

Ålder och Bostad

- Kopplingar mellan demografi och prisutvecklingen på
Stockholms bostadsmarknad

Kandidatuppsats • Lund Universitet • Nationalekonomiska institutionen
Adam Chrigström, 860119-4833 • Handledare: Agneta Kruse

Abstract

Denna uppsats behandlar kopplingen mellan prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad och den demografiska åldersfördelningen. Den bygger på en kvantitativ analys av de utbuds- och efterfrågerelaterade faktorer som påverkar bostadspriserna. Uppsatsen ämnar att undersöka hur samspelet mellan dessa faktorer under de senaste 20 åren påverkat prisutvecklingen. Detta i syfte att försöka vikta dessa faktorer och sätta dem i relation till ålderssammansättningens betydelse för prisutvecklingen. Analysen bygger på en teoretisk grund vilken sedan testas mot insamlad empirisk data.

I uppsatsens slutanalys dras flera slutsatser. Analysen visar att de faktorer som har störst påverkan på prisutvecklingen är den disponibla inkomsten, bostadsbyggandet samt befolkningstillväxten. Den visar att den starka prisutvecklingen under de senaste 20 åren till stor del varit ett resultat av en för låg nivå av byggande i kombination med hög befolkningstillväxt och stigande disponibel inkomst. Den finner även en tydlig koppling mellan årskullarnas storlek och köpkraften inom olika ålderssegment. Detta antas ha en klar påverkan på prisbildningen även om denna påverkan till stor del överskuggas av utvecklingen inom andra faktorer. I en spekulativ slutkommentar antas den positiva prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad hålla i sig som ett resultat av fortsatt lågt byggande, hög befolkningstillväxt samt en konjunktur på bättringsvägen. Detta trots stigande räntor.

1. Innehållsförteckning

Introduktion	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Frågeställning	5
1.3 Metod	5
1.4 Avgränsningar	6
1.5 Mål & Syfte	6
Teori	7
<u>2.1 Bostadsmarknadens Utbud</u>	<u>7</u>
2.1.1 Bostadsbyggandet & Tobin's q	7
2.1.2 Förändringar av Tobin's q	7
2.1.3 Hyresregleringen	8
2.1.4 Flaskhalsar i bostadsbyggandet	9
<u>2.2 Bostadsmarknadens efterfrågan</u>	<u>10</u>
2.2.1 Vilken typ av vara är bostäder?	10
2.2.2 Fastighetsskatten och den nya fastighetsavgiften	10
2.2.3 The Life Cycle Consumption Principle	11
2.2.4 Keynesian Consumption Theory	12
2.2.5 Ekonomisk Tillväxt	12
2.2.6 Räntan	13
2.2.7 Demografi	13
Data	14
<u>3.1 Prisutvecklingen i Stockholm</u>	<u>14</u>
<u>3.2 Marknadens utbud</u>	<u>16</u>
3.2.1 Nybyggnation	16

3.2.2 Utbud efter Storlek	17
3.2.3 Upplåtelseform	17
3.3 Marknadens Efterfrågan	18
3.3.1 Konjunktur	18
3.3.2 Köpkraft och Förmögenhet	19
3.3.3 Ålderssegmenterad inkomst över tid	19
3.3.4 Ålderssegmenterad förmögenhetsfördelning	20
3.3.5 Ränteutvecklingen	22
3.3.6 Befolkningsutveckling	22
3.3.7 Den demografiska åldersstrukturen	23
Slutanalys	26
4.1 Har byggandet varit tillräckligt?	26
4.2 Vilka faktorer driver prisutvecklingen?	27
4.3 Hur starkt påverkar den demografiska ålderssammansättningen prisutvecklingen?	29
Slutdiskussion	31
Referenslista	33

1. Introduktion

1.1 Bakgrund

Sverige och många andra utvecklade länder står idag inför en på många sätt utmanande demografisk utveckling. Kulturella och ekonomiska förändringar har under det senaste århundradet resulterat i en betydande minskning av födelsetalen. Vid sidan av denna utveckling ser vi även hur förbättrad sjukvård och medicinska framsteg ökar medellivslängden i samhället. Enligt tidningen USA Today ökar antalet hundraåringar med 7% varje år, vilket innebär en fördubbling av den hundraåriga befolkningen varje decennium¹. Enligt BBC Health ökar den högsta medellivslängden (idag Japan) med tre månader varje år. Kombinationen av ökande medellivslängd samt låga födelsetal leder oundvikligen till en förskjutning i den demografiska sammansättningen och vi får fler gamla människor i relation till unga. Detta fenomen refereras ofta till som "det globala åldrandet" eller "den demografiska förskjutningen". Sveriges låga födelsetal i kombination med den ökande medellivslängden för med sig ett antal utmaningar. En större andel pensionärer i relation till arbetande sätter press på Sveriges offentliga budgetar och leder till ett ökat skattetryck på den arbetande befolkningen. Detta då ökade kostnader för sjukvård, äldreboende och hemtjänster måste finansieras antingen genom höjda skatter eller genom ett ökat sparande. Oavsett hur dessa kostnader finansieras kommer detta få en negativ inverkan på Sveriges ekonomiska tillväxt då en större andel resurser spenderas på den icke arbetande befolkningen. Förändringen av vår demografiska komposition kommer ha en tydlig inverkan på vår ekonomiska tillväxt de närmsta femtio åren. I detta arbete kommer jag dock inte gå närmare in på hur dessa kopplingar ser ut. Jag kommer istället analysera hur den demografiska förskjutningen påverkar prisutvecklingen för bostäder i Stockholm. Jag kommer inte att avgränsa mig till den äldre befolkningen utan kommer undersöka den demografiska kopplingen för alla åldersgrupper.

1.2 Frågeställning

Min huvudsakliga frågeställning är; hur påverkas prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad av den demografiska ålderssammansättningen? Genom detta arbete vill jag besvara denna fråga men hoppas även komma till insikt i följande:

- Hur påverkar de stora årskullarna av 40- och 90-talister prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad?
- Vika faktorer har störst påverkan på prisutvecklingen?
- Hur påverkas köpkraften på bostadsmarknaden av den demografiska ålderssammansättningen?

1.3 Metod

För att komma till klarhet inom dessa frågor kommer jag att göra en kvantitativ analys. Jag kommer börja med att göra en genomgång av relevant ekonomisk teori gällande ämnet för att sedan börja samla in data och göra en egen analys. Genom en statistisk undersökning av de relevanta variablerna hoppas jag kunna identifiera ett antal kopplingar mellan demografi och prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad.

¹ DeBarros, Anthony och Manning, Anita (2005), "Centenarians increase in age and numbers", USA Today

Jag kommer att undersöka dessa kopplingar ur ett historiskt perspektiv som sträcker sig över de senaste 10-20 åren. Baserat på mina slutsatser kommer jag även att göra vissa prediktioner gällande utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad under de kommande 10 åren. De huvudsakliga variabler jag ämnar att undersöka är:

- Demografi i Sverige och Stockholm (historisk och prognostiserad)
- Befolkningsstillväxt i Stockholm (historisk och prognostiserad)
- Prisutveckling på Stockholms bostadsmarknad (historisk)
- Köpkraft i Stockholm segmenterat efter ålder (historisk)
- Bostadsbyggande i Stockholm (historisk)
- Ränta (historisk)
- Belåningsgrad (historisk)
- Konjunktur: BNP och arbetslöshet (historisk)

1.4 Avgränsningar

Jag avgränsar mig till att skriva om Stockholms kommun och inte hela Stockholms län.

1.5 Mål & Syfte

Mitt mål med denna uppsats är att undersöka vilka variabler som har störst påverkan på prisutvecklingen av bostäder. Jag är även intresserad av om det finns en stark koppling mellan demografi och bopriser. Om jag finner en stark koppling kommer jag att försöka skapa en prognos för prisutvecklingen inom olika bostadssegment baserat på den demografiska kompositionen.

2. Teori

2.1 Bostadsmarknadens Utbud

Hyresrättsmarknaden, bostadsrättsmarknaden och småhusmarknaden utgör tillsammans det totala utbudet av bostäder. För att återge en riktig bild av hur den generella prisutvecklingen på bostadsmarknaden måste därför alla dessa marknader undersökas. Faktorer som påverkar utbudet av en viss typ av upplåtelseform kommer i förlängningen att påverka både utbudet och efterfrågan för andra upplåtelseformer.

2.1.1 Bostadsbyggandet & Tobin's q

Fastigheter brukar i regel betraktas som kapitalföremål. Begreppet kapitalföremål beskriver producerade varor som inte förbrukas direkt efter produktion (så som t.ex. livsmedel)². De är istället tillgångar vilka används och genererar avkastning över en längre tid. Produktionen av kapitalföremål så som fastigheter kräver stora investeringar. För att analysera investeringar i byggandet av bostäder brukar man använda sig av Tobin's q. Tobin's q beskriver kvoten mellan ett kapitalföremåls marknadsvärde och dess produktionskostnad³. Om Tobin's q överstiger ett, dvs. om marknadsvärdet överstiger produktionskostnaden så är det lönsamt att investera och nya bostäder kommer att byggas tills dess att det ökande utbudet pressar ned marknadspriset⁴. Om q däremot är mindre än ett överstiger produktionskostnaden marknadsvärdet och investeringar i nya fastigheter förknippas med en förlust vilket innebär att inga nya fastigheter byggs. Logiken bakom Tobin's q är enkel och beskriver på ett tydligt sätt när nya kapitalföremål produceras och när de inte gör det. Tobin's q kan förändras av två anledningar. Den ena är när kostnaden för att producera fastigheter förändras och den andra är när marknadsvärdet av fastigheter förändras.

2.1.2 Förändringar av Tobin's q

Tobin's q ökar då produktionskostnaderna för fastigheter minskar. Detta kan ske av ett flertal anledningar. Det kan t.ex. bero på teknologiska framsteg, prisfall för byggmaterial eller sjunkande löner inom byggsektorn. Produktionskostnaderna är dessutom direkt kopplade till räntan då en hög ränta ökar kostnaden av investeringar oavsett om investeringen finansieras med eget kapital (alternativkostnaden ökar) eller med lånade pengar (räntekostnaden ökar)⁵. En hög ränta påverkar även lönsamheten av investeringar genom att framtida vinster diskonteras hårdare. En annan viktig faktor som haft en tydlig positiv inverkan på bostadsbyggandet i Sverige är graden av statliga subventioner för bostadsbyggande⁶.

Tobin's q ökar även då marknadsvärdet på fastigheter ökar. Marknadsvärdet är direkt kopplat till efterfrågan på bostadsmarknaden vilken påverkas av ett flertal faktorer så som köpkraft, befolkningstillväxt och befolkningens preferenser. Även på efterfrågesidan har statliga subventioner i form av bostadsbidrag en viss påverkan. Marknadsvärdet påverkas

² Persson (2009), sid. 311

³ Persson (2009), sid. 311

⁴ Persson (2009), sid. 311

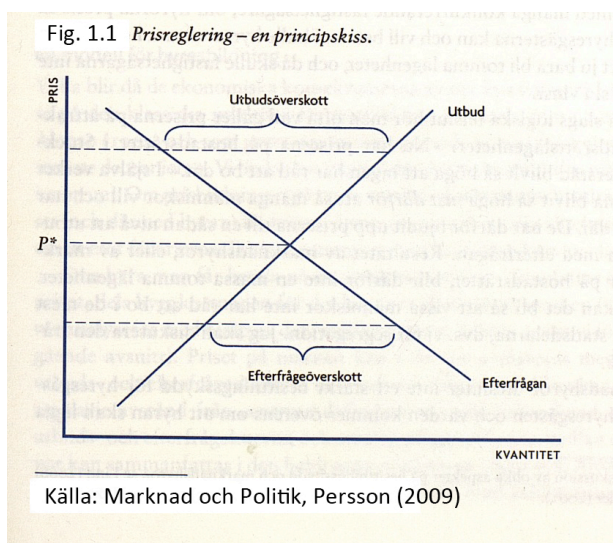
⁵ Burda & Wyplosz (2009), sid. 201

⁶ Persson (2009), sid. 312

dessutom starkt av räntan då en låg ränta minskar kostnaden för att låna pengar och därigenom ökar befolkningens köpkraft.

2.1.3 Hyresregleringen

På Sveriges hyresmarknad råder prisreglering. Prisreglering innebär att priset på en vara inte sätts baserat på utbud och efterfrågan⁷, utan istället bestäms på annat vis. Vad gäller den svenska hyresregleringen, även kallad bruksvärdesystemet, är det precis så det fungerar. I stora drag fungerar den så att ett tak sätts på hur höga hyrorna får vara. Detta tak anpassas till hur höga byggkostnaderna är för de allmännyttiga företagen⁸. Pristaket tar även hänsyn till värdet av marken på vilken en bostad byggs på, även om detta pris värderas betydligt lägre än det skulle gjort på den fria marknaden⁹. I figur 1.1 illustreras hur prisregleringen fungerar.



Logiken är enkel och lyder enligt följande. Om priset av en vara ligger under marknadspriset kommer vi att se ett efterfrågeöverskott då efterfrågan överstiger utbudet vid detta pris. Om priset däremot överstiger marknadspriset kommer vi att se ett utbudsöverskott då utbudet vid överstiger efterfrågan vid detta pris. Hyresregleringen har i stor utsträckning lett till en ineffektiv bostadsmarknad i storstäderna där Stockholm har drabbats extra hårt. När vi vill analysera mark och bostadsfrågor brukar man ofta använda sig av Alonsomodellen vilken illustreras i figur 1.2¹⁰.

