc.

Marknadsdjup de kommande 10 åren

Kommun	Ort	Totalt marknadsdjup 2020-2029, alla boendeformer
Boxholm	Strålsnäs	8
Finspång	Rejmyre	17
Linköping	Brokind	5
	Skeda udde	0
Mjölby	Väderstad	8
Motala	Nykyrka	6
Norrköping	Ljunga	5
	Norsholm	4
	Östra Husby	11
Åtvidaberg	Falerum	3
Ödeshög	Hästholmen	9
Totalt		76



Kommande målgrupper & inriktning

Andra orter

Primära målgrupper framöver

Andra orter

Befolkningsstrukturen inom kategorin Andra orter är till stor del bestående av pensionärer och barnfamiljer. Utifrån dagens befolkningsstruktur kommer det sannolikt att finnas ett relativt stort behov framöver av mer anpassade bostäder för seniorer.

Vidare ser Juni Strategi att det sannolikt kan finnas en efterfrågan bland kommande småbarnsfamiljer som vill flytta till orterna. Av de barnfamiljer som bor på orterna idag har en relativt hög andel barn i övre skolåldern. Det kan på sikt skapa ett bostadsbehov bland individer mitt i livet när barnen flyttar hemifrån.

Målgrupp	5 års sikt	10 års sikt
Barn & unga, 0-19 år	X	X
Unga vuxna, 20-29 år		
Familjebildande, 30-44 år	X	X
Mitt i livet, 45-59 år		X
Pensionärer, 60-79 år		
Seniorer, 80+ år	X	X

Del 6: Scenarioanalys

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser

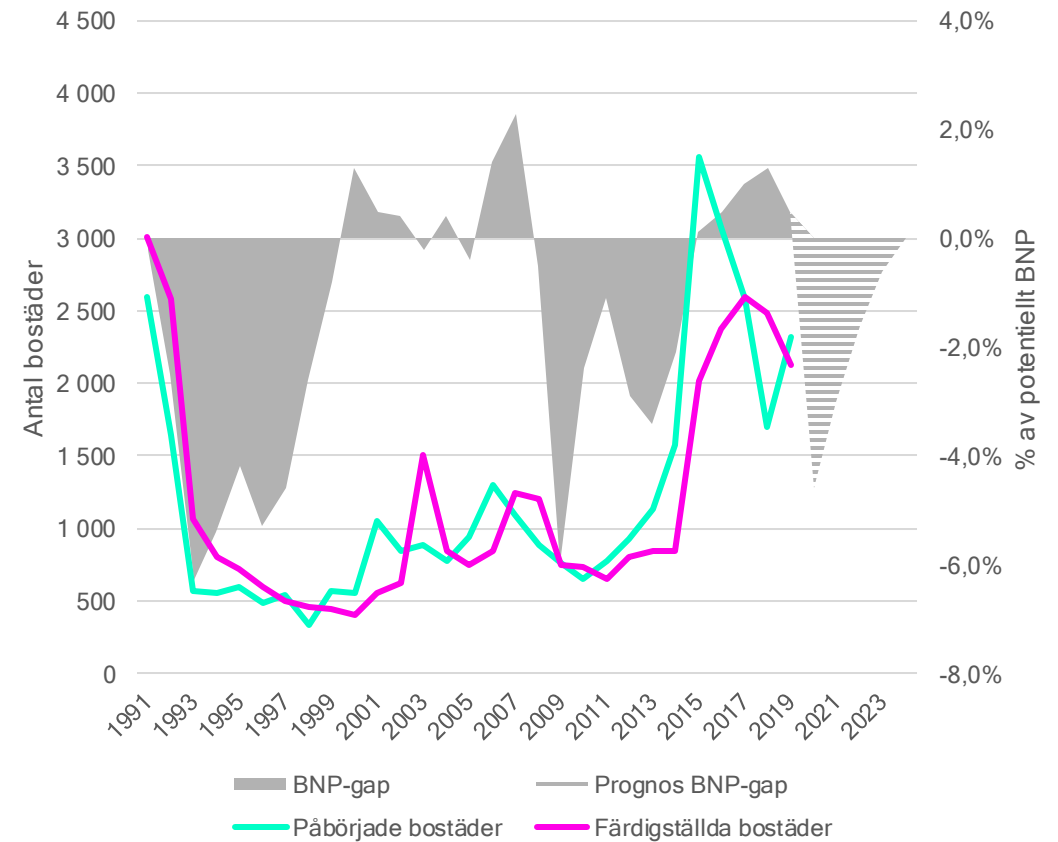
Konjunkturen påverkan på bostadsbyggande

I diagrammet till höger presenteras det konjunkturella läget i riket (i form av BNP-gap*) samt antalet färdigställda och påbörjade bostäder i Östergötaland mellan åren 1991-2019. Trots att BNP-utvecklingen de facto har varit positiv under de flesta åren så har BNP-gapet varit negativt under två längre perioder, dels mellan 1991-99 men också mellan 2008-2015.

I diagrammet påvisas att antalet påbörjade bostäder väldigt väl följer konjunkturens fluktuationer och djup. Framför allt anpassar sig det påbörjade byggandet snabbt till ett negativt BNP-gap men uppvisar en långsammare anpassningsförmåga när utvecklingen vänder uppåt igen. Detsamma gäller antalet färdigställda bostäder, men med en något förskjuten tidslinje. Detta beror bland annat på de långa letiderna som är för att färdigställa påbörjade bostadsprojekt, samtidigt som det går snabbare att dra in på påbörjade projekt.

Under 2019 ökade antalet påbörjade bostäder efter att de under 2018 minskat, antalet färdigställda bostäder var dock förre under 2019 än under föregående år. Historiskt sett är bostadsbyggandet fortfarande på höga nivåer. Fram till år 2023 prognosticeras BNP-gapet att bli negativt och med anledning av Coronapandemin har även prognosen justerats vad gäller både lågkonjunkturens omfattning samt när vi kan vänta oss effekter i samhället.

