LUND UNIVERSITY

Bostäder, byggande och befolkningstillväxt sedan 1950

Bengtsson, Ingemar

2020

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

Link to publication

Citation for published version (APA):
Bengtsson, I. (2020). *Bostäder, byggande och befolkningstillväxt sedan 1950*. (s. 1-11). Real Estate Science, Department of Technology and Society, Lund University.

Total number of authors:
1

General rights
Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.
• Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
• You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
• You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: https://creativecommons.org/licenses/

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Bostäder, byggande och befolkningstillväxt sedan 1950[1]

Ingemar Bengtsson

Working Paper 2020:1

Division of Real Estate Science

Department of Technology and Society

Lund University

[1] Artikeln utgör en del av slutrapporten till forskningsprojektet *Regionala och sociala fördelningseffekter och utfall på den svenska bostadsmarknaden – Möjliga vägar framåt genom förändringar i skatte- och hyreslagstiftning* som löpte under 2018 och 2019 på Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet och finansierades av Kommuninvest. Slutrapporten fick titeln *Möjligheter och åtgärder för en bättre fungerande bostadsmarknad* och överlämnades till Kommuninvest i mars 2020.

Innehållsförteckning

1. Inledning 3
2. En enkel modell över efterfrågan på nybyggda bostäder 3
3. En not om bostadsbrist och bostadsbyggande 9
4. Slutsatser från modellen 9
Referenser 11

1. Inledning

Den här artikeln är ett delresultat i ett projekt som bl.a. studerar bostadsbristens orsaker och konsekvenser. I artikeln studeras samspelet mellan byggande och befolkningstillväxt under de senaste knappa 70 åren. Möjligen kan vi lära oss något om hur mycket byggande som krävs i förhållande till befolkningsökning, genom att studera hur sambandet faktiskt har sett ut. Det är intressant att studera sambandet mellan befolkningsökning och byggande eftersom byggandet ofta står i centrum i debatten om bostadsbrist. På ett sätt kan det tyckas vara paradoxalt eftersom nybyggda bostäder utgör så begränsad del av bostadsbeståndet, medan det å andra sidan också är en logisk koppling då byggandet förstås ökar antalet bostäder och därmed *borde* minska eventuell bostadsbrist, i varje fall i fall man tänker sig att bostadsbrist främst handlar om *antal* bostäder.

Under senare år har befolkningen ökat historiskt snabbt, bostadspriserna slagit nya rekord, och kötiderna för hyresrätt i Stockholms centrala delar är 20 år plus. Bostadspolitik har förmodligen inte varit en hetare fråga sedan Miljonprogrammet startade för drygt 50 år sedan. Boverket släppte 2016 en rapport som konstaterade att 710 000 nya bostäder behövs under närmaste 10 åren, d.v.s. en ökning av bostadsbeståndet med 15 %.[2] Jämfört med Miljonprogrammets ökning av bostadsbeståndet på ca 35 % låter det inte mycket. Men i en modern kontext skulle det innebära en anmärkningsvärd ökningstakt. Eftersom större delen av behovet ansågs föreligga under den första femårsperioden skulle det fram till 2020 innebära en byggtakt på 88 000 bostäder per år vilket kan relateras till de drygt 33 000 som var snittet sedan tiden efter miljonprogrammet (1976 - 2018) och snittet för de senaste 10 åren fram till 2015 som var knappt 33 000 bostäder per år. Prognosen har senare reviderats ned något men fortfarande är budskapet att det krävs en historiskt hög byggnadstakt under en lång tid framöver, i genomsnitt 66 900 nya bostäder per år fram till 2025.[3]

I det följande ska vi försöka lära av historien för att skaffa oss insikter i behovet av nybyggda bostäder utifrån historiskt samband mellan byggande och befolkningstillväxt.

2. En enkel modell över efterfrågan på nybyggda bostäder

De möjliga orsakerna till att fler bostäder behöver byggas kan räknas upp under tre punkter, att hus rivs, att antalet hushåll blir fler, att hushållen flyttar mellan orter inom landet, att hushållen skaffar fler bostäder (per hushåll).