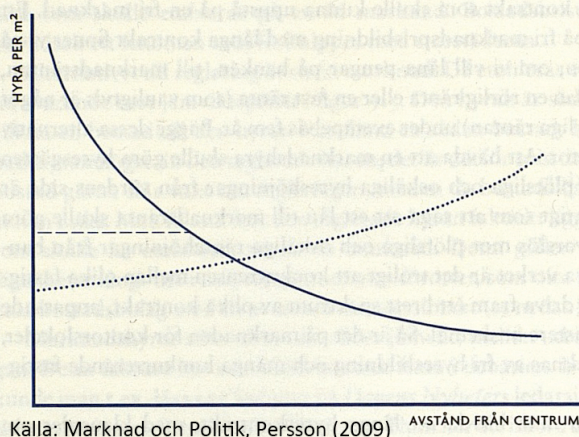
⁷ Persson (2009), sid. 318

⁸ Persson (2009), sid. 318

⁹ Persson (2009), sid. 318

¹⁰ Persson (2009), sid. 322

Fig. 1.2 Hyresbildning på stadsmark – en principskiss.



Alonsomodellen utgår ifrån att den mest värdefulla marken är den som ligger mest centralt. Vi ser därmed hur hyran per kvadratmeter faller ju längre ifrån centrum vi rör oss. Under fri prisbildning ser vi alltså hur efterfrågan och marknadsvärdet (samt även Tobin's q) minskar i och med att vi rör oss ut från centrum. Men hur förändras Alonsokurvan om vi för in hyresregleringen i modellen. Prisbildningen under hyresreglering illustreras av den streckade linjen vars utseende skiljer sig markant från prisbildningen under fri prissättning. Anledningen till detta är att den Svenska hyresregleringen utgår från hur höga byggnadskostnaderna är¹¹. Då många hus i de centrala delarna av våra städer byggdes runt sekelskiftet är dessa idag mycket gamla. Då de byggdes var byggkostnaderna låga jämfört med vad de är idag vilket har lett till att de ofta har väldigt låga hyror trots att de ligger väldigt attraktivt¹². I stadernas ytterkanter där nästan alla hus är nybyggda är istället hyrorna högre trots att de byggts med hjälp av stora subventioner¹³. Det bör tilläggas att den streckade linjen i figur 1.2 representerar prisbilden i Stockholm under 1960- och 1970-talen. Prisbilden har sedan dess ändrats då vissa justeringar gjorts i hyresregleringen. Prisbilden idag skulle nog illustreras bättre genom en helt horisontell linje¹⁴. Sammanfattningsvis kan vi ändå konstatera att hyresregleringen har en stark inverkan på fastigheters marknadsvärde samt Tobin's q i Stockholm. Hyresregleringen jämnar ut marknadsvärdet på fastigheter över hela staden (och därmed även Tobin's q) trots att köpkraften är betydligt högre i de centrala delarna. Efterfrågeöverskottet i innerstaden har gett upphov till en utbredd svart marknad där hyreskontrakt byts under bordet med pengar emellan. Hyresregleringen har en direkt påverkan på hur många bostäder som byggs på marknaden eftersom den har en direkt påverkan på Tobin's q .

2.1.4 Flaskhalsar i bostadsbyggandet

För att kunna analysera bostadsbyggandet på längre sikt är det viktigt att undersöka om det finns några större flaskhalsar på byggmarknaden. Dessa är betydelsefulla då de på kort sikt hindrar utbudet från att lägga sig i jämvikt med efterfrågan. De två viktigaste produktionsfaktorerna som kan ställa till med problem på byggmarknaden är arbetskraft och kapital. Om byggbolagen har svårt att få tag på kapital kan detta bero på två saker. Den ena är att finansmarknaden för tillfället ställer exceptionellt höga krav på

¹¹ Persson (2009), sid. 322

¹² Persson (2009), sid. 322

¹³ Persson (2009), sid. 322

¹⁴ Persson (2009), sid. 323

byggföretagen. Detta var till viss del fallet under finanskrisen då många banker ville minimera sitt risktagande och därmed ställde extra höga krav på låntagare. Den andra faktorn som kan påverka byggbolagens kapitaltillgång är branschens relativa vinstmarginaler. Med relativ vinstmarginal menar jag vinstmarginal i förhållande till andra branscher. Om vinsterna är betydligt högre i andra branscher så kan detta leda till en viss "crowding out" effekt. Det vill säga att även om det finns betydande vinster i bostadsbyggande och incitament till investering så kan dessa investeringar ändå utebli då de går till branscher där avkastningen på kapital är högre. På en välfungerande fri marknad är dock kapitalbrist sällan ett långsiktigt problem då relativa vinstmarginaler tenderar att jämnas ut genom konkurrens. Den andra produktionsfaktorn som kan fungera som en flaskhals är arbetskraft. Arbetskraftstillgången är betydligt lättare att mäta än kapitaltillgången och kan dessutom ställa till med betydligt större problem på kort sikt. Kapitalbrist är ett problem som försvinner om vinstmarginalen inom byggbranschen ökar. När det gäller arbetskraft däremot så spelar det ingen roll hur lönsam byggsektorn är. Finns det ingen arbetskraft så kommer inga bostäder byggas. På kort sikt kan brist på arbetskraft endast lösas genom en akut arbetskraftsinvandring då det tar flera år att utöka arbetskraftsutbudet genom ökad utbildning.

2.2 Bostadsmarknadens efterfrågan

2.2.1 Vilken typ av vara är bostäder?

Om vi vill analysera efterfrågan av bostäder är det viktigt att först definiera vilken typ av vara bostäder utgör. Konsumtionen av vissa varor ökar i takt med att inkomst och förmögenhet ökar medan vissa inte påverkas alls och vissa till och med konsumeras mindre. Bostäder är kanske en utav de mest angelägna varorna som finns. Alla människor efterfrågar tak över huvudet i någon form. Den stora majoriteten av Sveriges befolkning har idag en bostad även om många skulle önska att t.ex. bo större eller på en mer attraktiv plats. Efterfrågan av bostäder är i högsta grad kopplad till befolkningens boendepreferenser. En inkomstökning leder till större möjligheter att konsumera och huruvida denna inkomstökning leder till att individen efterfrågar en finare bostad är i högsta grad en viktig fråga. Vi kan med andra ord konstatera att alla efterfrågar en bostad och att en inkomstökning förändrar denna efterfrågan efter befolkningens preferenser. I en stad som Stockholm där det råder stor bostadsbrist finns det många som skulle önska ett bättre boende än det dom sitter på idag. Vi antar därför att inkomstelasticiteten för bostäder är högre än noll, d.v.s. att en inkomstökning leder till att vi konsumerar mer av varan. Med andra ord, växande konsumtionsmöjligheter leder till en ökande efterfrågan på bostadsmarknaden.

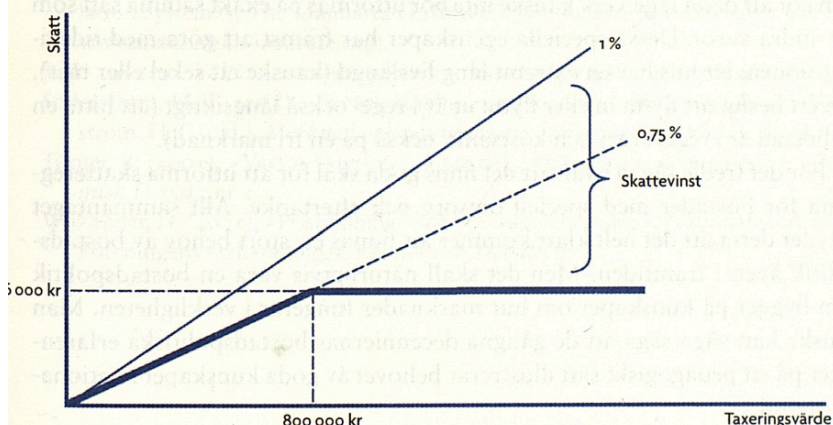
2.2.2 Fastighetsskatten och den nya fastighetsavgiften

Vid en analys av bostadsmarknadens prisutveckling är det viktigt att titta närmare på fastighetsskattens påverkan. Fastighetsskatten är som namnet antyder, en skatt på ägande av fastighet. Skatten gäller för alla typer av fastigheter oavsett vilken typ av upplåtelseform som fastigheten huserar. Villaägare betalar fastighetsskatten själv, för bostadsrättsägare och hyresgäster är det istället bostadsrättsföreningen alternativt hyresgästföreningen som betalar skatten. År 2006 sänkte den borgliga regeringen fastighetsskatten radikalt. Tidigare uppgick fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet (vilket utgörs av 75% av marknadsvärdet)¹⁵. Denna skattesats ledde till att hushåll som var ägare av fastigheter värda runt 2,5 miljoner fick betala upp emot 2000kr per månad. Dessa höga summor gjorde det svårt för många att behålla sina villor, och det drabbade

¹⁵ Persson (2009), sid. 330

framförallt pensionärer som bott i sina villor länge men inte kunde belåna prisstegringen p.g.a. bristen på en stabil hög inkomst. Den borgliga regeringen sänkte fastighetsskatten till 0,75% av taxeringsvärdet samtidigt som man satte ett tak på 6000kr per år¹⁶. Denna skattesänkning gynnade främst de rika som i och med detta fick betydande skattesänkningar. Enligt figur 1.3 visas skattesänkningen i relation till taxeringsvärdet.

Fig. 1.3 Den gamla fastighetsskatten och den nya fastighetsavgiften – en jämförelse.

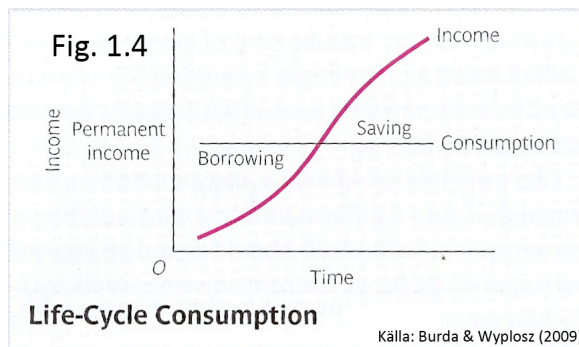


Källa: Marknad och Politik, Persson (2009)

Vi kan konstatera att fastighetsskatten på ett väldigt tydligt sätt påverkar befolkningens disponibla inkomst. Detta påverkar den samlade köpkraften på marknaden och därmed även prisbildningen och Tobin's q. En stigande fastighetsskatt leder till minskad köpkraft och därmed även till sjunkande priser på fastigheter. På samma sätt har en minskande skatt en positiv effekt på prisutvecklingen. Detta är inte konstigt då det i grund och botten är köpkraften som avgör efterfrågan. Om vi tänker oss att marknaden för villor är i jämvikt vid skattesats A. Om skatten sedan höjs till skattesats B så kommer bostadskostnaden att öka. Allt annat lika så kommer en ökad bostadskostnad leda till en minskande efterfrågan ända till dess att prisnivån samt även taxeringsvärdet på fastigheter sjunker och bostadskostnaden sjunker tillbaka till jämviktspositionen. På detta sätt kan vi i teorin visa att boendekostnaden för en villaköpare är oberoende av skattesatsen¹⁷. Men detta gäller endast för en köpare som är på väg in på marknaden. För de som redan är på marknaden får förändringar av fastighetsskatten betydande konsekvenser. En stigande fastighetsskatt kan till exempel leda till att många hushåll får en ökande belåningsgrad då värdet faller i relation till lånen. På samma sätt blir ägare som sitter på villa idag rikare vid en skattesänkning samtidigt som tröskeln för att ta sig in på marknaden ökar.

2.2.3 The Life Cycle Consumption Principle

The life cycle consumption principle beskriver hur vi jämnar ut vår konsumtion över livet. Inkomst och förmögenhet tenderar att växa över vår livstid vilket illustreras i figur 1.4. I takt med att vi blir äldre ökar oftast vår inkomst i takt med att vi får mer arbetslivserfarenhet och bättre jobb. Vår totala intjänade förmögenhet över hela livet är därmed ojämnt fördelad över vår livstid. Detta



Life-Cycle Consumption

Källa: Burda & Wyplosz (2009)

¹⁶ Persson (2009), sid. 335

¹⁷ Persson (2009), sid. 332

faktum öppnar upp för möjligheten att genom lån jämna ut vår tillgång av kapital genom att låna när vi är unga för att betala tillbaka när vi blir gamla. Genom att göra detta kan vi hålla en jämn nivå av konsumtion genom hela livet¹⁸.

The life cycle consumption principle har visst empiriskt belägg. Det har visat sig att en viss utjämning av konsumtionen äger rum under under de flesta människors livstid. Detta är inte så konstigt då unga ofta tar lån som är många gånger större än deras årliga inkomst för att köpa sin första bostad. De kan sedan utnyttja sin investering över livet och i och med att deras inkomst stiger kan de börja betala av lånet. Men trots detta rör sig just om en viss utjämning och absolut inte om en fullständigt jämn konsumtionsnivå. Det finns flera anledningar till varför konsumtionen inte är fullständigt jämn. För det första så förutsätter detta att individer får låna pengar av banken baserat på förväntad framtida inkomst. Detta är sällan fallet då det inte med säkerhet går att förutse hur mycket pengar en person kommer att tjäna i framtiden. Detta skapar en stor risk för bankerna vilket leder till att dessa individer inte får låna så stora summor som de hade fått låna om den framtida inkomsten var helt säker. Ett annat argument som talar emot en helt jämn konsumtionsnivå är att vi helt enkelt har olika konsumtionsbehov under olika perioder i livet. En förälder till tre barn har till exempel ett helt annat behov att konsumera än en student. Sammanfattningsvis kan vi ändå konstatera att inkomsten ökar med ålder samt att en viss utjämning av konsumtionen äger rum över vår livstid. Vi kan även konstatera att ungas köpkraft på bostadsmarknaden ökar starkt i och med möjligheten att belåna sig.