Bostadsbyggandet i länet och BNP-gap i riket 1991-2024



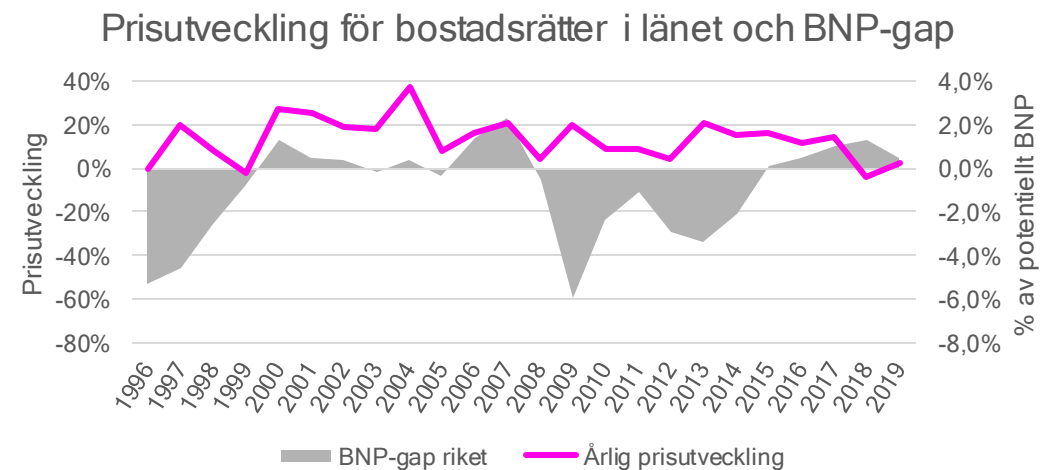
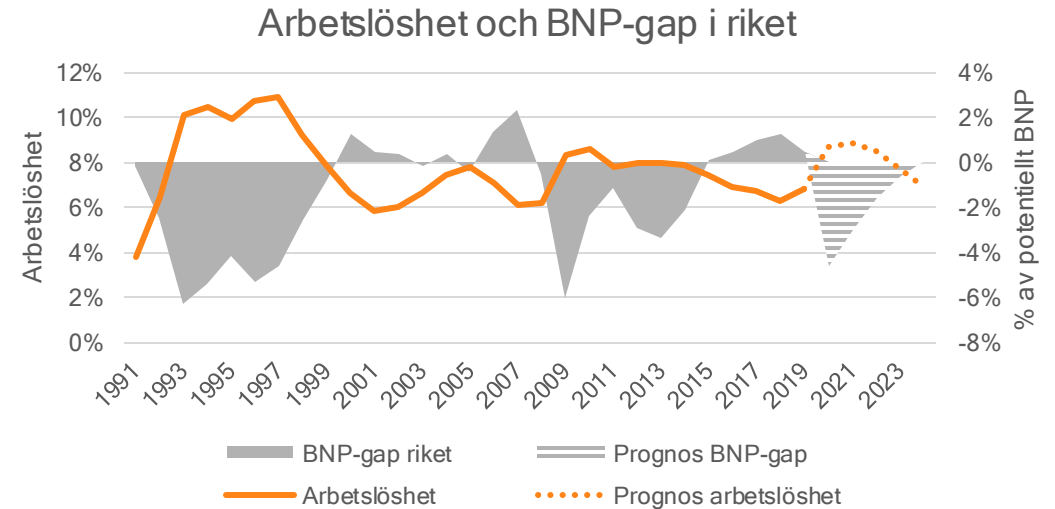
* BNP-gap är ett mått på resursutnyttjandet i ekonomin som förenklat kan beskrivas som ett mått på om ett land befinner sig i låg- eller högkonjunktur. Om BNP-gapet är negativt är resursutnyttjandet i ekonomin lågt och landet befinner sig i lågkonjunktur och vice versa.

Konjunktur och marknadsdjup för bostäder

Att perioder med lågkonjunktur historiskt har resulterat i ett avmattat/minskat bostadsbyggande grundar sig till stor del i minskad sysselsättningsgrad vilket påverkar hushållens inkomster och dess möjlighet och trygghet att investera i bostäder. I diagrammet överst till höger visas förutom konjunkturprognosen även prognosen för arbetslösheten i riket som de närmsta åren prognostiseras öka till 9%. Med hänsyn till denna utveckling finns det skäl att vänta sig en negativ inverkan på marknadsdjupet.

I diagrammet nederst visas den årliga prisutvecklingen för bostadsrätter i hela länet. Som tydligt illustreras har prisutvecklingen varit negativ endast två år under perioden 1996-2019. Trots att prisutvecklingen varit svagare och nära 0% under vissa perioder har bostadsrättspriserna (löpande priser) generellt sett ökat varje år.

De senaste åren har prisutvecklingen varit mycket svag, trots att högkonjunktur och fördelaktigt ränteläge föreläggat. Detta visar på att det finns andra faktorer än enbart konjunkturläget som påverkar bostadsmarknadsförutsättningarna; exempelvis mismatchning mellan utbud och efterfrågan i termer av produkt, pris och läge.



Olika faktorerers påverkan på marknadsdjupet

Priskänslighet med oförändrad inkomstnivå

Juni Strategi har med hjälp av beräkningsmodellen för marknadsdjupet undersökt hur en förändring av ett antal utvalda parametrar skulle påverka efterfrågans storlek. I tabellen presenteras hur marknadsdjupet påverkas per upplåtelseform och hushållstyp, diagrammet nedanför visar förändringen i procentuella termer per kommun. Effekten av en lågkonjunktur simuleras genom att öka priserna med 10% med oförändrade inkomstnivåer.