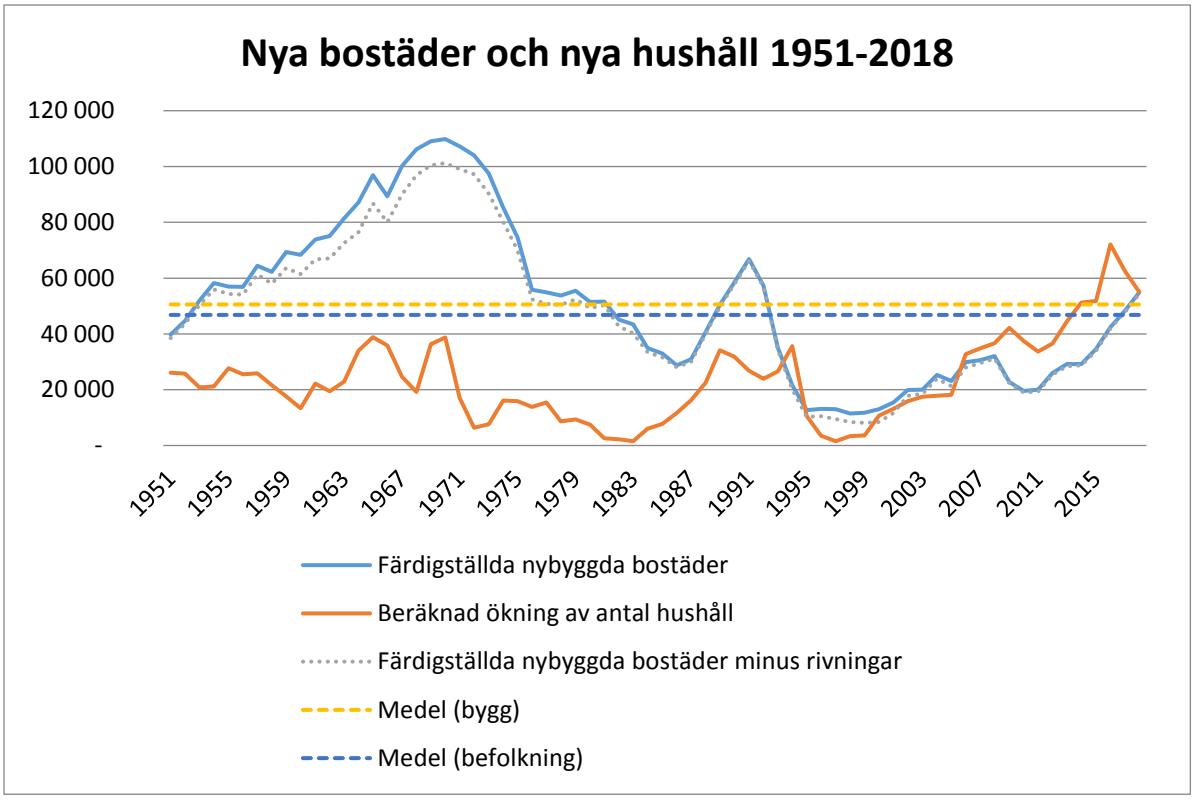
- Bostäder har ändlig livslängd, byggnaderna förslits och måste till slut rivas, eller konverteras till annan användning. Dock har bostäder mycket lång livslängd. Dessutom är livslängden i hög utsträckning beroende på andra faktorer, som efterfrågan på bostaden. I attraktiva lägen har husen närmast obegränsad livslängd, om vi med nybyggnation menar att det gamla huset måste ha rivits. Det är lite av en definitionsfråga eftersom mycket omfattande renoveringar mycket väl kan kräva större bygginsatser än en nybyggnation. Vi är dock intresserade av antal *nybyggda* bostäder och räknar därför inte med aldrig så omfattande renoveringar. Anledningen är att vår definition av bostadsbyggande ska överensstämma med den som används i debatten. SCB:s statistik över rivna lägenheter i flerbostadshus som är rivna av annan orsak än uthyrningssvårigheter visar att under de senaste 25 åren har i genomsnitt 0,03 % av lägenhetsbeståndet rivits årligen. I antal innebär det 630 st. per år. Om vi inkluderar de som har rivits p.g.a. uthyrningssvårigheter stiger siffrorna till 0,07 % respektive 1 660 st. Det finns en osäkerhet i statistiken då vi inte vet ifall

[2] (Boverket, 2016:18)
[3] (Boverket, 2018:24)

uthyrningssvårigheten beror på slitna hus eller svag efterfrågan. Hursomhelst är rivningen av lägenheter en i praktiken oväsentlig faktor för att förklara behovet av nybyggnation.