2.2.4 Keynesian Consumption Theory

Keynesian consumption theory bygger istället på att det är den disponibla inkomsten som avgör hur mycket vi konsumerar¹⁹. Givet resonemanget ovan om bankernas motvilja att låna ut pengar baserat på framtida inkomst kan den Keynesianska förklaringsmodellen tyckas vara en bättre modell för att förklara konsumtion. I de flesta fall har detta visat sig vara fallet. Principen om livscykelkonsumtion relaterar i grund och botten konsumtion till den förmögenhet som skapas över en livstid. Empiriska undersökningar har dock visat att även om denna koppling är stark så är kopplingen mellan disponibel inkomst och konsumtion ännu starkare²⁰. Kopplingen mellan disponibel inkomst, konsumtion och bopriser är även den stark. Det är i hög grad den disponibla inkomsten som avgör vår köpkraft på bostadsmarknaden. Oavsett upplåtelseform är det boendekostnaden som sätter gränsen för hur attraktivt vi kan bo. Bor vi i bostadsrätt eller egen villa måste vi betala amortering och ränta på bostadslånet och om vi bor i hyresrätt måste vi betala hyra. I fallet med fastighetsskatten visades tydligt hur förändringar i boendekostnaden förändrade marknadsvärdet på fastigheten. Förmågan att betala denna boendekostnad avgörs i första hand av den disponibla inkomsten och i och med detta kan disponibel inkomst ses som den kanske viktigaste köpkraftsfaktorn på bostadsmarknaden.

2.2.5 Ekonomisk Tillväxt

Den ekonomiska tillväxten har en direkt påverkan på befolkningens köpkraft och därmed även på efterfrågan av bostäder. Det finns i grund och botten två faktorer som leder till ekonomisk tillväxt och en växande BNP. Den ena är att befolkningens produktion/konsumtion per capita ökar vilket leder till en växande BNP/capita. Detta kan uppnås genom att befolkningens marginella produktivitet ökar, t.ex. genom utbildning, ny teknologi eller mer kapital per arbetare. Det kan även uppnås genom minskande arbetslöshet eller

¹⁸ Burda & Wyplosz (2009), sid. 186

¹⁹ Burda & Wyplosz (2009), sid. 288

²⁰ Burda & Wyplosz (2009), sid. 288

stigande antal arbetade timmar per person. En ökande BNP/capita innebär att människor blir rikare och att deras konsumtionsmöjligheter växer. Detta behöver inte nödvändigtvis leda till att fler bostäder byggs givet att utbudet i ursprungsläget matchade behovet. Den växande efterfrågan kommer i ett sådant scenario istället leda till att hela efterfrågeökningen resulterar i högre bopriser.

Den andra anledningen till växande BNP är att befolkningen växer. En stigande BNP som beror på befolkningstillväxt förutsätter dock att det skapas nya arbeten i och med att arbetskraften växer. Även om nationens samlade förmögenhet i detta fall ökar så betyder detta inte att vi blir individuellt rikare. BNP/capita är densamma, men den inhemska marknaden har expanderat. Det finns nu fler individer som efterfrågar produkter även om de inte är marginellt rikare. Om vi som i fallet med stigande BNP/capita förutsätter att utbudet av bostäder i ursprungsläget var stort nog att mätta behovet så kommer vi nu märka att resultatet av den ökade efterfrågan får ett annat utfall. Då antalet individer som efterfrågar bostad nu har ökat sätter detta press på bostadsbyggandet och vi kan förvänta oss att fler bostäder byggs samtidigt som prisstegringen blir begränsad.

Den teoretiska diskussionen ovan bygger på att utbudet av bostäder matchar behovet. Detta är sällan fallet och i många av Sveriges större städer råder stor bostadsbrist. Om vi istället förutsätter att det råder brist på bostäder så kommer en BNP-ökning leda till stigande bostadspriser oavsett om BNP ökningen beror på stigande BNP/capita eller växande befolkning. Vid bostadsbrist ökar priserna trots att BNP-ökningen drivs av befolkningstillväxt då efterfrågegapet ökar och fler människor försätts i en desperat situation vilken tvingar dem att spendera en större del av sin disponibla inkomst för att hitta en bostad. På längre sikt kommer det trots allt leda till ökat bostadsbyggande då stigande priser ökar Tobin's q .

Vi kan sammanfattningsvis ändå konstatera att tillväxt som drivs av en växande befolkning i högre grad bör leda till ett växande utbud medan tillväxt som drivs av ökade BNP/capita i högre grad bör leda till stigande priser.

2.2.6 Räntan

Räntan har en tydlig påverkan på våra boendekostnader oavsett upplåtelseform och den har därmed även en tydlig påverkan på marknadsvärdet av bostäder. En högre ränta innebär högre räntekostnader för de som tagit lån för att köpa sin egen bostad. Då de flesta som äger sitt eget boende har finansierat detta köp genom lån så får räntan en väldigt tydlig effekt på prisnivåerna. Samtidigt så leder en högre ränta till att det blir dyrare att konsumera idag relativt till att konsumera imorgon²¹. Incitamenten till att spara ökar vilket leder till en minskande vilja att konsumera idag. Då alternativkostnaden av sparande ökar blir boendekostnaden ännu högre i relativa termer. Detta påverkar även individer som bor i hyresrätt och därmed inte har några lån. Men räntan påverkar hyresrätter på ett annat sätt också. Då bopriserna för eget boende ökar i relation priset för att hyra sin bostad kan detta tänkas öka efterfrågan av hyresrätter.

2.2.7 Demografi

Vad gäller befolkningens efterfrågan av bostäder kan vi anta att dessa är kopplade till hushållens demografiska sammansättning. Denna koppling är stark av två anledningar. Den ena är att vår köpkraft stiger med åldern. Då vi tidigare antagit att inkomstelasticiteten är högre än noll innebär detta att vår efterfrågade boendestandard ökar med åldern i takt med att våra konsumtionsmöjligheter ökar. Den andra demografiska kopplingen är hushållens storlek. En familj med barn tenderar att söka en större bostad än en student eller en pensionär.

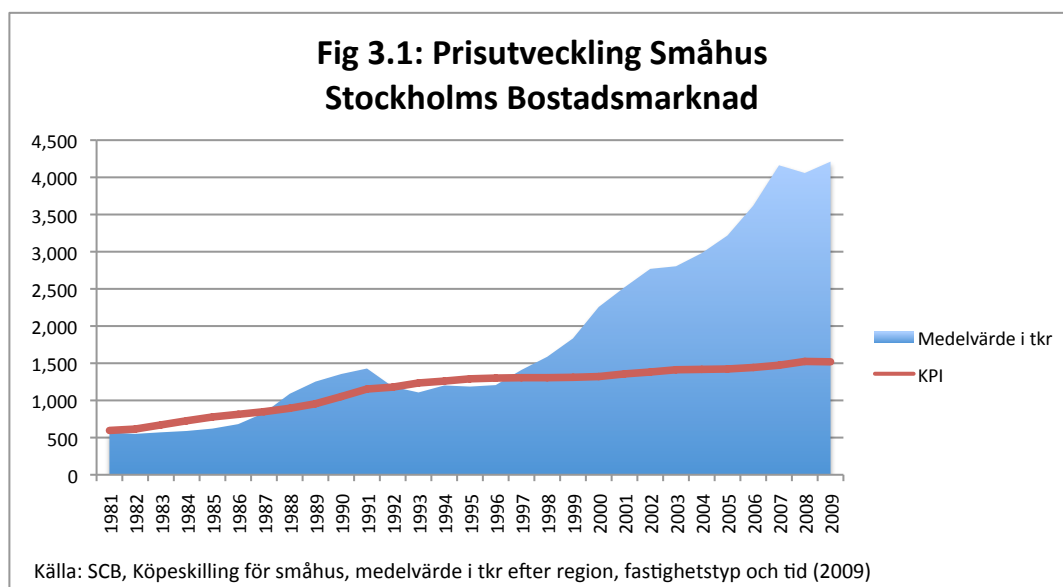
²¹ Burda & Wyplosz (2009), sid. 288

3. Data

Jag kommer i denna del börja med att presentera data över prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad. Jag kommer sedan att presentera data gällande de utbuds- och efterfrågerelaterade faktorer som jag valt att undersöka för att avsluta med att undersöka kopplingen mellan utbud, efterfrågan och pris.

3.1 Prisutvecklingen i Stockholm

Prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad har under de senaste 30 åren varit stark. Medelvärdet på småhus har enligt figur 3.1 nästan åttafaldigats under denna tidsperiod. Vi kan se att fastighetspriserna steg kraftigt under slutet av 80-talet, en trend som sattes stopp för i och med den ekonomiska krisen i början av 90-talet när priserna föll mellan 1991-1993²². Sedan dess har vi sett en stark prisutveckling vilken drivits på både av en låg ränta samt av hushållens stigande disponibla inkomst²³. Under 2007 ser vi hur priserna faller i samband med finanskrisen för att sedan börja stiga igen²⁴. Sett till hela perioden 1981-2008 så har priserna ökat betydligt mer än konsumentprisindex. Vi kan därmed konstatera att det rör sig om en stark prisutveckling i reala termer.



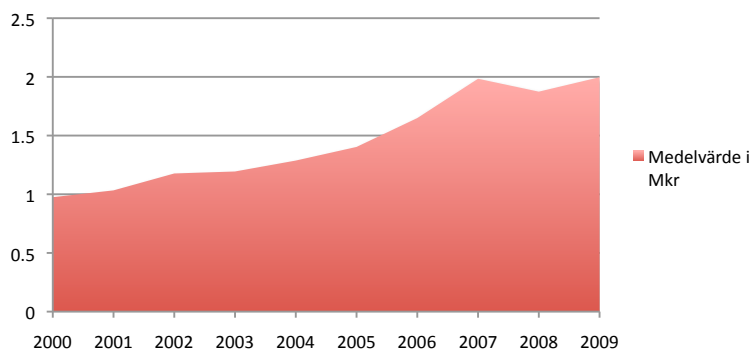
Detsamma gäller prisutvecklingen av bostadsrätter. Jag har inte lyckats hitta data över lika långa tidsperioder för bostadsrätter men trenden på kort sikt är tydlig. Enligt figur 3.2 har medelvärdet av bostadsrätter i Stockholm har nästan fördubblats mellan 2000 till 2009.

²² Sveriges Byggindustrier (2009), "Fakta om Byggandet", sid 40

²³ Sveriges Byggindustrier (2009), "Fakta om Byggandet", sid 40

²⁴ Sveriges Byggindustrier (2009), "Fakta om Byggandet", sid 40

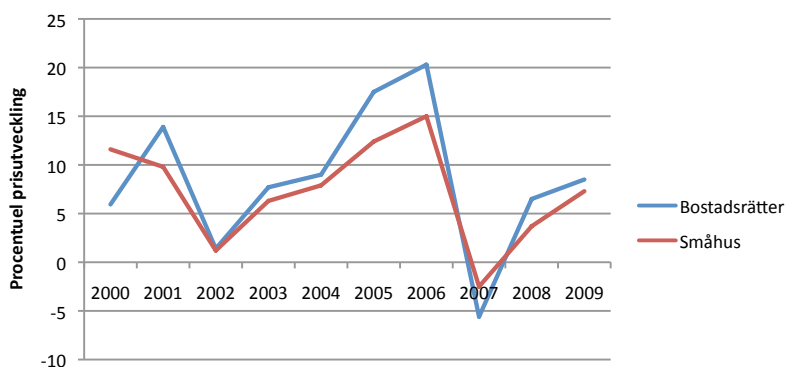
**Fig. 3.2: Prisutveckling av Bostadsrätter
Stockholms Bostadsmarknad 2000-2010**



Källa: SCB, Försäljning av bostadsrätter efter region, tid och tabelluppgift (2009)

Enligt figur 3.3 kan vi se att priset på bostadsrätter och småhus rör sig tillsammans. Detta faktum är logiskt av flera anledningar. En anledning är att efterfrågan på småhus och bostadsrätter till stor del påverkas av samma faktorer så som t.ex. ränta, disponibel inkomst och förmögenhet. Den andra anledningen är att småhus och bostadsrätter till viss del fungerar som substitutionsvaror. Med detta menas att; allt annat lika, om priset av att köpa ett småhus ökar i relation till priset att köpa en bostadsrätt så kommer efterfrågan av bostadsrätter öka i förhållande till efterfrågan av småhus tills dess att det relativa priset mellan småhus och bostadsrätter återgår till sin ursprungsnivå. Den tydliga kopplingen mellan prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter innebär även att vi kan anta att figur 3.1 ger en bra bild av den generella prisutvecklingen för hela bostadsmarknaden.