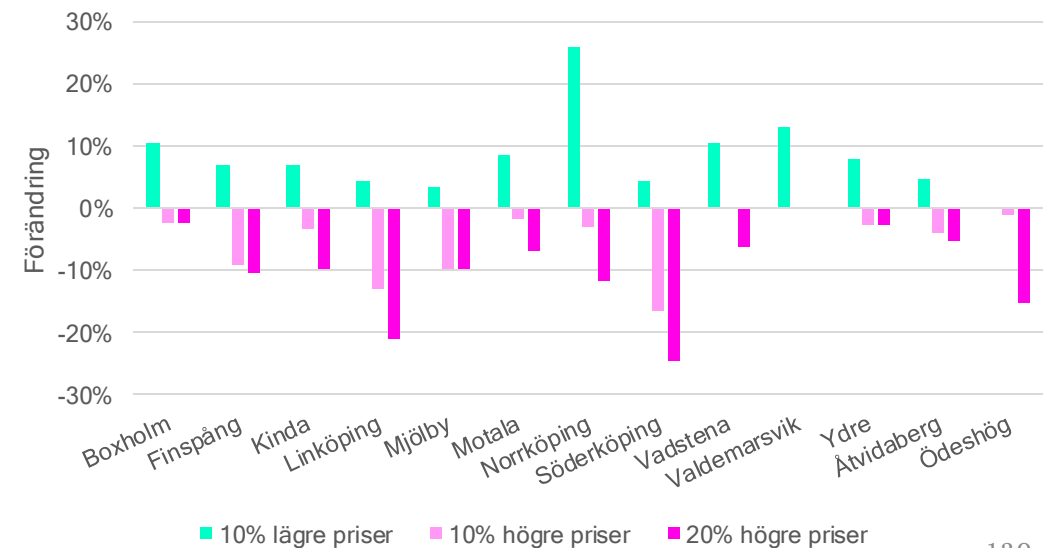
Priskänslighet, +/- 10% och +20% med oförändrad inkomstnivå

En prishöjning om 10% resulterar i ca 8% lägre marknadsdjup i hela regionen och för samtliga boendeformer, en prissänkning om 10% har dock en större positiv effekt på marknadsdjupet då det ökar med 12%. Simuleringen visar dock att det finns stora variationer sett till geografi och boendeform. Efterfrågan på äganderätter och ensamhushåll påverkas i störst omfattning om priserna blir 10% lägre. Om priserna i stället blir 10% högre minskar efterfrågan på bostadsrätter något mer än äganderätter.

Per kommun resulterar simuleringen i att en prishöjning om 10% som mest minskar marknadsdjupet med 17% (Söderköping) medan det i vissa kommuner resulterar i en minskning om 3% eller till och med oförändrat marknadsdjup. Detta beror till stor del på skillnader i prisnivån i utgångsläget, samt att andelen invånare per inkomstgrupp är ojämnt fördelat med en kraftigt minskande andel i de högre inkomstgrupperna. Norrköping är den kommun som uppvisar störst positiv förändring av marknadsdjupet vid en prissänkning om 10%, volymerna ökar då med hela 26%.

	Utgångsläge	10% lägre priser		10% högre priser		20% högre priser	
		Antal	% förändring	Antal	% förändring	Antal	% förändring
Hr	586	641	10%	564	-4%	510	-13%
Br	886	954	8%	794	-10%	769	-13%
Är	395	492	25%	362	-8%	311	-21%
Ensamboende	748	908	21%	673	-10%	631	-16%
Sammanboende	1 119	1 180	5%	1 046	-6%	958	-14%
	1 867	2 088	12%	1 720	-8%	1 590	-15%

Procentuell förändring av marknadsdjupet vid olika prisförändringar givet oförändrade inkomstnivåer



Olika faktorerers påverkan på marknadsdjupet

Avskaffat amorteringskrav och attitydförändringar

Avskaffande av amorteringskrav

Vid ett scenario där amorteringskravet helt och hållet slopas finns en tydligt positiv ökning i samtliga kommuner, totalt ökar marknadsdjupet med 26% - allt annat lika. Även här ökar marknadsdjupet för äganderätter som kraftigast, precis som vid en prissänkning finns också en större procentuell förändring av marknadsdjupet vad gäller ensamhushållen än för samboende.

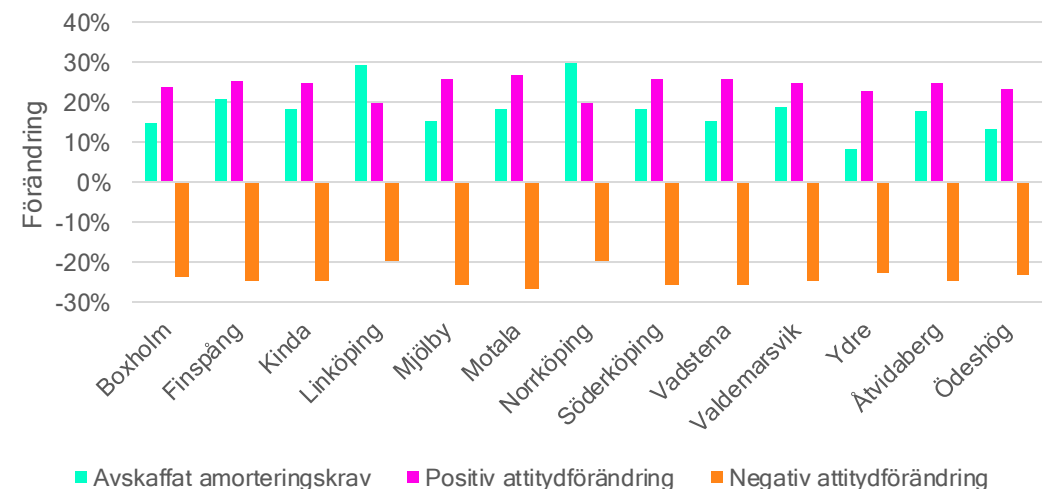
Attitydförändring

Under antagandet att hushållen i något större utsträckning kan tänka sig att flytta till nyproduktion, närmare bestämt ytterligare 1 procentenhet per boendeform, noteras en tydlig markant ökning. Totalt sett ökar hela marknadsdjupet i regionen med 21%, hyresrätter är den upplåtelseform som ökar allra mest med hela 35%, detta grundar sig i att inkomstkraven för denna boendeform är förhållandevis låga gentemot de ägda boendeformerna.

Om det istället sker en negativ attitydförändring minskar istället marknadsdjupet med 21% vid en 1 procentenhets minskning av preferens per bostadstyp.

