

Ekonomiska kommentarer

Perspektiv på bostadsbyggande

Goran Katinic

Författaren är verksam vid Riksbankens avdelning för finansiell stabilitet¹

Efter en förhållandevis lång period av lågt bostadsbyggande har nybyggandet tagit fart och antalet färdigställda bostäder 2016 är på den högsta nivån sedan början av 1990-talet. Under 2016 påbörjades, exklusive ombyggnader, ungefär 60 000 bostäder vilket är den näst högsta siffran någonsin och de närmaste åren förväntas byggandet vara högre än så.² Denna utveckling är positiv då de flesta kommuner uppger sig ha brist på bostäder eftersom det byggts för lite under en lång period, vilket lett till ett uppdämt behov av bostäder.³ Boverket uppskattar detta behov till ungefär 130 000 bostäder och bedömer att det kommer att behövas 600 000 bostäder fram till år 2025.⁴ Samtidigt finns det aktörer som menar att dessa uppskattningar överdriver bostadsbristen och att det föreligger en risk att det nu byggs för många bostäder i Sverige. Detta skulle kunna få bostadspri-serna att sjunka och i förlängningen även få effekter på den reala ekonomin genom framför allt ett minskat bostadsbyggandet.⁵

Denna kommentar syftar till att ge en överblick av behovet på bostadsmarknaden utifrån de historiska data över nybyggande, bostadsbestånd och befolkningsutveckling som finns tillgängliga. Kommentaren diskuterar också skillnader mellan behov och efterfrågan samt hur ett ökat byggande kan påverka situationen på bostadsmarknaden.

Behov, efterfrågan och bostadsbrist

När man analyserar bostadsmarknaden och utifrån historiska data försöker uppskatta hur stort behovet av bostäder är, kan begreppen *behovet* av och *efterfrågan* på bostäder samt *bostadsbrist* skapa förvirring, eftersom innebörden av begreppen kan variera.

Behovet av bostäder kan ses som antalet bostäder som krävs för att befolkningen ska ha husrum med en rimlig standard, oavsett förmåga att betala för bostaden. Efterfrågan på bostäder är ett marknadskoncept där typen av och antalet bostäder som hushållen vill ha beror på priset. Med efterfrågan avses alltså inte enbart antalet bostäder utan även deras kvalitativa egenskaper, som exempelvis läge och storlek.

Även om behovet av bostäder är uppfyllt i ett geografiskt område kan hushållens efterfrågan på bostäder alltså skilja sig från detta behov. Denna skillnad uppstår framför allt om det finns en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder i olika storlekar och med olika upplåtelseformer eller om bostäderna till stor del finns i områden där efterfrågan är liten. Behovet är i detta fall uppfyllt, men utbudet motsvarar inte efterfrågan på bostäder.

¹ Författaren vill särskilt tacka Karl Blom, Mattias Erlandsson, Kerstin Hallsten, Magnus Jonsson, Anna Lidberg, Olof Sandstedt, Erik Spector, Marianne Sterner, Annika Svensson och Dilan Ölcer för värdefulla synpunkter. De åsikter som framförs i denna kommentar är författarens egna uppfattningar och ska inte uppfattas som uttryck för Riksbankens syn i dessa frågor.

² Se Boverket (2017a).

³ Av landets 290 kommuner uppger 255 att det finns ett underskott på bostäder. Vidare bedömer 75 procent av kommunerna att det kommer att vara ett underskott även om tre år, se Boverket (2017b).

⁴ Se Boverket (2017c).

⁵ Flera bedömare har pekat på det höga byggandet som en risk, se exempelvis Wallström (2017).

Bostadsbyggandet i Sverige har ökat kraftigt under de senaste åren och är nu på nivåer som påminner om tiden före 1990-talskrisen. Denna utveckling välkomnas av många aktörer som menar att det är brist på bostäder eftersom det byggts för lite under en lång period. Samtidigt menar andra att det finns en risk att det byggs för mycket. Denna kommentar undersöker hur behovet av bostäder ser ut och hur ett ökat byggande kan påverka bostadsmarknaden. Resultaten indikerar att bristen på bostäder framför allt är begränsad till storstadsområdena.

Detta leder in på begreppet bostadsbrist och vad det egentligen innebär. Det finns ingen entydig definition, men man kan anlägga ett marknadsmässigt eller ett politiskt perspektiv på begreppet.⁶ Bostadsbrist uppstår enligt det marknadsmässiga perspektivet om människors bostadsstandard är lägre än vad de har förmåga och vilja att betala för. Denna typ av brist löser marknaden genom att den höga efterfrågan driver upp priserna på bostäder vilket i sin tur leder till att utbudet ökar på längre sikt.⁷ Från det politiska perspektivet uppstår bostadsbrist om människors bostadsstandard är lägre än behoven, där behoven definierats av politiker och kan gälla exempelvis riktlinjer kring boendekvalité, trångboddhet och pendlingsavstånd. Det vanligaste sättet att mäta denna typ av brist är att relatera befolkningens storlek till antalet bostäder inom geografiskt avgränsade områden. Detta innebär att antalet bostäder inte ska understiga behovet av bostäder.