**Fig. 3.3: Procentuell Prisutveckling
Stockholm 2000-2009**

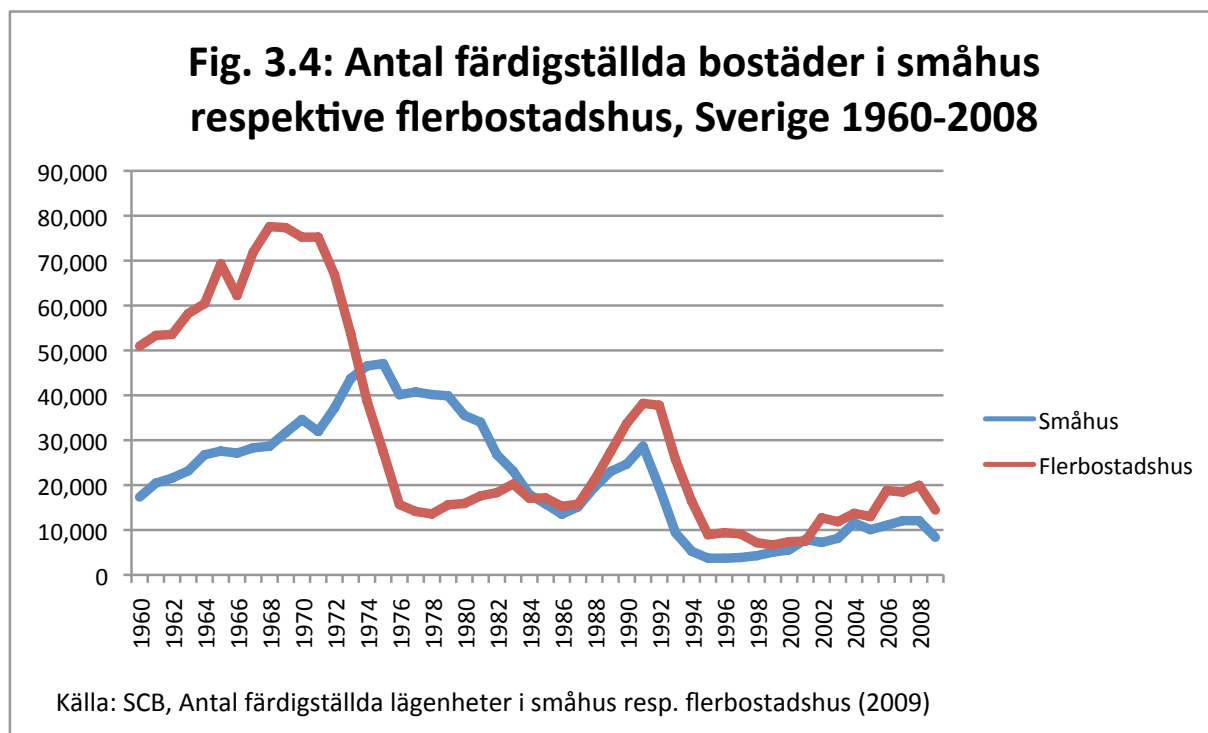


Källa: SCB, Försäljning av bostadsrätter efter region, tid och tabelluppgift (2009), Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och tid (2009)

3.2 Marknadens utbud

3.2.1 Nybyggnation

Under 2000-talet har byggandet i Stockholm varit lågt. Ur ett längre tidsperspektiv kan nämnas att det under miljonprogrammets uppbyggnad mellan 1965-1975 byggdes omkring 20.000 lägenheter per år²⁵. Denna mycket höga byggnadsaktivitet var främst ett resultat av betydande statliga subventioner riktade mot byggsektorn. Efter denna period sjönk nybyggnandet i Stockholm ned mot en stabil nivå runt 10.000 lägenheter per år fram tills början av 90-talet²⁶. Bostadsbyggandet minskade sedan återigen till följd av 90-talskrisen. I samband med detta förändrades bostadspolitiken och de statliga subventionerna minskade²⁷. Figur 3.4 visar bostadsbyggandet för hela landet mellan 1960-2008.



Bostadsbyggandet i Stockholm har enligt figur 3.5 rört sig mellan 1000-5000 nya lägenheter per år under det senaste decenniet. Bostadsbyggandet har fluktuerat över tid och byggnadsaktiviteten är främst kopplad till konjunkturen och nivån av statliga subventioner²⁸. Men även andra faktorer har en tydlig inverkan. Ökningen av byggandet under 2006 beror t.ex. på förändringar i regelverket som innebar ett lägre produktionsstöd efter 2006. Detta ledde till att många byggen som var planerade till 2007 tidigarelades. Vi kan även se att byggandet i Stockholm skiljer sig starkt från övriga Sverige vad gäller antal nybyggda flerbostadshus i relation till småhus. I Stockholm består majoriteten av alla nybyggen av flerbostadshus.

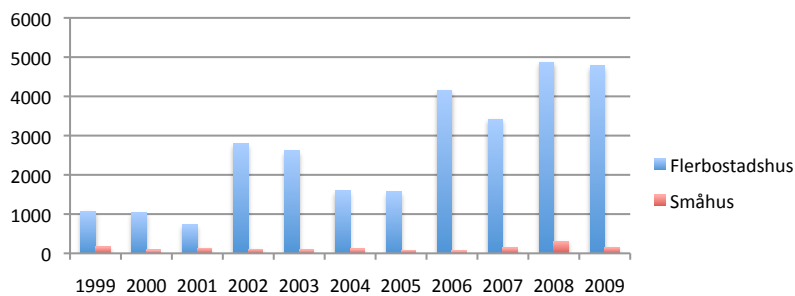
²⁵ Göran Johnson (2010), "Kan Bostadsbyggandet nå Tillräckliga Nivåer".

²⁶ Göran Johnson (2010), "Kan Bostadsbyggandet nå Tillräckliga Nivåer".

²⁷ Göran Johnson (2010), "Kan Bostadsbyggandet nå Tillräckliga Nivåer".

²⁸ Sveriges Byggindustrier (2009), "Fakta om Byggandet", sid 16

Fig. 3.5: Färdigställda Lägenheter efter Hustyp Stockholm 1999-2009

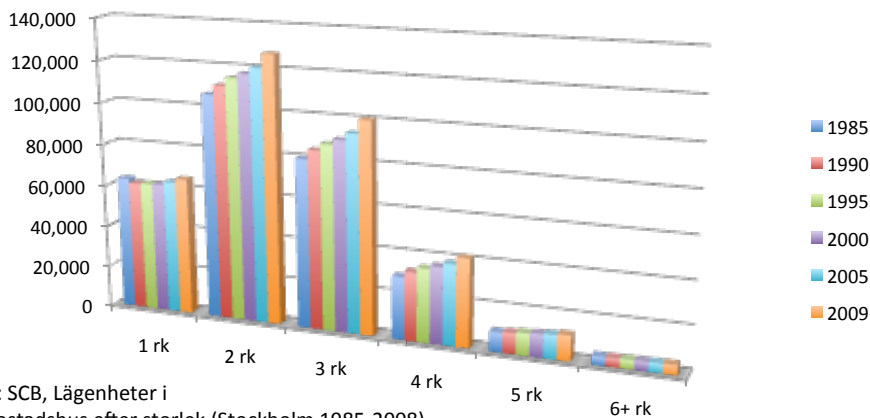


Källa: SCB, färdigställda lägenheter efter region, hustyp, tid och tabelluppgift (2009)

3.2.2 Utbud efter Storlek

I figur 3.6 kan vi se att vad gäller storleken på Stockholms bostäder så dominerar tvåorna i antal, tätt följt av treor och ettor. Vi kan även se att de relativa andelarna av de olika bostadsstorlekarna har varit mycket jämna sedan 1985. Vi har tidigare antagit att utbudet av bostäder anpassar sig till efterfrågan vilken styrs av köpkraft samt befolkningens demografiska sammansättning. Vi kan i och med detta dra flera slutsatser. Vi kan dra slutsatsen att den relativa köpkraftsfördelningen varit ganska stabil under perioden. Vi kan även dra slutsatsen att den demografiska sammansättningen varit ganska stabil under perioden.

Fig. 3.6: Antal Lägenheter i Flerbostadshus Efter Rumsstorlek 1985-2009

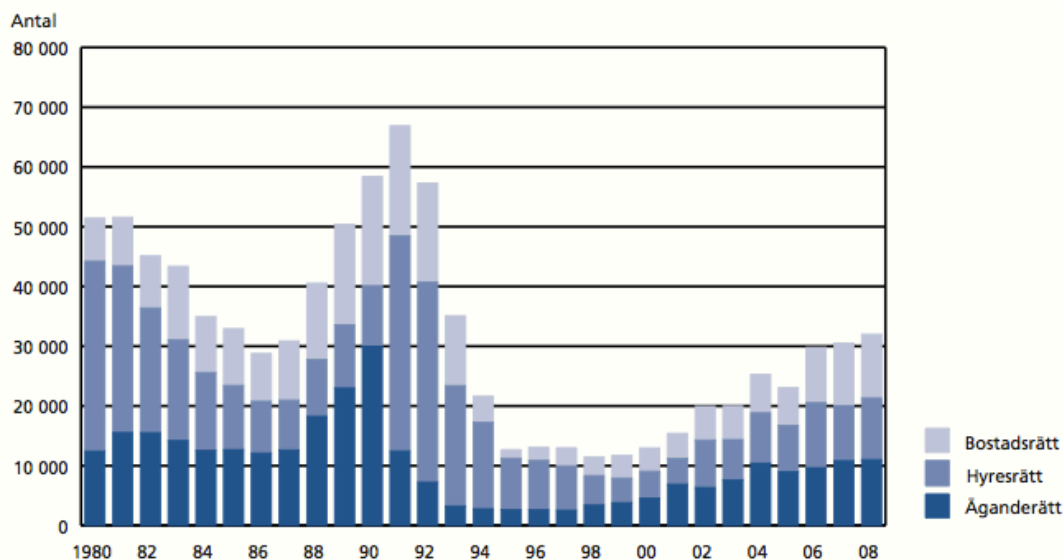


Källa: SCB, Lägenheter i flerbostadshus efter storlek (Stockholm 1985-2008)

3.2.3 Upplåtelseform

Sedan 90-talet har det skett en tydlig förändring i vilka upplåtelseformer som produceras. Vi kan enligt figur 3.7 se att hyresrätter produceras i allt mindre utsträckning samtidigt som bostadsrätten växer i förhållande till de andra upplåtelseformerna. Den minskande andelen hyresrätter på bostadsmarknaden påverkar i första hand unga människor vilka i hög utsträckning inte har råd att köpa en egen bostad.

Fig. 3.7: Nybyggande efter Upplåtelseform, Sverige 1980-2008



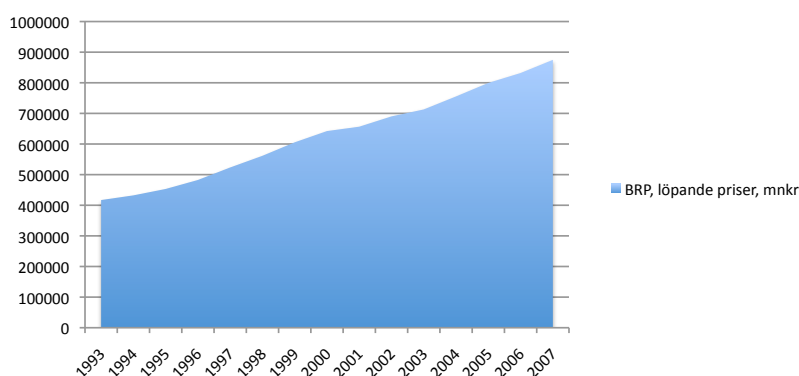
Källa: Sveriges Bygginstrumenter, Fakta om byggandet (2009)

3.3 Marknadens Efterfrågan

3.3.1 Konjunktur

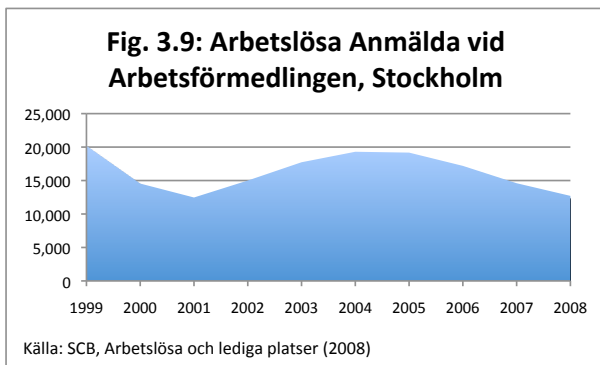
Vad gäller Stockholms ekonomiska utveckling så har den enligt figur 3.8 varit starkt positiv under en längre tid. Mellan 1993-2007 har bruttoregionalprodukten för Stockholms län mer än dubblats. Då dessa siffror endast sträcker sig till 2007 säger de inte mycket om utvecklingen under finanskrisen.

**Fig. 3.8: Bruttoregionalprodukt
Stockholms Län 1993-2007**



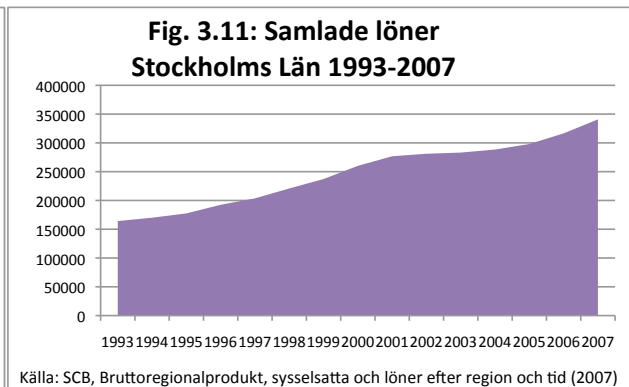
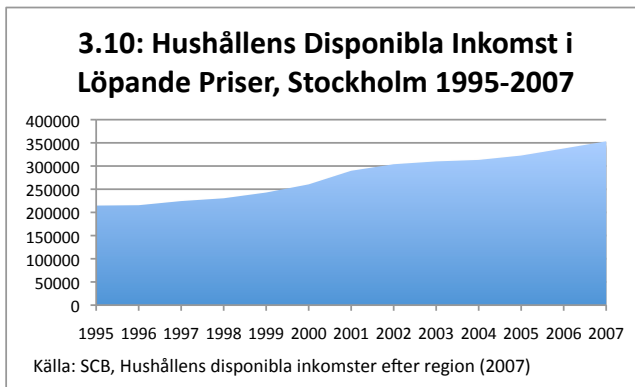
Källa: SCB, Bruttoregionalprodukt, sysselsatta och löner efter region, tid och tabelluppgift (2007)

Tittar vi istället på arbetslöshetssiffrorna enligt figur 3.9 som sträcker sig till 2008 ser vi att Stockholm tycks ha klarat finanskrisen väldigt bra då arbetslösheten till och med sjunker mellan 2007-2008. Vi kan konstatera att den ekonomiska tillväxten varit stark sedan 1993 vilket bör innebära att befolkningens köpkraft ökat under perioden.