	Utgångsläge	Avskaffat amorteringskrav		1 procentenhets ökad preferens för nyproduktion		1 procentenhets minskad preferens för nyproduktion	
		Antal	% förändring	Antal	% förändring	Antal	% förändring
Hr	586	586	0%	793	35%	378	-35%
Br	886	1 090	23%	1 019	15%	752	-15%
Är	395	682	73%	450	14%	340	-14%
Ensamboende	748	996	33%	923	23%	572	-23%
Sammanboende	1 119	1 362	22%	1 339	20%	899	-20%
	1 867	2 358	26%	2 262	21%	1 471	-21%

Procentuell förändring av marknadsdjupet vid olika simuleringar



Mest troligt scenario kommande år

Baserat på de prognoser för konjunktur och arbetslöshet som i dagsläget (maj 2020) finns tillgängliga bedöms det mest troliga scenariot vara att hushållens disponibla inkomster försvagas i förhållande till bostadspris och hyra med 10%.

Denna simulering bedöms bäst spegla förutsättningarna som väntas på bostadsmarknaden. I jämförelse med utgångsläget innebär detta en minskning av marknadsdjupet från 1 867 bostäder till 1 720 bostäder per år i hela regionen, dvs 8%. Det är främst i de större kommunerna som lågkonjunkturssimuleringen ger effekt.

I tabellen presenteras även siffror för marknadsdjupet vid en simulering om dubbelt så stor försvagning av inkomsterna i syfte att visa på effekterna av en ännu djupare lågkonjunktur. I detta fall minskar marknadsdjupet med 15%, från utgångsläget med 1 867 till 1 590 bostäder i hela regionen. Fortsatt är det marknadsdjupet i de största kommunerna som får störst negativ effekt.

Resultat av marknadsdjupsberäkning utifrån ett scenario med lågkonjunktur och svagare ekonomi i hushållen

(baserat på simulering med 10% högre priser och hyror med oförändrade inkomstnivåer)

	Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt	Dubbeltså stor prisuppgång
Boxholms kommun	4	5	6	8	7	14	14
Finspångs kommun	17	27	28	46	25	71	70
Kinda kommun	7	8	9	13	11	24	23
Linköpings kommun	239	324	105	249	418	668	606
Mjölby kommun	22	35	29	47	38	86	86
Motala kommun	45	52	44	74	67	141	134
Norrköpings kommun	193	300	88	231	349	580	529
Söderköpings kommun	7	8	9	12	12	24	22
Vadstena kommun	8	10	10	14	14	27	25
Valdemarsviks kommun	7	8	10	13	13	26	26
Ydre kommun	3	4	6	6	6	13	13
Åtvidabergs kommun	8	9	10	14	13	26	26
Ödeshögs kommun	4	5	9	11	8	19	16
	564	794	362	738	982	1 720	1 590
<i>Dubbeltså stor prisuppgång</i>	<i>510</i>	<i>769</i>	<i>311</i>	<i>631</i>	<i>958</i>	<i>1 590</i>	

Del 7: Slutsatser & rekommendationer

Trend- och omvärld

Resultat
kommunivå

Resultat
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Resultat andra
orter

Scenarioanalys

Slutsatser

Övergripande slutsatser

Inom ramen för de två beräkningsmetoderna framkommer olika resultat.

Mindre kommuner med negativ befolkningstillväxt

Generellt så ger Boverkets metod ett negativt behov, dvs en "rivning", av bostäder om befolkningstillväxten varit negativ i en kommun, men Juni Strategis marknadsdjupsberäkning ger trots befolkningsminskning en efterfrågan på nyproduktion från de redan boende i kommunen, t.ex. på flerbostadshus från äldre personer som bor i småhus. Motala är en mellanstor kommun och här blir skillnaden som störst.

Större kommuner med större tillväxt

I de större kommunerna blir det tvärtom då endast en mindre andel av befolkningen har ekonomisk förmåga att efterfråga nyproduktion, här understiger marknadsdjupsberäkningen resultatet från Boverkets metod.

Kommande målgrupper för bostäder

Generellt är de stora kommande målgrupperna barnfamiljer & äldre! Barnfamiljerna kommer att bidra till en ökad efterfrågan på småhus, även om en ökande andel bor i lägenhet. Därför behöver även nya småhus byggas. En stor ökning av äldre kommer att ge ett större behov och efterfrågan på dels särskilda boenden för äldre men även moderna (med hiss) flerbostadshus.

Unga vuxna kommer dock att fortsatt vara en stor målgrupp i Linköping och Norrköping.



Rörligheten och flyttkedjor

För att kunna tillgodose alla målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen.

Om barnfamiljer är målgrupp för nyproducerade flerbostadshus gäller det att möjliggöra för lägeskvaliteter, som likt villabebyggelse, tilltalar målgruppen och uppfyller dess behov av trygghet, grönt och lekmiljöer.

Scenarion framöver

I skrivande stund är osäkerheten stor, pga. av Coronapandemin. Juni Strategi bedömer att det scenario som är mest troligt just nu är det negativa, just pga. av annalkande lågkonjunktur i kombination med negativa Coronaeffekter.