- Antalet hushåll ökar. Vi likställer för enkelhetens skull hushåll med den grupp människor som bor i en bostad och därmed har vi en perfekt överensstämmelse mellan antalet hushåll och antalet bostäder som bebos av hushåll. Antalet hushåll kan stiga av olika anledningar:
    - Befolkningen ökar. Med konstant hushållssammansättning kommer behovet av nya bostäder att vara lika med befolkningsökningen (antal individer) dividerad med storleken på det genomsnittliga hushållet. I procentuella termer betyder det att behovet av nya bostäder är precis lika stort som befolkningsökningen. Sedan 1980 har den årliga befolkningstillväxten i genomsnitt varit 0,55 %, men den har ökat kraftigt sedan 2 000 och snittet för de senaste 5 åren är 1,19 %, och trenden är ökande.
    - Hushållsammansättningen förändras så att det genomsnittliga hushållet innehåller färre individer. Om det genomsnittliga hushållets storlek minskar med x %, kommer behovet av antal bostäder att öka med [1/(100 % - x %)-1]. Om hushållsstorleken minskar från 2,1 till 2,0 motsvarar det en minskning på 4,76 % och behovet av bostäder ökar då med [1/(100 % - 4,76 %)-1] = 5,00 %. De senaste 5 åren har den genomsnittliga hushållsstorleken legat på i genomsnitt 2,23 personer per hushåll.
- Hushållen flyttar. Bostäders mest utmärkande egenskap jämfört med andra varor är orörligheten, att dess geografiska läge är fixt. Om hushållen flyttar *kan* ett behov av nya bostäder uppstå. Kan uppstå, inte nödvändigtvis. Om hushållens omflyttning inte medför en nettoomflyttning uppstår inget behov av fler bostadsenheter. Det som krävs för att ett behov av fler bostäder ska uppstå är att hushållen nettoflyttar, d.v.s. att vissa orter är inflyttningsorter och andra utflyttningsorter, netto. Om bostäder hade varit rörliga som andra varor hade detta inte medfört bostadsbrist. Nu är bostäder orörliga och därmed uppstår ett behov av fler bostäder på inflyttningsorterna som inte hjälps av lediga bostäder på utflyttningsorterna. För varje tom bostad som en flyttare lämnar efter sig behöver det byggas en ny bostad.

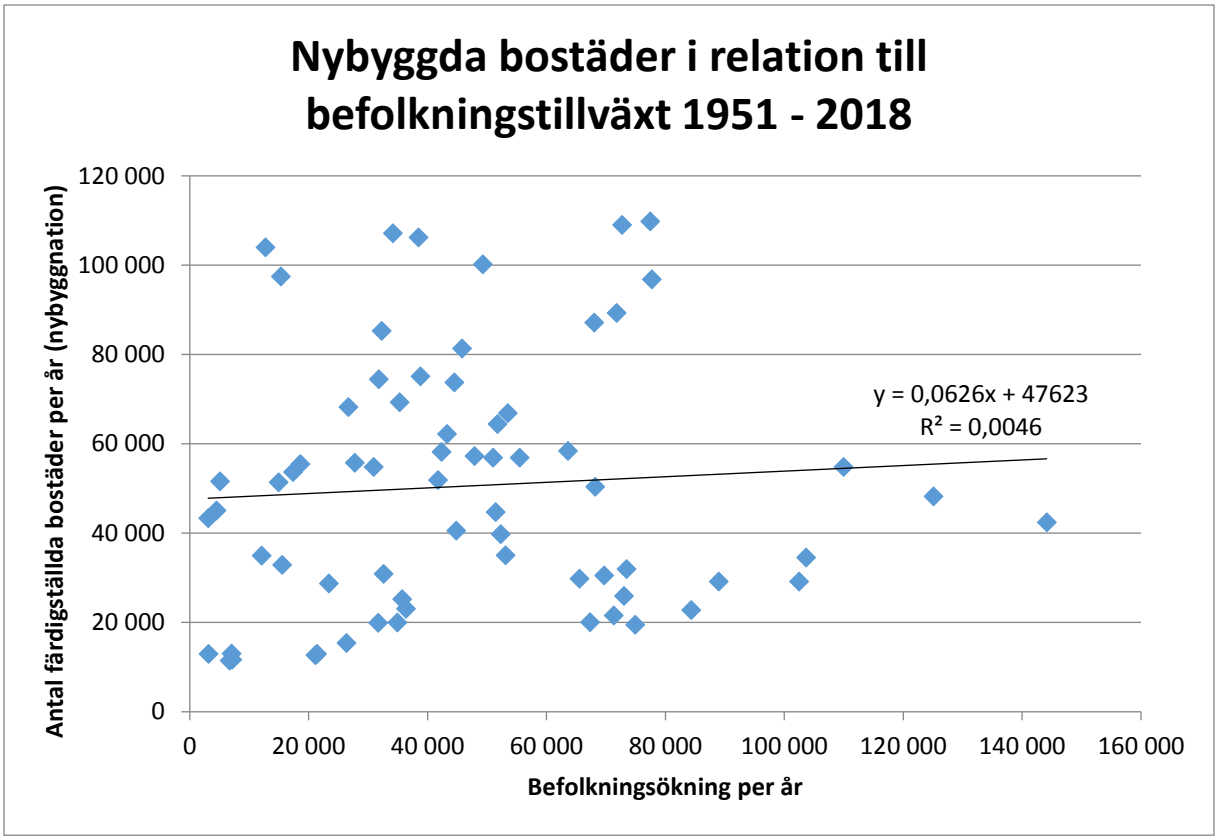
De tre beskrivna punkterna ger grundförutsättningarna, som sedan kan utvecklas för att ta hänsyn till mer av verklighetens komplexitet. En sådan komplicerande faktor som vi *inte* kommer att ta hänsyn till gäller hushåll som äger mer än en bostad. Det är en potentiellt intressant faktor i vissa lägen men undertecknad har inte funnit någon användbar statistik över detta och vi måste därför lämna det som en osäkerhetsfaktor. Det kan handla dels om hushåll som äger andra- och tredjebostäder, och dels om tomma bostäder efter flytt som blir kvar i befintlig ägo vilket är ett fenomen framförallt i lands- och glesbygd. En ytterligare faktor som inte tas hänsyn till här är konverteringar mellan olika användningsområden, t.ex. inredning av vindsutrymmen till bostäder eller kontorisering av bostäder.