3.3.2 Köpkraft och Förmögenhet

Köpkraften i Stockholm har stadigt ökat under det senaste decenniet. Mellan 1995-2007 ser vi hur befolkningens disponibla inkomster växt med 64% samtidigt som de samlade lönerna ökat med hela 92% enligt figur 3.10 och 3.11. Att de samlade lönerna växt så mycket snabbare än den disponibla inkomsten kan ha flera anledningar. Men en trolig anledning är att tillväxten har drivits av både befolkningstillväxt och ökad inkomst per capita.

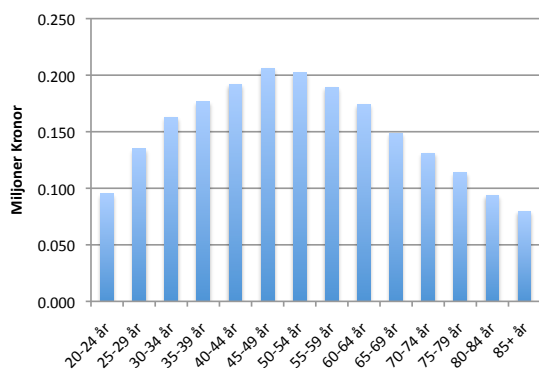


3.3.3 Ålderssegmenterad inkomst över tid

Då syftet med denna undersökning är att undersöka hur prisutvecklingen av Stockholms bostadsmarknad påverkas av åldersfördelningen är det relevant att titta på de olika åldersgruppernas köpkraft. Enligt figur 3.12 och 3.13 kan vi se att medelinkomsten är som högst mellan 45-49 år för att sedan falla när vi rör oss ut mot kanterna. Enligt the life cycle consumption hypothesis stiger vår inkomst med åren. Detta är till stor del sant men som vi kan se så stiger den bara till en viss gräns vilket i fallet Stockholm tycks utgöras av åldern 45-49 år. Detta kan enkelt förklaras av att vi i samband med ålderdom går ned i arbetstid för att sedan gå i pension. Vi kan trots detta konstatera att inkomsten skiljer sig starkt mellan olika åldersgrupper. Genom att jämföra medelinkomsten mellan 1991 och 2008 kan vi urskilja flera trender. Den mest uppenbara är att medelinkomsten stigit för alla åldersgrupper. En annan viktig förändring är att åldersgruppen 20-24-åringars medelinkomst fallit i relation till övriga åldersgrupper. Detta kan till stor del förklaras av den höga ungdomsarbetslöshet. Under 2009 steg den relativa ungdomsarbetslösheten till hela 24.4%²⁹. Vi kan även se en utjämning av medelinkomsten mellan åldrarna 70-85+.

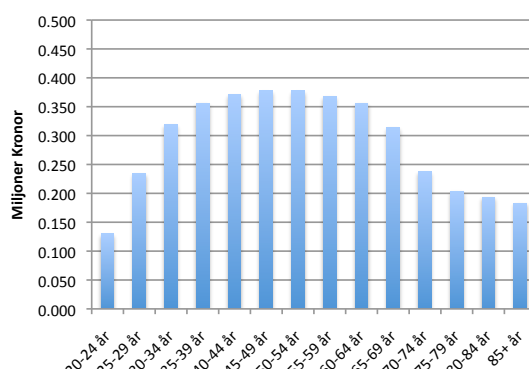
²⁹ SCB (2009), Statistiska Meddelanden, "Tema Ungdomsarbetslöshet".

Fig. 3.12: Medelinkomst efter Ålder Stockholm 1991



Källa: SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst efter region, ålder och tid (2008)

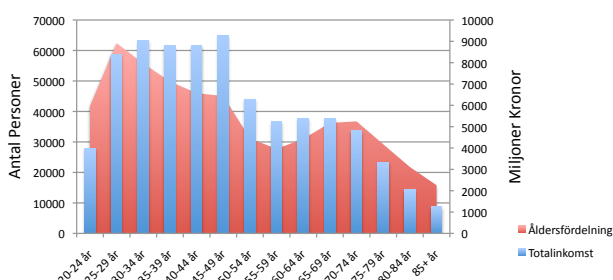
Fig. 3.13: Medelinkomst efter Ålder Stockholm 2008



Källa: SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst efter region, ålder och tid (2008)

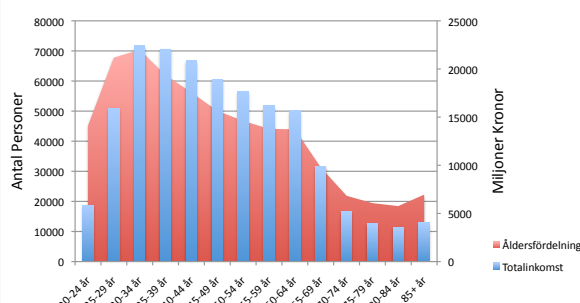
För att dra några slutsatser om olika åldersgruppers totala köpkraft på marknaden kan vi titta på de sammanräknade inkomsterna. Vi jämför i figur 3.14 och 3.15 siffror från samma årtal, det vill säga 1991 och 2008. Den röda arean visar befolkningens mängden för de olika åldersgrupperna medan de blå staplarna visar den totala inkomsten. Vi kan av dessa figurer dra ett flertal slutsatser. Vi ser tydligt att befolkningens mängden inom olika åldersgrupper är tydligt kopplad till de olika åldersgruppers totala inkomst. Detta är en koppling som är tydligare 2008 än 1991. Vi ser även att 20-24-åringarnas totala inkomster minskat drastiskt i relation till antalet individer mellan 1991-2008. Detta samstämmer med utvecklingen av den sjunkande relativa medelinkomsten och är troligen ett resultat av den höga arbetslösheten. Vi ser även att 45-49 åringarnas (i relation till övriga åldersgruppers) höga inkomster har minskat och de svarar 2008 för en mer proportionell del av de totala inkomsterna.

Fig. 3.14: Total Förvärvsinkomst Segmenterat efter Ålder Stockholm 1991



Källa: SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst efter region, ålder, inkomstklass och tid (2009)

3.15: Total Förvärvsinkomst Segmenterat efter Ålder Stockholm 2008

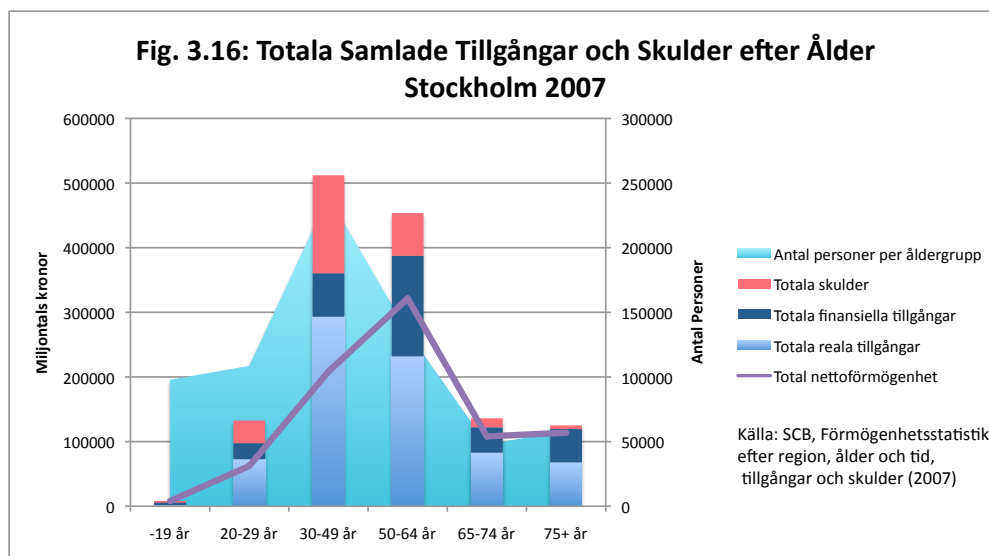


Källa: SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst efter region, ålder och tid (2008)

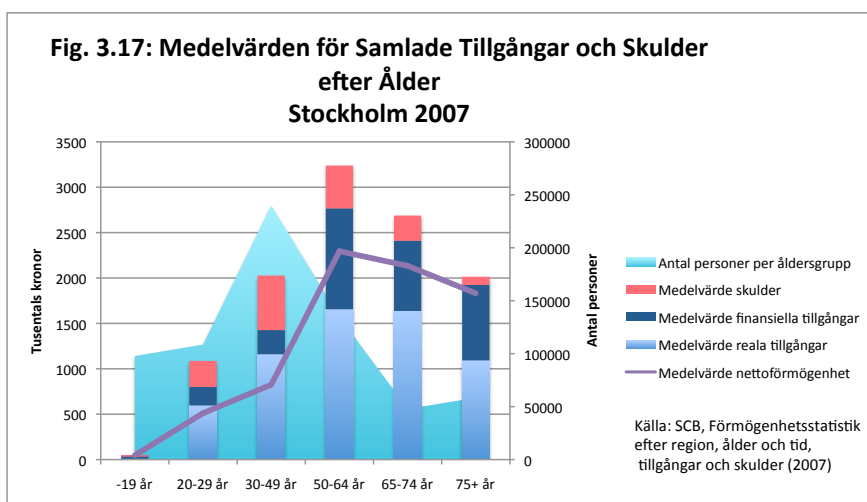
3.3.4 Ålderssegmenterad förmögenhetsfördelning

För att bedöma köpkraften räcker det dock inte att undersöka befolkningens inkomster. Det är även viktigt att analysera befolkningens förmögenhet. Om vi ser till de totala samlade tillgångarna och skulderna så ser vi i figur 3.16 att åldersgruppen 30-49 år sitter på den största delen av befolkningens samlade resurser. Detta är något som inte förvånar då detta är den åldersgrupp som är störst i antal. Denna åldersgrupp är dock högt belånad och har en liten nettoförmögenhet i relation till åldersgruppens storlek. Åldersgruppen med den största samlade nettoförmögenheten utgörs istället av 50-64-åringarna. Vi ser även att 20-29-åringarnas samlade resurser är små i förhållande till åldersgruppens storlek. Figur 3.16 ger oss ändå en bra beskrivning av hur marknadens resurser är fördelade mellan åldersgrupperna. När vi såg till de totala inkomsterna per åldersgrupp fanns en tydlig

koppling mellan befolkningens ålderssammansättning och de totala inkomsterna. Vi kan konstatera att kopplingen är betydligt svagare när vi ser till förmögenhet.



För att få en bättre beskrivning av dessa åldersgruppers individuella köpkraft kan vi i figur 3.17 titta på medelvärdet för de samlade tillgångarna och skulderna. Vi kan se att de samlade resurserna stiger med åldern fram till 50-64 år efter vart de börjar minska. Vi ser dock att efter 50-64 år så minskar de totala resurserna snabbare än nettoförmögenheten då lånen betalas av. Denna figur ger oss god insikt i hur både the life cycle consumption hypothesis och Keynesians konsumtions teori fungerar i verkligheten. Enligt the life cycle hypothesis lånar vi som mest när vi är unga för att sedan betala tillbaka då vi blir äldre och vår inkomst ökar. Enligt Keynesians konsumtionsteori kan vi inte låna så mycket som vi skulle vilja när vi är unga då vår framtida inkomst är osäker. Vad vi ser här är att skulderna växer mellan 20-49 år vilket talar för Keynes teori. Skulderna är som störst i relation till de totala inkomsterna mellan 30-49 år för att sedan stadigt minska enligt the life cycle consumption hypothesis. Vi kan även se hur både de finansiella tillgångarna och skulderna minskar mellan 50-74 år. Det kan tyckas rimligt att anta att detta beror på att människor mellan dessa åldrar säljer av finansiella tillgångar för att betala av på lånen. Mellan 65-75+ år ser vi istället hur skulderna minskar samtidigt som de reala tillgångarna minskar. Det kan här tyckas rimligt att anta att detta beror på att människor mellan dessa åldrar säljer sin bostad för att flytta till något mindre och i samband med försäljningen minskar de sina lån. Vad gäller åldersgruppernas storlek så kan vi konstatera att det finns ett väldigt stort antal 20-49-åringar vars köpkraft är relativt liten och att det finns ett mindre antal 50-75+ åringar vars köpkraft är väldigt stor.