Att skapa efterfrågan för nyproduktion

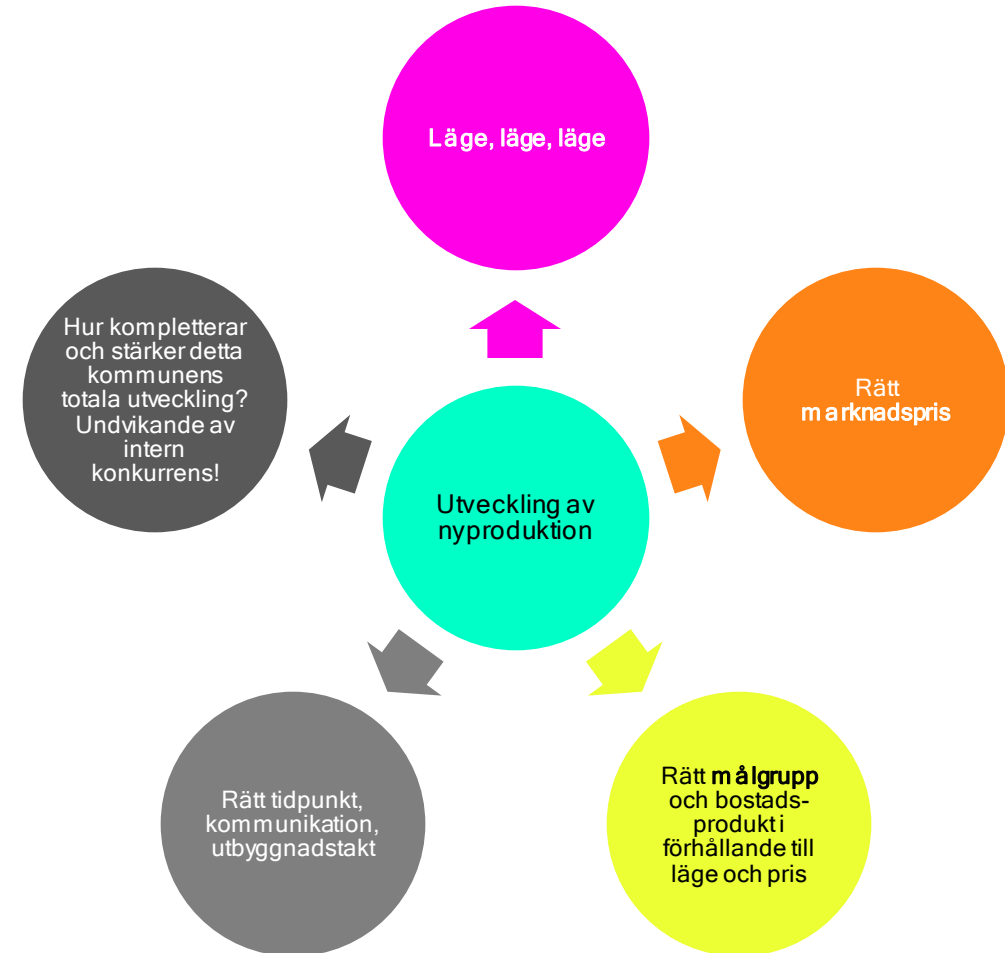
Att utveckla bostäder som efterfrågas av marknaden

De personer som har möjlighet att efterfråga nyproduktion har oftast flera valmöjligheter vad gäller bostäder. Människor som kan flytta till nyproduktion har generellt sett en bra ekonomi och valet av bostad är därför ett fritt aktivt, väl avvägt val.

Det är därför viktigt att utvecklingen av bostäder sker med frågeställningen; **Vem** ska flytta hit? **Varför** vill just de flytta hit? **Vad** krävs för att vi ska uppfylla deras förväntningar och hjälpa dem med valet av just denna bostad? När det gäller hyresrätter behöver man också ibland utgå från vilka som finns i bostadskön.

För att efterfrågan på nyproduktion ska finnas och människor ska välja just de bostäder som utvecklas måste alla parametrar i modellen till höger uppfyllas. Och punkterna måste uppfyllas i relation till varandra – är exempelvis läget mindre attraktivt måste priset sänkas.

Därför måste varje nyproduktionsområde utvärderas var för sig, men också sinsemellan inom kommunen/marknadsområdet.



Tack!
www.junistrategi.se



Bilaga 1

Sammanfattning per kommun

Linköping kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Linköpings kommun	248	412	113	317	456	773
Huvudort	Linköping	206	302	70	275	302	578
Kompletterande orter	Linghem	2	3	1	1	4	6
	Ljungsbro	1	2	1	1	2	3
	Malmslätt	1	2	1	1	3	5
	Vikingstad	1	1	0	1	2	2
Andra orter	Brokind	0	0	0	0	0	0
	Skeda udde	0	0	0	0	0	0

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

Barnfamiljer är den demografiska grupp som står för störst ökning och de efterfrågar främst småhus eller flerbostadshus anpassade för barnfamiljer i tätare områden. För att kunna tillgodose alla målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen.

Linköping är en kommun där de flesta demografiska grupper ökar framöver. På kort sikt kommer dock antalet unga vuxna minska något.

Viktiga målgrupper att ha i beaktning är därför främst barnfamiljer och äldre; såväl i anpassade boenden som i det vanliga beståndet.

Attitydundersökningen:



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.

Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

- "Underlätta för unga att flytta hemifrån"
- "Släppa fler tomter, som man kan bygga själv på."
- "Informera äldre om bostadsmarknaden."
- "Bygga fler hyresrätter även i ytterområden."
- "Mer information om bostadskön i Linköping."
- "Bygg fler bostäder som folk har råd med."
- "Jag är helt nöjd nu!"
- "Underlätta för äldre att flytta, men inte till äldreboende."
- "Tyckerejom förötningen."
- "Bättre studentboendeformer, inte bara korridor."
- "Förändra bostadskön."

Motala kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Motala kommun	45	54	49	65	84	149
Huvudort	Motala	37	43	33	51	62	112
Kompletterande orter	Borensberg	2	2	2	2	4	5
Andra orter	Nykyrka	0	0	0	0	0	1

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Motala ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.

Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

- "Lite bättre bussförbindelser. Pendla kommunalt lättare till sina jobb."
- "Fler seniorboende, med lägre hyra."
- "Bygga fler hyresrätter som passar för unga och för de som inte har så bra inkomst."
- "Det skulle väl vara att få fram fler tomter i Motala tätort. Just nu finns det inga villatomter till salu då det är ett ganska hårt tryck på dem, skulle vara lite enklare att få tag i villa eller bygga nytt."
- "Bygga mer vid vattnet."
- "Bygga mer, fler privata bostadsbolag."
- "Tycker den är perfekt!"
- "Förändra bostadskön och få ut våra ungdomar, men det finns inga lägenheter åt våra ungdomar så det behövs till våra unga och studerande."
- "Göra det möjligt med ny byggnationen i små orterna på landsbygden."

Mjölby kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensamhushåll	Sambohushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Mjölby kommun	28	35	36	41	57	98
Huvudort	Mjölby	17	20	14	25	26	51
Kompletterande orter	Mantorp	1	2	2	1	4	5
	Skänninge	2	2	2	3	4	7
Andra orter	Väderstad	0	0	0	0	0	1

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

Barnfamiljer är den demografiska grupp som står för störst ökning i Mjölby och de efterfrågar främst småhus. För att kunna tillgodose alla målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen.

Attitydundersökningen:



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.

Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

- "Just nu bygger Mjölbykommun många olika bostäder!"
- "Förändra bostadskön och ge lägre hyra till de som lever på minimal inkomst."
- "Bygga fler hyresrätter. De bygger just nu bostadsrätter och småhus."
- "Fler småhus så fler har råd att köpa."
- "Tala om öppet vad man planerar."
- "Ha ett brett utbud så att det finns alternativ hela tiden."
- "Fler hyresrätter för att öka möjligheten för rörelse och flytt för den som önskar, skulle göra stor skillnad för den totala bostadsmarknaden."
- "Underlätta för alla ungdomar att kunna flytta hemifrån."
- "Flera bostäder eller mer kollektivtrafik utanför centrum."
- "Inte bygga så tät utan se till att det finns grönområden mellan husen."
- "Det byggs för fullt, så inget!"
- "Renovera eller bygga prisvärda bostäder där ALLA kan bo i alla åldrar där folk har råd att bo i. I dag har inte pensionärer råd att flytta till nya bostäder och unga har inte råd att köpa en bostad utan att hamna i låneträsk."

Söderköping kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Söderköpings kommun	9	9	10	10	19	29
Huvudort	Söderköping	5	5	4	6	8	13

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Söderköping ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.

Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

- "Bygga fler hyreslägenheter med relativt centralt läge."
- "Bygga fler bostäder för unga."
- "Inget, har det mycket bra!"
- "Bygga ut staden istället för att ta bort alla små gröna plättar vi har."
- "Bygga mer små lägenheter med låg hyra."
- "Bygga fler villor, och möjliggör för äldre till att flytta till attraktiva lägenheter."
- "Bygga i attraktiva områden sjöutsikt."
- "Bygga stora lägenheter, från 4:or och uppåt."
- "Fortsätta planera flera hyresrätter."
- "Vara generös med byggnadslov."

Åtvidaberg kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Åtvidabergs kommun	8	9	12	11	17	29
Huvudort	Åtvidaberg	5	5	6	7	9	16
Kompletterande orter	Grebo	1	1	1	1	2	3
Andra orter	Falerum	0	0	0	0	0	0

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Åtvidabergs kommun ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.

Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

"Underlätta för unga, mer bostäder överlag."

"Släppa mer tomter för att kunna bygga."

"Förändra bostadskön."

"Jag är nöjd."

"Bygga små radhus 70-80 kvm."

"Skapa flera hyresrätter till äldre pensionärer."

"Sanera gamla omoderna hus. Fortsätta på Höjdvägen t ex."

"Inget, är helt nöjd."

"Bygga fler lägenheter som ej är så dyra så att ungdomar kan flytta hemifrån."

Ödeshögs kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

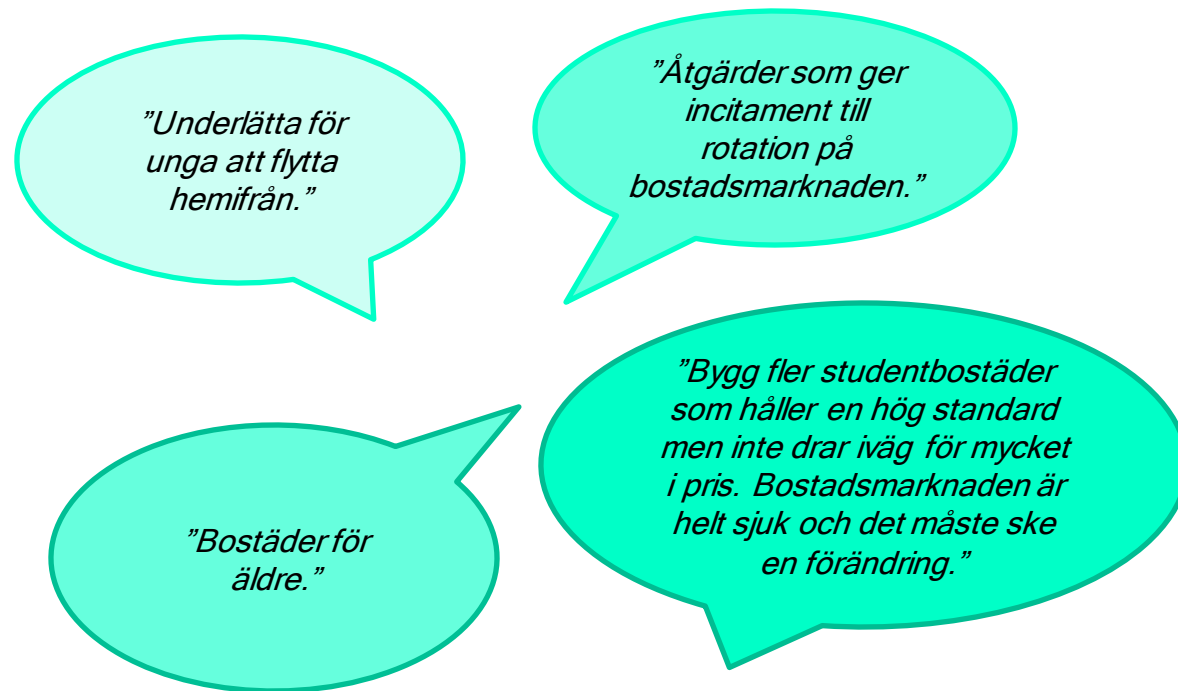
Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Ödeshögs kommun	4	5	9	9	10	19
Huvudort	Ödeshög	3	3	3	4	5	9
Andra orter	Hästholmen	0	0	0	0	0	1

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Ödeshög ökar barnfamiljer, Mitt i livet (45-59 år) och även seniorer (80+ år). Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Om gruppen Mitt i livet flyttar söker de gärna flerbostadshus som har service i närheten och fina boendekvaliteter som exempelvis naturnära, alternativt ett mindre småhus (enplanshus/radhus). Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett urplock och nedan visas alla de svar som respondenterna uppgivit.

- "Bygga fler bostäder"
- "Flera arbeten/skolor inom närområdet."
- "Åtgärder som ger incitament till rotation på bostadsmarknaden."
- "Underlätta för unga, bygga nya billiga lägenheter."
- "Bostäder för äldre."
- "Vräka ut alla pundare."
- "Utöka buss och tågförbindelser."
- "Bygga mer lägenheter för svenska tonåringar."
- "Underlätta för unga att flytta hemifrån."
- "Bygg fler studentbostäder som håller en hög standard men inte drar iväg för mycket i pris. Bostadsmarknaden är helt sjuk och det måste ske en förändring."