Figur 1. Nybyggnation, rivning och befolkningstillväxt över tiden, i absoluta tal. Statistik från SCB och egna beräkningar. (SCB, 2020)

Figur 1 visar antalet nybyggda bostäder per år och i genomsnitt under perioden, beräknad ökning av antal hushåll, befolkningsökning i genomsnitt och rivningar av bostäder i flerbostadshus. Vi kan notera att rivningarna var historiskt höga under främst 1960-talet – runt 10 000 per år under toppåren – men att de på det stora hela endast kan ha försumbar betydelse för behovet av nybyggnation. Befolkningsökningen är som väntat intressantare, under perioden ökade befolkningen i genomsnitt med 46 813 individer per år medan de nybyggda bostäderna i genomsnitt var 50 553 per år. Vi noterar att kurvorna visuellt verkar följa varandra hyggligt över tiden men att befolkningsökningen har en mer slumpmässigt normalfördelad utveckling, med snabba slag upp och ned runt ett svagt ökande medelvärde, medan byggandet slår mindre från år till år, men istället uppvisar ett cykliskt beteende där långa perioder av högt byggande följs av många år med lågt byggande, relativt medelvärdet.

I figur 2 illustrerar vi med ett punktdiagram där varje punkt representerar ett enskilt års befolkningstillväxt (horisontellt) och nybyggande av bostäder (vertikalt).



Figur 2. Nybyggnation av bostäder i relation till befolkningstillväxt, i absoluta tal. (SCB, 2020)

En sak som genast slår en är det svaga sambandet mellan ett visst års byggande och det årets befolkningstillväxt. Det är uppenbart att byggandet ett visst år historiskt sett i stor utsträckning har bestämts av andra faktorer än den aktuella befolkningstillväxten. Sambandet mellan nybyggande och befolkningsökning illustreras av regressionslinjens förklaringsgrad på 0,0046, d.v.s. att variationen i befolkningsökningen endast förklarar ca 0,5 % av variationen i nybyggnationen. Det är logiskt att byggandet är stabilare än befolkningsökning sett till kortsiktig variation, med tanke på byggprocessens längd och behov av många inblandade aktörer. Däremot är de långa och kraftiga cyklerna i byggandet, frikopplade från befolkningstillväxten mindre förväntade. En viss *boom-and-bust* tendens kan förklaras utifrån aktörernas motiv, men inte de långa cyklerna där man inte ens på en 68-årsperiod kan identifiera ett regelbundet mönster.[4]

Vi funderar vidare på det vi har funnit. Vi fann dels att byggandet i genomsnitt var 50 553 per år vilket i förhållande till befolkningsökningen 46 813 innebär att det *under dessa 68 år byggdes 1,08 bostäder på varje ny invånare.* Det är ett anmärkningsvärt högt byggande, med tanke på att människor lever i hushåll, där dagens hushåll består av ca 2,26 individer. Om vi antar att hushållsstorleken har varit densamma under perioden innebär det att det har byggts 2,44 nya bostäder per nytt hushåll. Sammansättningen av hushåll skulle kunna förklara en del men 1945 var hushållsstorleken 2,33 vilket innebär att förändringar i hushållens sammansättning inte kan förklara den stora mängden nya bostäder.