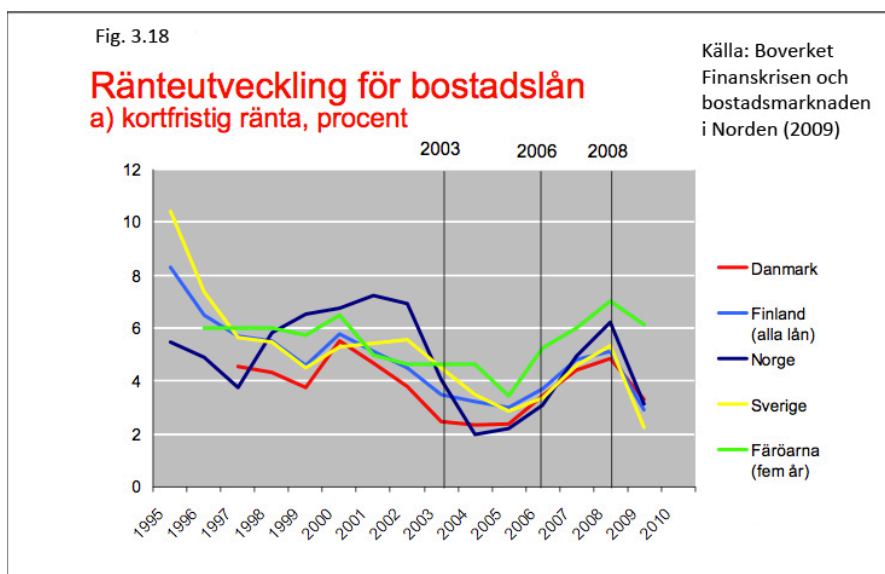


3.3.5 Ränteutvecklingen

Räntan är starkt kopplad till både utbud och efterfrågan då den utgör alternativkostnaden av både investeringar och konsumtion.

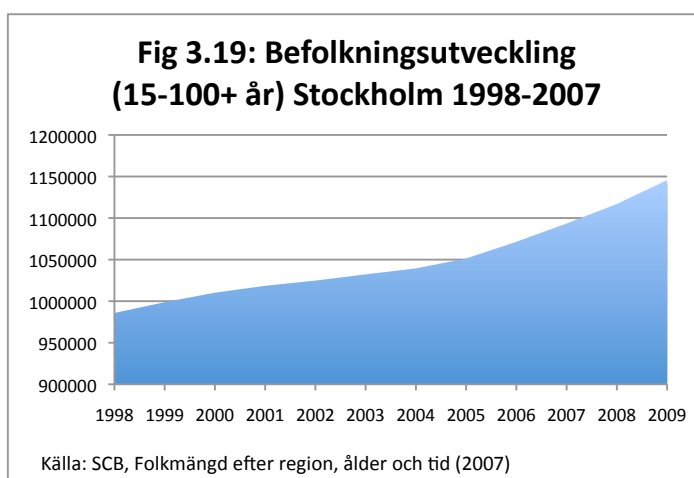
Enligt figur 3.18 har de korta svenska boräntorna sedan 1995 sjunkit fram till 2006.

Perioden mellan 2003-2006 var en period av ekonomisk tillväxt. Men den låga inflationen mellan 2003-2006 möjliggjorde en låg ränta trots högkonjunkturen. Detta var något som förändrades 2006 då räntorna började höjas i rädsla för att ekonomin skulle överhettas. Penningpolitiken stramades åt och de korta räntorna steg i Sverige med ca 2% fram till 2008. Efter 2008 sänktes räntorna återigen i samband med den finansiella krisen.



3.3.6 Befolkningsutveckling

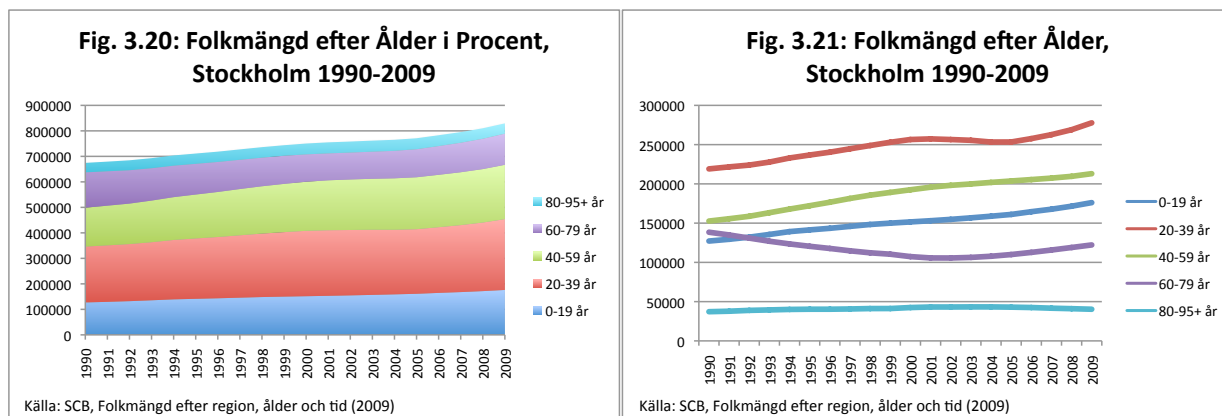
Befolkningstillväxten är en drivande faktor både vad gäller den ekonomiska tillväxten och prisutvecklingen av bostäder i Stockholm. Folkmängden i Stockholm har varierat över tid men enligt figur 3.19 har utvecklingen varit positiv under de senaste 20 åren. Sedan 1998 har befolkningen i Storstockholm ökat med runt 187.000 personer och under 2007 stod regionen för nästan hälften av landets samlade befolkningstillväxt³⁰. Befolkningstillväxten drivs av främst tre faktorer. Dessa är inflytt till staden, barnafödande samt förlängd livslängd. Den har en betydande påverkan på prisutvecklingen på bostadsmarknaden då den svarar för för en ökande efterfrågan. Befolkningsutvecklingens påverkan på prisbildningen är direkt kopplad till nivån av nybyggnad.



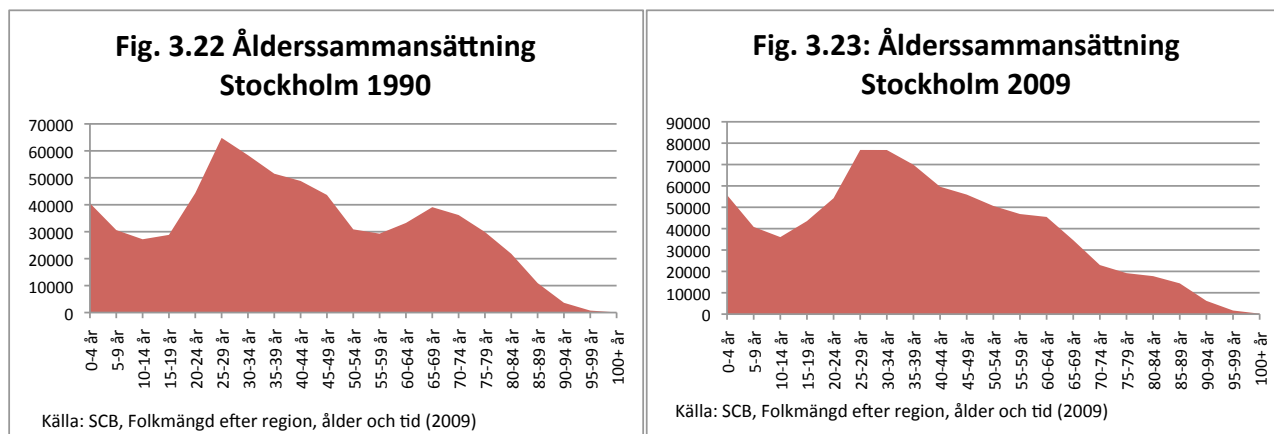
³⁰ Boverket (2008), "Första Bostaden", sid. 43.

3.3.7 Den demografiska åldersstrukturen

Figur 3.20 ger oss en tydlig bild av den demografiska åldersstrukturen under de senaste 20 åren. Vi kan här se att åldersgruppen 20-39 år utgör den största gruppen, tätt följt av 40-59 åringar. Enligt figur 3.21 kan vi se att de flesta åldersgrupper har ökat under de senaste fem åren. Sedan 1990 har dock åldersgruppen 0-59 år ökat starkt i relation till åldersgruppen 60-95+ år.



I figur 3.22 och 3.23 kan vi urskilja vissa förändringar i den demografiska sammansättningen mellan 1990-2009. Men trots detta så tycks åldersfördelningen vara förvånansvärt stabil. Stockholms befolknings ålderssammansättning karakteriseras av en dipp mellan åldrarna 5-19 år för att sedan stiga drastiskt mellan 20-34 år. Efter åldern 34 år sjunker antalet människor. Denna karaktäristiska komposition av åldersgrupper har varit tydlig sedan 1970 talet³¹.

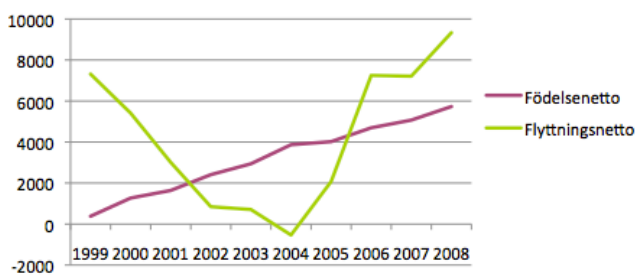


Det kan tyckas konstigt att åldersfördelningen inom ett område har ett så pass statistiskt utseende över tid. Åldersfördelningen borde ju främst avgöras av hur stora de olika årskullarna är. Den tydliga dippen i åldersgruppen 5-19 samt den starka ökningen i åldrarna 20-34 blir dock svår att förklara enbart med hjälp av barnafödande. För att förklara detta fenomen måste vi istället se till inflyttningens och utflyttningens tydliga påverkan. I Fig. 2.24 kan vi se de två olika faktorernas påverkan på befolkningstillväxten. Vi kan se att barnafödandet ökat konstant sedan 1999 medan flyttningsnettot varierat. Förklaringen till Stockholms stabila åldersfördelning finns att finna i tydliga flyttningsmönster där vi ser en stor inflyttning av 25-34-åringar från övriga landet vars

³¹ SCB (2010), Kommunfakta.

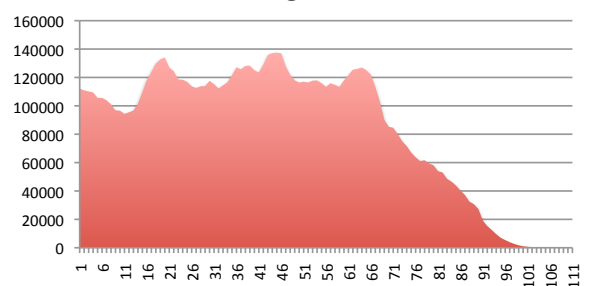
Ålderssammansättning visas i figur 3.25. Det kan även tyckas rimligt att anta att familjer med barn i åldrarna 5-19 flyttar ifrån Stockholms kommun till förorter i angränsande kommuner. Det är dessa flyttmönster som är förklaringen till att Stockholms ålderssammansättning så starkt skiljer sig från ålderssammansättningen för hela riket. Vi kan med andra ord förklara den relativt stabila ålderssammansättningen genom att se till flyttmönster. Vi kan vidare förklara variationer av denna ålderssammansättning genom att se till barnafödandet och befolkningens medellivslängd. Detta blir tydligt när vi ser till den stora gruppen 65-69-åringar i Stockholm 1990. Vi kan tydligt se att denna grupp återfinns som en relativt stor grupp 85-89-åringar år 2009. Om vi ser till hela Sveriges ålderssammansättning finns en annan grupp som är intressant att titta närmare på. Vi kan i figur 3.25 se att det finns ett stort antal 17-22 åringar i Sverige. Detta är resultatet av ett väldigt högt barnafödande mellan 1989-1993. Denna höga andel 17-22 åringar återfinns dock inte i Stockholms ålderssammansättning. Detta beror på att ungdomar i åldern 19-24 i hög utsträckning lämnar Stockholm för att söka sig till högskoleorterna vilket gör att Stockholm har en lägre andel 15-24 åringar än övriga Sverige³². Stockholm har dock en mycket hög andel människor i åldrarna 25-30 vilket beror på att människor från hela landet i hög utsträckning flyttar till Stockholm efter avslutade studier³³. Vi kan därför förvänta oss att de stora årskullarna 1988-1993 kommer att påverka Stockholms åldersfördelning men denna påverkan fördröjs av ovan beskrivna flyttmönster.

Fig. 3.24 Befolkningsförändringens faktorer, Stockholm 1999-2008



Källa: SCB, Folkmängdens förändringar och dess faktorer (2008)

Fig. 3.25: Ålderssammansättning Sverige 2009



Källa: SCB, Sveriges befolkning efter ålder (2009)

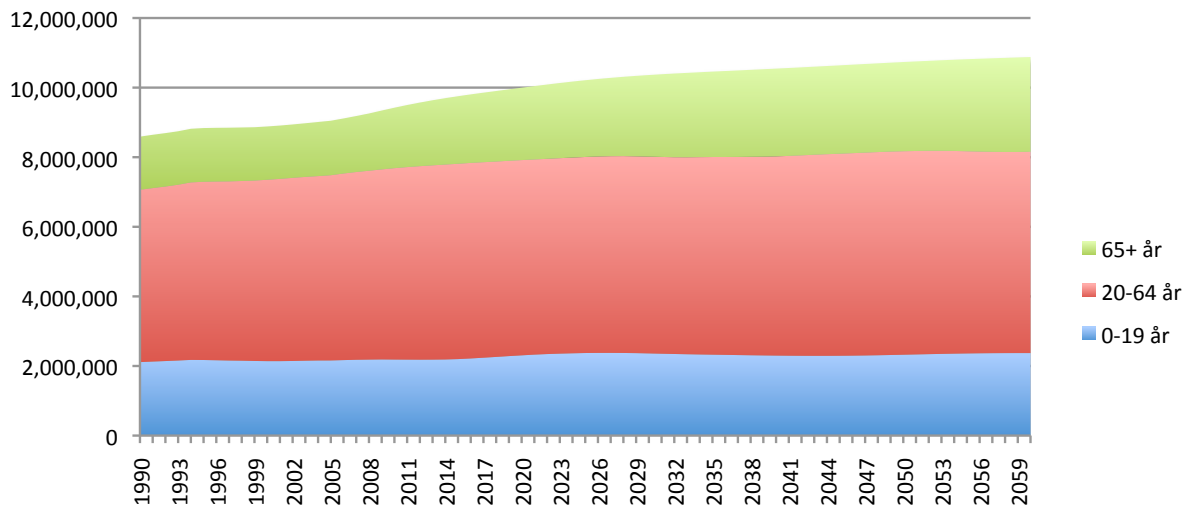
Figur 3.26 visar den prognostiserade befolkningsutvecklingen för hela Sverige. Den tydligaste trenden är den stigande andelen människor över 65 år. Ökningen beror i första hand på att medellivslängden i Sverige ökar. Kvinnors medellivslängd antas öka från 83,4 år 2010 till 86,9 år 2060. Mäns medellivslängd väntas under samma period öka från 79,5 år till 84,7 år³⁴. Vi kommer framöver se en permanent ökning av människor i åldern 65+ i relation till den övriga befolkningen. Vi kan även se att ökningen av denna grupp är extra stark mellan 2008-2013. Detta beror på att vi just nu är inne i en period då den stora årskullen av 40-talister går i pension.