Boxholms kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Boxholms kommun	4	5	8	8	8	16
Huvudort	Boxholm	2	3	5	5	5	10
Andra orter	Strålsnäs	0	0	0	0	1	1

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Boxholm ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett urplock och nedan visas alla de svar som respondenterna uppgivit.

"Falling house prices."

"Bygga mer."

"Bygg fler bostadsrätter."

"Billiga lägenheter att hyra."

"Inte mycket."

"Underlätta för unga att flytta hemifrån."

Ydre kommun

Attitydundersökningens öppna svar, marknadsdjup och målgrupper

Beräkning marknadsdjup:

		Hr	Br	Är	Ensam-hushåll	Sambo-hushåll	Totalt marknadsdjup
Kommun	Ydre kommun	3	4	7	5	8	13
Huvudort	Österbymo	1	1	3	3	3	5

Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt:

I Ydre kommun ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.

Attitydundersökningen:



Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

Ovan visas ett urplock och nedan visas alla de svar som respondenterna uppgivit.

- "Inte trissa upp priser."
- "Ändra bostadskön."
- "Bättre bussförbindelser."
- "Jag är nöjd med det som finns."
- "Inget."
- "Informera äldre."
- "Lite fler."

Bilaga 2

Attitydundersökning

ENKÄTFRÅGOR

2020-03-12

Hej!

Jag heter X och ringer på uppdrag av Region Östergötland. Regionen och dess kommuner arbetar löpande med strategier för bostadsförsörjning, det vill säga planering kring behovet av bostäder för sina medborgare.

Av den anledningen gör vi en studie för att få en bättre bild av hur de som bor i Östergötland upplever sin bostadssituation. Kan du tänka dig att svara på några korta frågor? Ditt deltagande är viktigt för bostadsplaneringen lokalt i din kommun, såväl som regionalt!

Intervjun tar 5 minuter. Du svarar helt anonymt.

1. I vilken kommun bor du? (rullista, envalsfråga)

- a) Boxholms kommun
- b) Finspångs kommun
- c) Kinda kommun
- d) Linköpings kommun
- e) Mjölby kommun
- f) Motala kommun
- g) Norrköpings kommun
- h) Söderköpings kommun
- i) Vadstena kommun
- j) Valdemarsviks kommun
- k) Ydre kommun
- l) Åtvidabergs kommun
- m) Ödeshögs kommun
- n) Annat

2. Vilket är ditt postnummer? (öppen)

3. Vilket år är du född? (rullista, envalsfråga)

4. Kön (envalsfråga)

- a) Kvinna
- b) Man
- c) Annat/Vill ej uppge

5. Vad av följande stämmer bäst in på dig? (envalsfråga)

- a. Ensamboende
- b. Sambo/gift
- c. Särbo
- d. Bor tillsammans med föräldrar
- e. Annat (öppen)

6. Vilken typ av bostad bor du i? (envalsfråga)

- a. Lägenhet – hyresrätt
- b. Lägenhet – bostadsrätt
- c. Rad/par/kedjehus – bostadsrätt
- d. Villa/ rad/par/kedjehus/gård – äganderätt
- e. Annat (öppen)

7. Vad av följande stämmer bäst in på dig? (envalsfråga)

- a. Jag kan tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren
- b. Jag kan inte tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren

8. Tänk dig att du skulle flytta från din nuvarande bostad, vilken upplåtelseform vill du att den nya bostaden ska ha? (envalsfråga)

- a. Bostadsrätt – flerbostadshus
- b. Bostadsrätt – rad/parhus

- c. Hyresrätt - flerbostadshus
- d. Småhus (villa, radhus/parhus eller gård)-äganderätt
- e. Ägarlägenhet (*Förklaring*; Du själv äger hela bostaden till skillnad från bostadsrätten där föreningen äger fastigheten. I ägarlägenheten finns större frihet men också ett större eget ansvar).
- f. Vet inte
- g. Annat (öppen)

På en ort finns det ofta olika typer av bostäder, de som är nyproducerade och de som är äldre. En nyproducerad bostad är en bostad där ingen annan har bott tidigare, medan de som är äldre på den s.k. andrahandsmarknaden är äldre och byggda under många olika decennier. Vad man föredrar kan bero på många olika saker såsom tycke och smak, pris och tillgängligt utbud på en ort. Etc.

9. Anser du att du har kunskap och erfarenhet om vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på den så kallade andrahandsmarknaden?
(sett till utseende, pris etc.)

- a) Ja, jag har god kunskap och erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden
- b) Ja, men begränsad kunskap och erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden
- c) Nej, jag har ingen kunskap eller erfarenhet av vad som skiljer en nyproducerad bostad från en bostad på andrahandsmarknaden

OBS! Fråga 10 endast om ja på fråga 9.

10. Vilken är din personliga uppfattning om nyproducerade bostäder?

Den svarande får uppge både fördelar och nackdelar

- a) Nyproducerade bostäder har följande fördelar: (öppen)
- b) Nyproducerade bostäder har följande nackdelar: (öppen)

11. Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad skulle du välja i första hand? (envalsfråga)

- a) En helt nyproducerad bostad (där du är en första som flyttar in)
- b) En bostad som är byggd under senare år (ca 2000-2010- tal)
- c) En bostad som är byggd under senare delen av 1900-talet (ca 1970-1990 tal)
- d) En bostad som är byggd under mitten av 1900-talet (ca 1940-1960-tal)
- e) En bostad som är byggd under början av 1900-talet (ca 1910-1930-tal)
- f) En bostad som är byggd innan tidigare sekelskiftet (1800-tal)

12. Vad av följande föredrar du när det gäller läget för ett eventuellt framtida boende? (envalsfråga)

- a. I ett område intill natur med bil/buss/tågavstånd till offentlig service och kommersiellt utbud
- b. I ett tätbebyggt område med närhet till natur och viss offentlig service och kommersiellt utbud på gångavstånd
- c. I stadens/ortens mest centrala delar med direkt närhet till offentlig service och kommersiellt utbud
- d. Annat/vet inte

13. Anser du att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade bostäder i din kommun? (flervalsfråga)

- a) Ja, fler hyresrätter
- b) Ja, fler bostadsrätter
- c) Ja, fler småhus
- d) Nej, det finns inget behov
- e) Vet inte

14. Utifrån dina egna bostadsbehov, vad kan din kommun göra för att skapa en

bättre bostadsmarknad för dig? (Öppen) *Exempelvis bygga fler bostäder, underlätta för unga att flytta hemifrån, informera äldre om bostadsmarknaden, förändra bostadskon etc.*

Stort tack för din medverkan!