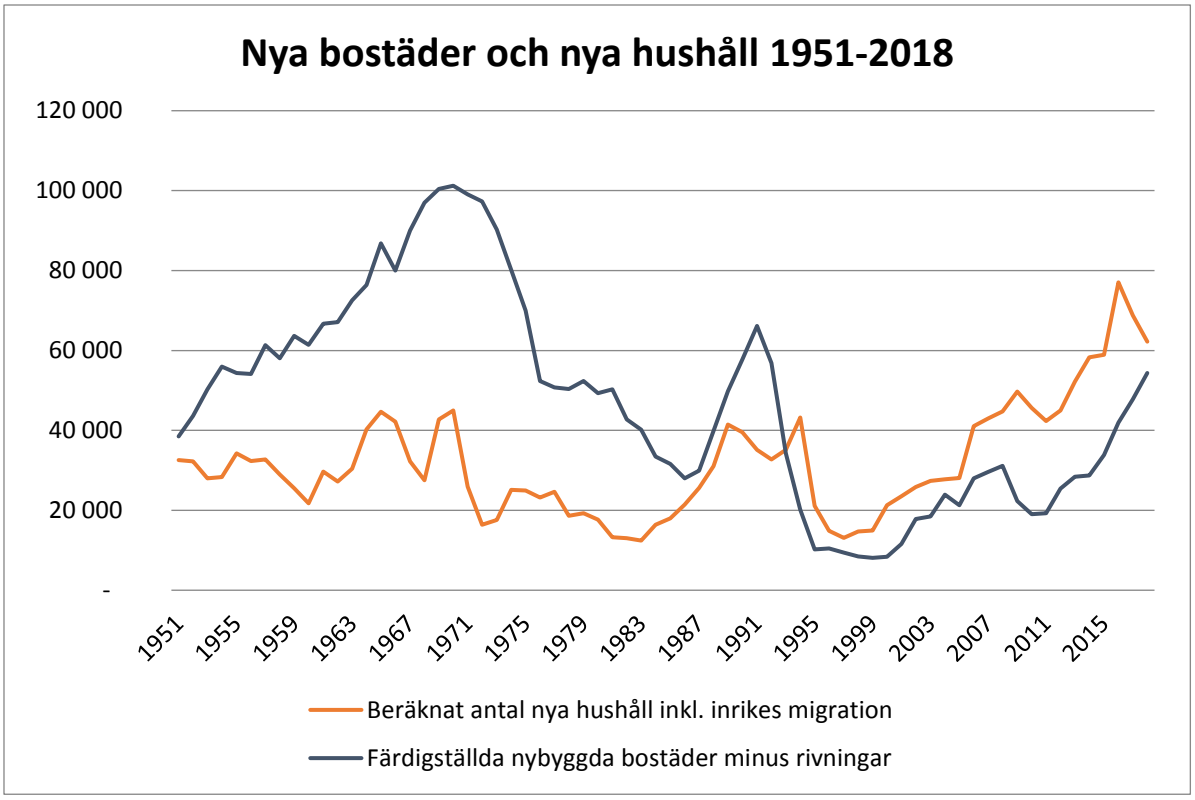
Av våra tidigare punktade orsaker återstår omflyttning inom landet. I brist på ett tillgängligt mått på detta skapas istället ett enkelt mått baserat på olikheterna i befolkningstillväxt mellan kommuner. Den totala befolkningstillväxten i Sverige under perioden 1950-2018 var 45 % men den speglar inte omflyttning inom landet utan endast födelseöverskott och inflyttningsöverskott på nationell nivå. Vi utgår därför från att de

[4] (Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz, 2014, ss. 32-37)

kommuner som har vuxit snabbare än genomsnittet har haft nettoinflyttning från andra kommuner. Dessa snabbväxande kommuners befolkningsökning har sedan summerats, minskat med den genomsnittliga (45 %) ökningen. Den summan bör på ett grovt sätt spegla omflyttningen mellan kommuner – från (relativt) krympande kommuner till växande. Eftersom de lämnade bostäderna i utflyttningskommunerna inte kan flyttas med så ökar behovet av nya bostäder med nettoomflyttningen som därför bör kunna adderas till befolkningstillväxten. Den på så sätt uppskattade nettoomflyttningen är 1 845 396 personer, under 1950 – 2018, eller i genomsnitt 0,3 % av befolkningen. Om vi adderar den till befolkningstillväxten får vi 5 028 661 eller 73 951 per år. Om vi antar 2,3 personer per hushåll kan befolkningstillväxten förklara 20 353 bostäder per år och omflyttningen 11 799 bostäder per år. Rivningarna förklarar ytterligare 3 344 bostäder per år. Tillsammans 35 497 bostäder per år vilket lämnar oförklarat 50 553 – 35 497 = 15 056 bostäder per år eller totalt drygt en miljon bostäder under 68-årsperioden. Minskningen av hushållsstorlek från 2,33 1945 till 2,26 2018 innebär en 3 % minskning av hushållsstorleken, vilket 2018 motsvarar ca 148 000 bostäder. Kvar har vi fortfarande ca 900 000 bostäder som inte är förklarade.