³² Boverket (2008), "Första Bostaden", sid. 27

³³ Boverket (2008), "Första Bostaden", sid. 27

³⁴ SCB (2010), Pressmeddelande: "Hög befolkningstillväxt de närmsta åren".

**Fig 3.26: Befolkningsframskrivning
Sverige 1990-2060**



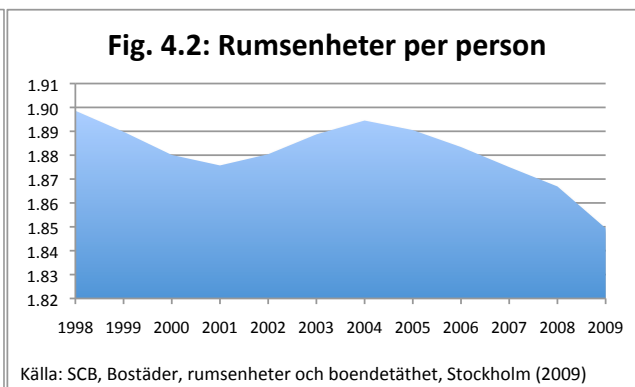
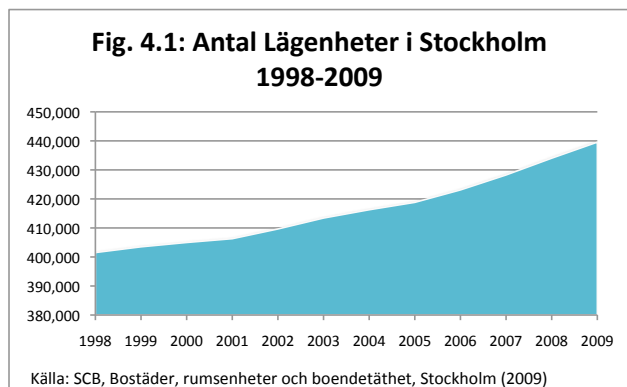
Källa: SCB, Befolkningsframskrivning Sverige (2010)

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att Stockholm just nu är inne i en period där antalet människor i åldrarna 25-29 och 65+ kommer att öka i snabbare takt än vanligt. Trots detta kommer ålderssammansättningen endast påverkas marginellt då den till stor del styrs av flyttmönster. Hur denna utveckling påverkar prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad kommer behandlas i slutanalysen.

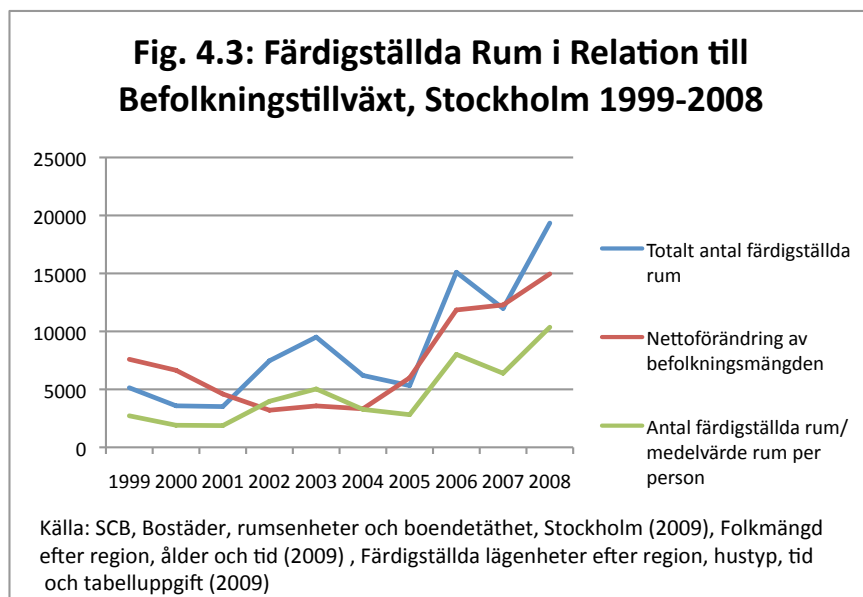
4. Slutanalys

4.1 Har byggandet varit tillräckligt?

I takt med att befolkningen växt så har även antalet bostäder gjort det. Men i figur 4.1 och 4.2 ser vi att trots ökningen av bostäder så har antalet rumsenheter per person minskat sedan 2005. Detta är ett tydligt tecken på att bostadsbyggandet inte lyckats hålla jämna steg med befolkningsökningen.



För att belysa detta faktum närmare kan vi titta på nybyggnationen i relation till befolkningstillväxten i figur 4.3. Den limegröna linjen representerar antal nybyggda rum delat på medelvärdet för rumsenheter per person. Vi ser tydligt att befolkningstillväxten drar ifrån efter 2005 när avståndet mellan den röda och den limegröna linjen ökar.

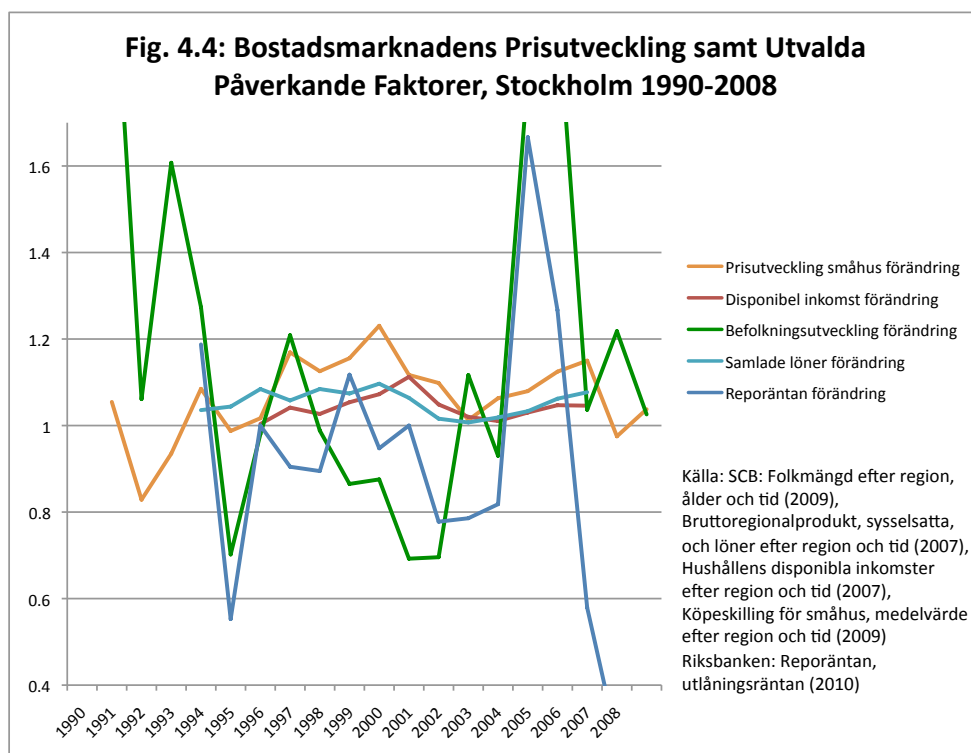


Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger majoriteten av Stockholms läns kommuner att det råder bostadsbrist³⁵.

För att på sikt klara av befolkningstillväxten i Stockholm uppskattar Boverket att det mellan 2006-2020 måste byggas 10.600 nya bostäder årligen i Stockholmsregionen³⁶. Boverket uppskattar dessutom att dessa siffror kan vara i underkant med hänsyn till den stora nettoinvandring som vi sett sedan 2004³⁷ (Se fig. 3.25). Dessa uppskattade siffror ligger högt över den nivå av nybyggnad vi sett under 2000-talet.

4.2 Vilka faktorer driver prisutvecklingen?

I figur 4.4 kan vi se den årliga förändringstakten av vissa utvalda variabler som påverkar prisutvecklingen. Jag har valt att inte visa förändringen av bostadsbyggandet då dess utveckling uppvisade stora fluktuationer vilka korrelerade dåligt med de övriga variablerna och jag kunde därför inte dra några slutsatser av den.



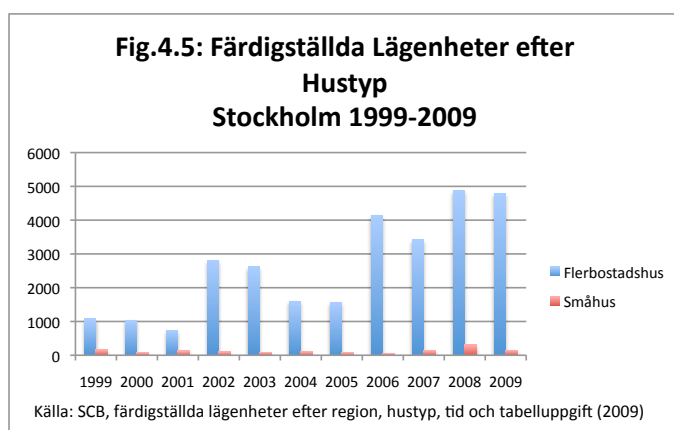
Bostadsbyggandet mellan 1999-2009 visas dock i figur 4.5. Prisutvecklingen drivs av en mängd olika faktorer i ett komplext samspel. Vi kan trots detta dra ett flertal slutsatser av figur 4.4. Sett till perioden 1990-1997 ser vi en tydlig korrelation mellan befolkningsutvecklingen och prisutvecklingen. Den negativa befolkningsutvecklingen mellan 1995-1996 resulterar dock endast i en marginell avmattning på bostadsmarknaden. Detta kan antas ha sin förklaring i att dessa två år karakteriserades av kraftigt fallande räntor. Från och med 1997 blir kopplingen mellan befolkningsutveckling och prisutvecklingen mindre tydlig. I slutet av 90-talet och början av 2000-talet ser vi hur en negativ befolkningsutveckling äger rum samtidigt som bostadspriserna stiger som allra mest. Detta kan ha sin förklaring i att befolkningens samlade löner samt dess disponibla inkomster ökade stadigt under denna period samtidigt som räntan var låg. Under perioden

³⁵ Boverket (2008), "Första Bostaden" sid. 43.

³⁶ Boverket (2006), "Regional Byggbehovsanalys 2003-2020".

³⁷ Boverket (2006), "Regional Byggbehovsanalys 2003-2020".

1999-2001 var dessutom byggandet nere på rekordlåga nivåer. Mellan 2002-2003 mattas utvecklingen av bopriserna av igen. Denna gång i samspel med en minskad tillväxt av den disponibla inkomsten och de samlade lönerna samt en relativt hög nivå av nybyggande. Efter 2003 stiger priserna igen samtidigt som lönerna ökar och befolkningstillväxten stiger kraftigt. Prisstegringen håller i sig fram tills 2007 trots att räntan höjs rejält och bostadsbyggandet är högt. Detta kan endast tolkas som att det är den aggressiva befolkningstillväxten som driver prisstegringen. Priserna faller sedan under 2008 då befolkningstillväxten mattas av. Genom hela tidsserien ser vi tydligt att de samlade lönerna samt den disponibla inkomsten är de faktorer som korrelerar bäst med prisutvecklingen.



Figur 4.4 visar tydligt hur komplex bostadsmarknaden är och hur svårt det är att utnämna en enda faktor som mer prisdrivande än någon annan. Vi kan konstatera att stora förändringar inom någon av de faktorer som påverkar priset kommer ha en tydlig påverkan på priset. I en artikel i Svenska Dagbladet den 14/10/2010 ger två väl insatta experter sin syn på prisutvecklingens framtid. Erik Olsson, VD på fastighetsbyrån med samma namn menar att den disponibla inkomsten är prisutvecklingens främsta drivande faktor³⁸. "Under mina 22 år i branschen har det varit konstant så att svenskarna kan tänka sig att lägga 30 procent av inkomsten på boendet", säger Erik³⁹. Han spår därför att prisutvecklingen kommer att mattas av då regeringen saknar reformutrymme för att sänka skatten ytterligare i kombination med att räntorna kommer stiga⁴⁰. Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi på KTH pekar på bostadsbristen i Stockholm som en viktig prisdrivande faktor⁴¹. Han menar att prisutvecklingen kommer att fortsätta utvecklas starkt då inflytten till Stockholm är hög och byggandet lågt⁴².