Bilaga 3

Metod för beräkning av marknadsdjup

Metod för beräkning av marknadsdjup

Nedan text är en bilaga till Juni Strategis rapport *Marknadsdjup för bostäder*, som tagits fram för Region Östergötlands räkning under feb-juni 2020.

På kommunnivå finns allra minst bortfall av ingående statistik. Detta vad gäller statistik för flyttfrekvens, inkomstfördelning, prisnivåer och inte minst svarsfrekvens i den enkätstudie som ligger till grund för att mäta preferensen för nyproduktion. Således har skattningarna på ortsnivå en större felmarginal.

Efterfrågan

Preferens för nyproduktion, genom attitydundersökning

Totalt antal svarande uppgår till 1 500 individer, av dessa kommer 2/3 från antingen Linköping eller Norrköping kommun. På grund av städernas storlek resulterar detta i att attitydundersökningen gällande preferens för nyproduktion starkt präglas av Linköpings- och Norrköpingsbor.

Med anledning av detta har Juni Strategi använt sig av två kvoter för att beräkna preferensen för nyproduktion inom regionen; en kvot som baseras på svar från Linköping och Norrköping och som enbart appliceras på dessa två kommuner med tillhörande orter, och en kvot som baseras på svar från övriga kommuner och som används för beräkningen av desamma. Förutom att preferenskvoten skiljer sig åt storleksmässigt finns även skillnader vad gäller preferens med hänsyn till boendeform vilket gör att en separation av de mindre kommunerna bidrar till en mer träffsäker skattning för marknadsdjupet.

För Linköping och Norrköping summeras den totala preferensen för nyproduktion, bland de som också kan tänka sig att flytta, till 18% med högst preferens för bostadsrätt följt av äganderätt och sist hyresrätt. I övriga kommuner är preferensen 14%, störst är den för äganderätt följt av bostadsrätt och sist hyresrätt.

Utbud

För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande prisnivåer för bostadsrätter och med ett teoretiskt prispåslag. Påslaget baseras på den av marknaden värderade prisskillnaden mellan bestånd byggt innan och efter 2015. Den procentuella prisskillnaden har beräknats för att sedan kunna appliceras på samtliga orter oavsett rådande prisnivå. Med detta tillvägagångssätt baseras utbudpriset på faktiska prisnivåer och faktisk prisskillnad mellan nybyggda och äldre bostäder. Denna metodik innebär att beräkningsmodellen för marknadsdjupet bygger på två antaganden; (1) att en ny bostad på en given plats alltid är dyrare än en befintlig av motsvarande bostadstyp samt (2) att nyproduktionsutbudets pris- och hyresnivå matchar marknadens betalningsvilja utefter på hur andrahandsmarknaden hittills prissatt nybyggda bostäder i förhållande till äldre bestånd.

Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i regionens kommuner rapporterat in.

Bortfall av statistik

I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har hyresnivån satts till 1 350 kr/kvm/år som är den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 750 000 kr för en 1-2 rok (50 kvm) och 1 250 000 kr (80kvm) för en 3-4 rok.

Metodik för beräkning av marknadsdjup

Juni Strategis metod steg för steg

- Oavsett boendeform utgår samtliga beräkningar från varje kommun/orts befolkningsstorlek, beräkningen avser personer som är 20 år eller äldre då antal vuxenhushåll är det som ska skattas.
- För varje kommun och ort används sedan statistik över hur stor andel av hushållen som är ensam- respektive sammanboende.
- För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar och därmed söker bostad/har ett förändrat bostadsbehov.
- Därefter undersöks inkomstfördelningen för att utifrån aktuell hushåll- och bostadstyp beräkna hur stor andel av hushållen som klarar inkomstkravet.
- Till sist används kvoten för nyproduktionspreferens för aktuell bostadstyp.

Ex. Marknadsdjupet för hyresrätter i Finspång kommun		
	Ensamhushåll	Samboende hushåll
1. Befolkningsstorlek ≥20 år	17 005	17 005
2. Andel ensam/sammanboende	46%	54%
3. Andel som årligen flyttar	9%	9%
4. Andel hushåll som tjänar ≥3 ggr årshyran	71%	94%
Nyproduktionshyra	1 620 kr/kvm/år 50 kvm	1 620 kr/kvm/år 80 kvm
5. Preferens för nyproducerad hyresrätt	2,4%	2,4%
Marknadsdjup per hushållstyp	12 personer 12 hushåll	20 personer 10 hushåll
Totalt marknadsdjup hyresrätter	22 lgh per år	

Ägda boendeformer

Beräkningen för det inkomstkrav som krävs för olika bostadstyperna skiljer sig åt vilket påverkar ingående kvot i steg 4. För ägda boendeformer beräknas en kvar-att-leva-på-kalkyl där summan av alla utbetalningar relaterade till boendet och ett schablonbelopp som täcker hushållets övriga utgifter tillsammans motsvarar inkomstkravet för en given bostadstyp.

Beräkningen utgår ifrån antagandena:

- Belåningsgraden är 85%, dvs att låntagaren har en kontantinsats om 15%
- Det första antagandet innebär i sin tur ett amorteringskrav om minst 2%
- Hushållet ska klara en genomsnittlig kalkylränta om 6,5%
- Avgiften till bostadsrättsföreningen är 700 kr/kvm/år för en ensamboende och 650 kr/kvm/år för ett sammanboende hushåll. Bostäderna är 50 respektive 80 kvm stora.
- I de fall då lånebeloppet överstiger 4,5 ggr den årsinkomst som krävs läggs ytterligare 1 % amortering till den minsta inkomstnivå som krävs.