Vi kan konstatera att ansatsen att förklara bostadsbyggandet under 1951 – 2018 med utgångspunkten i befolkningstillväxt, rivningar och urbanisering, inte lyckas särskilt väl. Dels är sambandet på kort sikt närmast obefintligt och dels är byggandet över hela perioden genomsnittligt högre än vad modellen kan förklara. Bostadsbyggande bestäms uppenbarligen av en mer komplex modell. Till någon del kan man tänka sig att mängden bostäder som inte utgör hushållets primära bostad har ökat under perioden, i takt med det allmänna välståndet. En annan förklaring kan vara att vårt enkla mått på urbaniseringens effekter underskattar effekten av inrikes migration. Det är troligt eftersom vi inte fångar upp urbanisering som sker *inom* en kommun, d.v.s. när byar överges med tomma bostäder som följd. I vår rivningsstatistik har vi dessutom endast bostäder i flerfamiljshus, vilket underskattar mängden uttjänta bostäder. Det hade för övrigt inte hjälpt att ha statistik över rivna villor eftersom många överges som permanentbostäder utan att rivas. Utöver dessa strukturella fel kan det också finnas fel i statistiken, även om alla siffror kommer från SCB:s officiella statistik och detta förmodligen är ett mindre problem.

En slutsats av försöken att modellera sambandet mellan befolkningstillväxt och byggande är att bedömningar av framtida behov av bostäder utifrån enkla befolkningsprognoser och historiska samband svårligen låter sig göras. Med tillgång till mer data kan man förvisso komma längre än med vår modell, men rimligen kommer osäkerheten fortfarande vara mycket hög. En annan observation som kan göras är att den långa perioden 1950 - 2018 verkar bestå av olika perioden, där sambandet mellan befolkningsökning och byggande ser olika ut.



Figur 3: Nybyggda bostäder i förhållande till nya hushåll med hänsyn till rivningar och inrikes migration. (SCB, 2020)

Om vi studerar figur 3 kan vi se bilden av ett anmärkningsvärt högt byggande fram till mitten av 1980-talet medan perioden därefter förefaller vara mer balanserad men med ett tilltagande byggunderskott de allra senaste åren. Värt att notera är att den stora avregleringen av kreditmarknaden genomfördes 1985, följd av valutaavregleringen 1987 samt senare skattereform och avvecklande av bygg- och bostadssubventioner. Bostadsmarknaden som under efterkrigstiden varit starkt politiserad har från 1980-talet blivit mer marknadsmässig med ett mer efterfrågestyrt byggande och det förefaller ha resulterat i en bättre balans i byggandet. Vi drar slutsatsen att *om vi ska använda historiska samband för att förstå framtidens bostadsbehov bör vi fokusera på perioden från 1985 och framåt.* Under den här perioden har byggandet varit i högre grad efterfrågestyrt och bör därför bättre spegla sambandet mellan befolkningsökning och behov av nybyggnation. Om vi antar att migration och hushållssammansättning är konstanta betyder det att behovet av nya bostäder per ny invånare är ca 0,5 – baserat på tiden efter 1985. Det skulle alltså i genomsnitt behöva byggas ca 50 000 bostäder per år i fall befolkningsökningen uthålligt ligger kvar på ca 100 000 nya invånare per år. Antalet påbörjade bostäder under 2018 var 54 876 medan befolkningsökningen under 2018 var 109 943 per år. Kvoten är då precis 0,5. Sett över åren 2016-2018 är dock kvoten lägre – 0,44.

Om vi ska luta oss mot erfarenheten från den efterfrågestyrda perioden efter 1985, skulle det under 10 år faktiskt behöver byggas ca 650 000 nya bostäder *om* dagens takt i befolkningstillväxt håller i sig och Sverige under samma tid växer med mer än 1 100 000 invånare, motsvarande en ökning från idag med nästan 11 %. Om befolkningen kommer att växa så snabbt eller inte beror helt på vilka beslut som fattas runt migrationen från andra länder. Vidare förutsätter prognosen att hushållssammansättning och inrikes flyttmönster följer trenden från de senaste 30 åren. Det finns dock ett problem med tolkningen eftersom vi aldrig tidigare har upplevt en så snabb befolkningsökning som vi nu talar om. Därmed kan vi inte riktigt lita på historiska mönster eftersom de uppträtt under andra förutsättningar. Förutsättningen för så stor befolkningsökning är att asylinvandringen är fortsatt hög år efter år. De här hushållen har ingen möjlighet att själva efterfråga nybyggda, dyra bostäder vilket innebär att höga krav på rörligheten inom befintligt

bostadsbestånd för att bostäderna ska bli efterfrågade. De nybyggda bostäderna måste vara tillräckligt attraktiva för att kunna locka tillräckligt många hushåll att flytta från sina befintliga bostäder till de nybyggda. Annars kommer inte flyttkedjan igång och då blir det inga bostäder lediga som de nyanlända hushållen kan efterfråga. Vidare finns en osäkerhet i hushållsstorleken i de nytillkommande hushållen – består de av stora familjer eller av många ensamkommande?