På lång sikt kan vi dock anta att utbudet av bostäder, befolkningsutvecklingen samt köpkraften kommer ha en större inverkan än t.ex. räntan. En låg ränta kan dock på kort sikt leda till att marknaden övervärderas. Huruvida marknaden idag är övervärderad är svårt att svara på och det är ett ämne som ständigt debatteras, även bland de med mest kompetens på området.

³⁸ Olsson, Erik (2010-10-14) "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet

³⁹ Olsson, Erik (2010-10-14) "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet

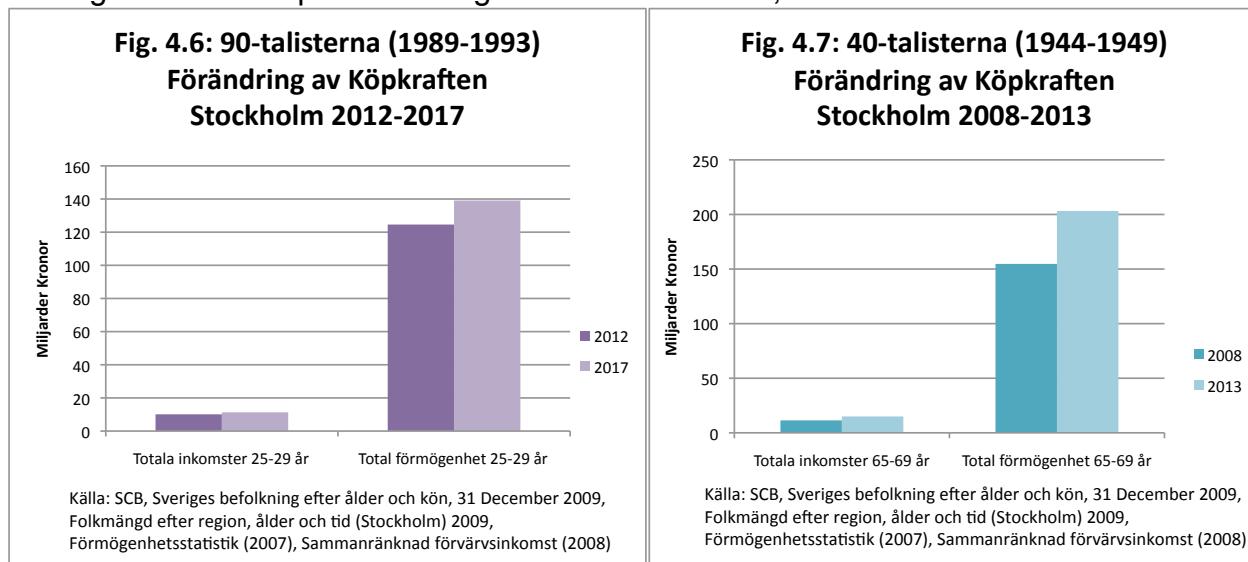
⁴⁰ Olsson, Erik (2010-10-14) "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet

⁴¹ Lundström, Stellan (2010-10-14) "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet

⁴² Lundström, Stellan (2010-10-14) "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet

4.3 Hur starkt påverkar den demografiska ålderssammansättningen prisutvecklingen?

Vi vet att köpkraften ser väldigt olika ut för olika åldersgrupper. Denna ojämna fördelning av köpkraften påverkar marknaden på flera sätt. Den påverkar utbudet då storleken på nybyggda bostäder anpassas till denna ålderssegmenterade köpkraftsfördelning. Och den påverkar prisbildningen i den mån att förändringar i antalet köpstarka individer påverkar priset i högre utsträckning än förändringar i antalet individer med lägre köpkraft. Men hur stor påverkan har årskullarnas storlek för köpkraften på marknaden? För att analysera detta har jag undersökt hur köpkraften i olika åldersgrupper förändras av den demografiska ålderssammansättningen. Jag har valt att undersöka de två stora årskullarna som föddes 1944-1949 och 1989-1993. Dessa två årskullgrupper brukar ofta refereras till som 40-talisterna och 90-talisterna. I figur 4.6 ser vi hur de totala inkomsterna och den totala förmögenheten förändras i takt med att 90-talisterna blir äldre. Beräkningarna baseras på hur stora dessa ålderskullar är samt medelinkomsten för åldersgruppen 25-29 år. Förändringarna i köpkraft är därmed enbart ett resultat av att årskullarna 1989-1993 utgörs av fler individer än den föregående årskullen. År 2012 utgörs åldersgruppen 25-29 år av årskullarna 1984-1988. Fram till år 2017 växer denna årskull med 9100 personer i takt med att 90-talisterna blir äldre. Vi kan mellan dessa år se hur både de totala inkomsterna och den totala förmögenheten växer med ca. 11%, allt annat lika. För att avgöra hur stor inflytten till Stockholm kommer vara har jag beräknat Stockholms relativa andel 25-29-åringar mot hela rikets befolkning för att sedan multiplicera denna andel med antalet personer i årskullarna 1989-1993. Jag har genom detta tagit hänsyn till att Stockholms befolkningstillväxt i åldrarna 25-29 år främst drivs av inflytt från övriga landet. Det är extra intressant att undersöka åldersgruppen 25-29 år då det är under dessa år som majoriteten av befolkningen i Stockholm etablerar sig på bostadsmarknaden. Den stora köpkraftstillväxten som följer av att 90-talisterna blir äldre bör ha en tydlig effekt på bostadsmarknadens prisutveckling. Framförallt vad gäller efterfrågan av små bostäder. Under de kommande sju åren bör vi därmed se en positiv demografiskt driven prisutveckling av mindre bostäder, allt annat lika.



I figur 4.7 ser vi samma beräkning för 40-talisterna som 2013 kommer att vara 65-69 år. Vi ser här en ökning av köpkraften med hela 31% inom åldersgruppen 65-69 år. Följderna av denna köpkraftstillväxt är svårare att spekulera kring av två anledningar. För det första så är åldersgruppen 65-69 redan etablerad på bostadsmarknaden. Med andra ord rör det sig inte om några större kapitaltillskott då 40-talisternas resurser redan är i omlopp på bostadsmarknaden. I inkomstanalysen såg vi att medelinkomsten minskar i samband med att människor vid 65 år går i pension. Detta indikerar att 40-talisternas uttag från

arbetsmarknaden på det stora hela bör ha en negativ inverkan på bostadsmarknadens samlade köpkraft. Den ökade köpkraften inom åldersgruppen 65-69 år kan dock påverka prisnivån positivt för bostäder som speciellt eftertraktas av denna åldersgrupp. Om ett bostadssegment som efterfrågas av en så pass specifik åldersgrupp existerar är dock tveksamt. Det ter sig mer troligt att 40-talisternas åldrande har en negativ inverkan på prisutvecklingen. Den stora kullen av 40-talister kan dock antas ha en större påverkan på bostadsmarknaden i ett senare skede. Om ca. 20 år börjar nämligen denna kull närma sig medellivslängden och i takt med att de går bort kommer utbudet på bostadsmarknaden öka.

5. Slutsdiskussion

Genom detta arbete har jag fått en djupare förståelse för vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Den starka prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad har till stor del varit ett resultat av en för låg nivå av byggande i kombination med hög befolkningstillväxt och en stigande disponibel inkomst.

Bostadsbristen i Stockholm är stor och har varit det under en längre tid. Det ter sig uppenbart att bostadsmarknaden är en dåligt fungerande marknad där utbudet har svårt att anpassa sig till efterfrågan. I grund och botten beror detta på att lönsamheten inom byggsektorn är för låg vilket sänker Tobin's q och leder till en låg nivå av investeringar. Detta kan bero på ett flertal anledningar. En utav dem kan tänkas vara prisregleringen av hyresmarknaden som pressar ned fastighetsvärdet till en nivå som understiger det värde som skulle uppkomma på en fri marknad. En annan tänkbar anledning kan tänkas vara Sveriges höga skattetryck. En hög skatt innebär en lägre disponibel inkomst och i förlängningen verkar detta för att ytterligare sänka Tobin's q . Enligt detta resonemang följer att en väl fungerande bostadsmarknad under ett högt skattetryck kräver en hög nivå av statliga subventioner för nybyggande. De låga byggnivåerna har inte behandlats i detalj i detta arbete. Men att undersöka jämvikten på bostadsmarknaden givet olika skattetryck skulle vara ett intressant område för framtida forskning.

Detta arbetes huvudsyfte har varit att undersöka hur den demografiska ålderssammansättningen påverkar prisutvecklingen. Jag har i detta funnit att årskullarnas storlek bör ha en direkt påverkan på prisbildningen, allt annat lika. Den årskullsrelaterade påverkan kan antas vara som störst vid två tillfällen. När stora årskullar gör sin entre på bostadsmarknaden samt när stora årskullar gör sitt uttag från bostadsmarknaden. Men ålderssammansättningens påverkan överskuggas till stor del av andra påverkande faktorer, så som bostadsbyggande, disponibel inkomst, ränta och befolkningstillväxt i absoluta tal. Det vore därför oklokt för spekulanter på bostadsmarknaden att fästa för stor vikt vid den demografiska ålderssammansättningen, även om den självklart har betydelse. Det är viktigt att förstå att prisbildningen på bostadsmarknaden sker i ett komplext samspel mellan ett flertal faktorer. För att göra tillförlitliga prediktioner gällande framtida utveckling krävs därför en analys av alla dessa faktorer.

Denna uppsats inte analyserat dessa faktorer särskilt djupgående och den har framförallt haft ett tillbakablickande fokus. Trots detta kommer jag nu avsluta denna uppsats med en högst spekulativ prediktion gällande den framtida prisutvecklingen.

Jag tror efter detta arbete att trots Stockholms redan höga prisnivå så kommer priserna fortsätta stiga under de närmaste 10 åren. Denna slutsats grundar sig i att bostadsutbudet tycks ha svårt för att anpassa sig till efterfrågan samt att befolkningstillväxten i Stockholm spås vara fortsatt stark. Jag tror att prisutvecklingen kommer vara extra stark för mindre bostäder då 90-talisterna under de närmaste åren ska etablera sig på bostadsmarknaden. Jag tror att en stigande ränta kommer ha en avmattande effekt på prisutvecklingen men jag tror att efterfrågeöverskottet är stort nog för att den positiva prisutvecklingen ska fortsätta trots stigande räntor. Det bör även tilläggas att en stigande ränta förutsätter att Sverige fortsätter in i en period av ekonomisk tillväxt med stigande inkomster och ökad köpkraft som följd. Det finns dock en risk för att den globala ekonomin är på väg in i en "double-dipp". I detta scenario kommer inkomsterna inte öka i samma utsträckning men samtidigt kommer inte heller räntan stiga i samma utsträckning. Jag tror sammanfattningsvis att vi kommer se en stabil eller positiv prisutveckling i Stockholm

oavsett om vi går in i en hög- eller lågkonjunktur. Denna utveckling har sin grund i ett stort efterfrågeöverskott drivet av marknadens svårigheter att anpassa utbud till efterfrågan.

Referenslista

Fakta:

Burda & Wyplosz (2009) *Macroeconomy, A European Text*, Oxford University Press.

Persson (2009), *Marknad och Politik*, SNS förlag.

Boverket (2006), "Regional Byggbehovsanalys 2003-2020".

Boverket (2008), "Första Bostaden".

Sveriges Byggindustrier (2009), "Fakta om Byggandet".

SCB (2010), Pressmeddelande: "Hög befolkningstillväxt de närmsta åren".

SCB (2009), Statistiska Meddelanden, "Tema Ungdomsarbetslöshet".

SCB (2010), Kommunfakta.

Olsson, Erik och Lundström, Stellan (2010-10-14), "Svårare att göra bra boaffär", Svenska Dagbladet.

DeBarros, Anthony och Manning, Anita (2005) "Centenarians increase in age and numbers", USA Today.
http://www.usatoday.com/news/health/2005-10-23-aging-centenarians_x.htm

Johnson, Göran (2010), Kan Bostadsbyggandet nå Tillräckliga Nivåer:
<http://www.newsmill.se/artikel/2010/10/05/kan-bostadsbyggandet-n-tillr-ckliga-niv-er>

Statistik:

SCB (2010), Befolkningsframskrivning, Sverige.

SCB (2009) Folkmängd efter region, civilstånd, ålder och tid.

SCB (2009) Sveriges befolkning efter ålder och kön.

SCB (2009) Folkmängd efter region, ålder och tid.

SCB (2007) Förmögenhetsstatistik.

SCB (2008) Sammanräknad förvärvsinkomst.

SCB (2009) Färdigställda lägenheter efter region, hustyp och tabelluppgift.

SCB (2007) Bruttoregionalprodukt, sysselsatta och löner efter region och tid.

SCB (2009) Köpeskilling för småhus, medelvärde efter region och tid.

SCB (2007) Hushållens disponibla inkomster efter region och tid.

SCB (2009) Bostäder, rumsenheter och boendetäthet efter region och tid.

SCB (2009) Färdigställda lägenheter efter region, hustyp, tid och tabelluppgift.

SCB (2008) Folkmängdens förändringar och dess faktorer.

SCB (2009) Sveriges befolkning efter ålder.

SCB (2008) Sammanräknad förvärvsinkomst efter region, ålder och tid.

SCB (2008) Arbetslösa och lediga platser.

SCB (2008) Lägenheter i flerbostadshus efter storlek.

SCB (2009) Antal färdigställda lägenheter i småhus resp. flerbostadshus.

SCB (2009) Försäljning av bostadsrätter efter region, tid och tabelluppgift.

SCB (2009) Köpeskillning för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och tid.

Riksbanken (2010) Reporäntan, utlåningsräntan.

Sveriges Byggindustrier (2009) Nybyggande efter upplåtelseform.

Boverket (2009) Ränteutveckling för bostadslån.