3. En not om bostadsbrist och bostadsbyggande

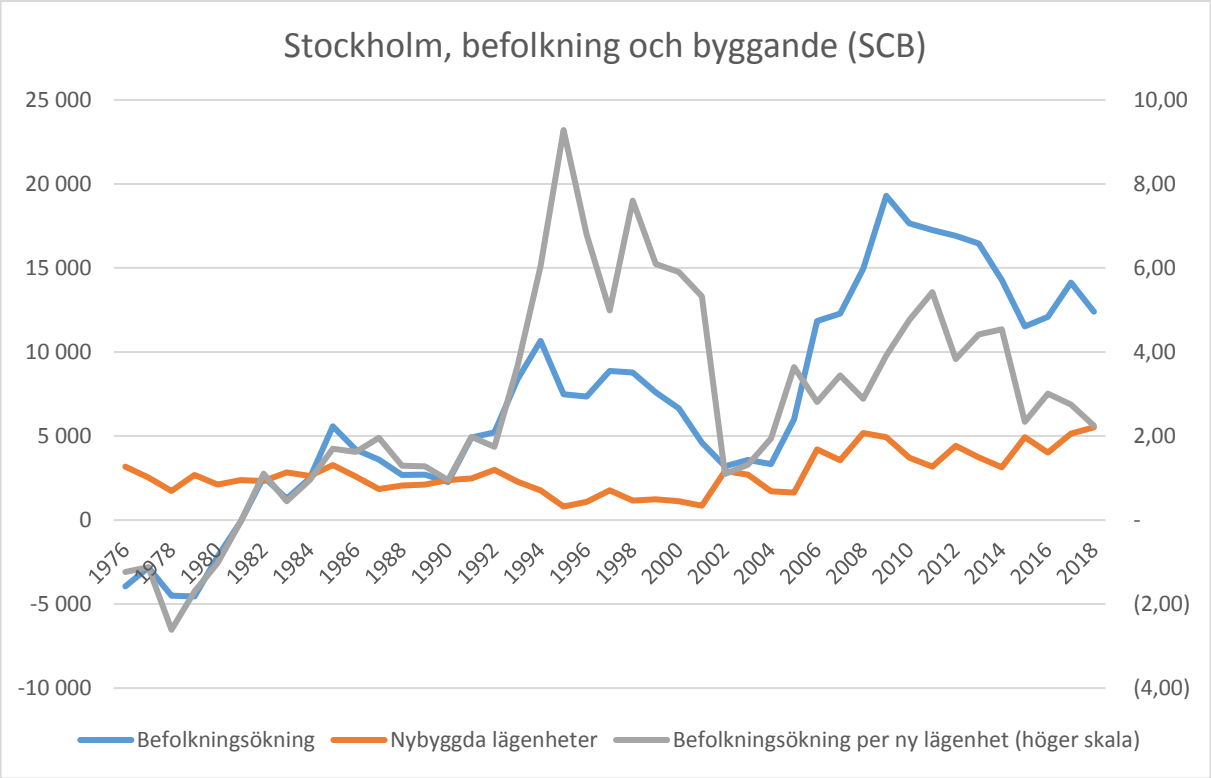
I debatten är det mycket fokus på hur nybyggandet kan öka för att lösa problemen på bostadsmarknaden. Det finns ett antal problem med detta. För det första utgör nybyggandet runt 1 % av beståndet vilket betyder att en ökning av byggandet med 100 % skulle öka beståndet av bostäder med 1 %. Att öka tillgängligheten till bostäder med nybyggnation går helt enkelt ganska långsamt. För det andra att de som saknar bostad inte kan efterfråga nybyggt. För det tredje missar debatten till stora delar att se den andra sidan av myntet, d.v.s. byggmarknadens perspektiv; att tänka på vad bostadsmarknaden betyder för byggmarknaden. Byggmarknaden är en marknad med stor tröghet, av flera orsaker. Varje producerad enhet tar lång tid att färdigställa, tillståndsdelen av byggprocessen tar lång tid – delvis beroende på en icke-optimal byggprocess men även på goda grunder, hus står under lång tid och det är många intressen som behöver beaktas. Byggandet binder mycket kapital och är därmed riskfyllt, särskilt med tanke på att husen är så långlivade och därmed varierar i värde med förväntningar på framtiden. Lite försämrade framtidsutsikter kan vända en förväntad vinst till kraftig förlust eftersom fastigheten kapitaliserar framtida händelser. En ytterligare, viktig faktor är att byggandet är relativt nationellt. Om efterfrågan på t-shirts fördubblas kan hela världens produktionskapacitet utnyttjas för att tillfredsställa efterfrågan. Så fungerar inte byggmarknaden. Ska byggandet öka behöver mer arbetskraft utbildas. Tillsammans betyder detta att det är mycket dyrt för byggmarknaden att tillfredsställa en efterfrågan som varierar starkt mellan åren. Det kanske största problemet är arbetskraften som dels tar tid att utbilda vid en ökande efterfrågan och dels drabbas av arbetslöshet när efterfrågan viker. Det här var ett stort problem på 1990-talet, när byggmarknaden hamnade i kris efter den tidigare överproduktionen. Det tog 10-15 år innan byggmarknaden åter var i något som kan liknas vid jämvikt. Stora svängningar i byggproduktionen leder till både lägre kvalitet och högre kostnader.

4. Slutsatser från modellen

Vi har konstaterat att det inte finns något tydligt, stabilt historiskt samband mellan befolkningstillväxt och byggande på nationell nivå. Möjligen har ett stabilare samband utvecklats sedan 1985, när bostadsmarknaden blivit mer marknadsstyrd. Dock är det för tidigt att säga, dels eftersom vi inte vet ifall marknaden var i balans i början av perioden och dels eftersom kurvorna för befolkningstillväxt och byggande divergerat under senare år. Det är oklart ifall detta ska tolkas som obalans eller som ändrat förhållande mellan befolkningstillväxt och behov av bostäder.

Varför finner vi inte något stabilt samband mellan befolkningstillväxt och byggande, varken på kort sikt som figur 2 eller på långs sikt som i figur 3? Det finns förmodligen flera delförklaringar till detta. Åtminstone tre olika förklaringar ligger nära till hands.

För det första utgör nybyggda bostäder en mycket liten del av det totala bostadsutbudet, medan de befintliga bostäderna utgör den största delen. Flexibiliteten i utnyttjandet av det befintliga beståndet hanterar, uppenbarligen, betydande avvikelser mellan befolkningstillväxt och nybyggda bostäder. I figur 4 ser vi utvecklingen i Stockholm från 1975 till 2018.



Figur 4. Inflyttning och bostadsbyggande i Stockholm. (SCB, 2020)

Från diagrammet ser vi att Stockholm sedan ca 1990 har ökat befolkningen väsentligt snabbare än antalet bostäder. Teoretiskt skulle man kunna tänka sig att det beror på att inflyttade familjer har varit osedvanligt stora hushåll, men det är knappast troligt. Mycket troligare är att skillnaden mellan nya invånare och nya bostäder förklaras av *flexibilitet i utnyttjandet av befintliga bostäder*.

För det andra är byggande en trög process. Dels tar den marknadsmässiga byggprocessen, från marknadsanalys över projektering och byggande, till färdigställda bostäder lång tid. Dels involverar byggprocessen en lång rad av planerings- och regleringselement som ytterligare förlänger processen. Detta förklarar varför vi inte kan förvänta oss att byggandet följer behovet på kort sikt. Givet att förändringar i behovet inte är helt förutsägbara bör vi förvänta oss åtminstone kortsiktiga avvikelser mellan befolkningstillväxt och byggande.

För det tredje finns det anledning att tro att byggandet i sig själv svänger mellan högt och lågt byggande, utöver vad som kan förklaras med svängningar i efterfrågan. Det har dels marknadsmässiga orsaker, då det är väl känt att byggbranschens konjunktur innehåller relativt kraftiga svängningar mellan byggande klart över den långsiktiga jämvikten och byggande klart under den långsiktiga jämvikten. Under tidsperioden vi studerar har också den samlade bostads- och byggpolitiken kraftigt påverkat marknaden och i sig bidragit till kraftiga svängningar i byggandet. Svängningar i byggandet som beror på förändringar i regelverket leder till ytterligare avvikelse mellan det faktiska byggandet och efterfrågan på nya bostäder, vilket gör att vi har ännu svårare att upptäcka ett eventuellt underliggande stabilt samband mellan befolkningstillväxt och efterfrågan på nya bostäder.

Referenser

Boverket. (2016:18). *Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025.* Boverket. Hämtat från https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/reviderad-prognos-over-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf

Boverket. (2018:24). *Behov av nya bostäder 2018-2025.* Hämtat från https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate - Analysis and Investment.* Mason, OH, USA: OnCourse Learning.

SCB. (2020). *www.scb.se.*