Det är svårt att fastställa över- eller underskottet på bostäder

Ett vanligt sätt att försöka fastställa behovet av bostäder är att utgå från att bostadsmarknaden är i balans ett givet år och därefter jämföra antalet färdigställda bostäder med antalet nyttillkomna hushåll.⁸ Det är givetvis svårt att veta om eller när bostadsmarknaden är i balans i termer av att över- eller underskottet på bostäder är lika med noll, men 1975 kan vara en utgångspunkt eftersom statistik över färdigställda bostäder finns från 1975. Om man antar att bostadsmarknaden var i balans 1975 och relaterar antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) till förändringen i antalet hushåll är det tydligt att det, i riket som helhet, byggdes fler bostäder än det tillkom hushåll under åren 1975–2006.⁹ Därefter har utvecklingen varit den omvända (se diagram 1). Om förändringen i både nybyggda bostäder och hushåll ackumuleras visar det sig att det finns ett överskott på bostäder i riket (se diagram 2). Resultatet är dock en följd av att bostadsmarknaden antas ha varit i balans 1975. Om man i stället utgår från 1985 är överskottet betydligt lägre i riket som helhet.

Det är därmed svårt att avgöra om det råder ett över- eller underskott på bostäder eftersom beräkningarna är beroende av det initiala antagandet om när marknaden är i balans. Vidare innebär denna typ av beräkningar på aggregerad nivå att en ledig bostad i exempelvis Kiruna kompenserar för ett behov av bostad i exempelvis Stockholm. Detta speglar sannolikt inte hushållens önskemål.

Om man i stället jämför antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus med ökningen i antalet hushåll uppdelat på landets olika storstadsområden får man en tydligare och troligtvis mer rimlig bild av hur stor skillnaden mellan antalet bostäder och hushåll är, och således av hur stort över- eller underskottet på bostäder kan tänkas vara. I diagram 3 visas skillnaden mellan ackumulerat antal bostäder och hushåll uppdelat på de tre storstadsregionerna och riket som helhet med antagande om att bostadsmarknaden var i balans 1975. I riket som helhet råder det ett överskott på bostäder, som konstaterats ovan, medan det i Stockholmsområdet finns ett underskott på drygt 60 000 bostäder. I de övriga två storstadsregionerna verkar behovet mer eller mindre vara uppfyllt. Man ser även hur överskottet i antalet bostäder successivt har minskat från och med början på 1990-talet i takt med befolkningstillväxten och urbaniseringen. Om man i stället utgår från 1985 som startpunkten för en bostadsmarknad i balans uppvisar samtliga storstadsområden underskott (se diagram 4). Underskottet är störst i Stockholmsområdet

⁶ Se Bengtsson (1992).

⁷ Se Boverket (2012) för en analys och uppskattning av bostadsbristen ur ett marknadsmässigt perspektiv.

⁸ I denna kommentar används genomgående en hushållskvot på 0,5 vilket innebär att ett hushåll utgörs av två personer. Detta är en något högre kvot än vad som gäller i riket där ett hushåll i genomsnitt består av 2,2 personer. Vidare antas att ett hushåll är i behov av en bostad. Beräkningarna korrigeras inte heller för rivningar och en möjlig bostadsreserv för att underlätta flyttkedjor.

⁹ Det finns mer detaljerade data över färdigställda bostäder i nybyggda hus jämfört med data på bostadsbeståndet. Historiskt, under åren 1991–2013, överensstämmer förändringen i bostadsbeståndet (omräknat) väl med antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus. Därefter är det större skillnader bland annat eftersom det tillkommit ett stort antal småhus i bostadsbeståndet som tidigare inte redovisades.

och beräknas till ungefär 115 000 bostäder.¹⁰ I diagram 5 kan man se hur nivån på över- eller underskottet varierar beroende på vilket år bostadsmarknaden antas vara i balans. Från diagrammet framgår att även riket som helhet uppvisar ett underskott om bostadsmarknaden antas vara i balans under något år efter 1990.

Ett annat sätt att kvantifiera behovet är att utgå från bostadsbeståndet, vilket inte kräver något antagande om när bostadsmarknaden är i balans eftersom det inte handlar om ett flöde utan om en stock. Då visar det sig att det snarare finns ett bostadsunderskott, om cirka 200 000 bostäder, på aggregerad nivå (se diagram 6). Det är tydligt från diagrammet att bostadsmarknaden, baserat på bostadsbeståndet, historiskt sett kännetecknats av ett underskott på bostäder i och med att bostadstocken varit markant lägre än antalet hushåll. Dessa beräkningar över-skattar dock det historiska underskottet eftersom de bygger på dagens hushållsmönster med exempelvis många singelhushåll vilket inte var lika vanligt på 1960-talet.¹¹

I diagram 7 är underskottet, beräknat från stocken, uppdelat länsvis och det framgår att det framför allt är koncentrerat till de tre storstads länen. Stockholms, Västra Götalands och Skåne län står för cirka 85 procent av underskottet och även dessa beräkningar indikerar att behovet är som störst och mest omfattande i storstadsområdena.¹²

Beräkningarna ovan utgår från att ett hushåll, bestående av två individer, efterfrågar en bostad, men ett annat sätt att räkna är att relatera antalet sängplatser i färdigställda bostäder till den faktiska befolkningsutvecklingen. Antalet sängplatser kan ses som ett teoretiskt mått på hur stort utbudet skulle vara om nyproduktionen utnyttjades optimalt. Utifrån antaganden om hur många personer som bor i bostäder av olika storlekar (se tabell 1) kan antalet potentiella sängplatser uppskattas och på så sätt undviker man även problemet med att det byggs olika stora bostäder.¹³ Dessa beräkningar, med 1975 som utgångspunkt, visar att det i riket som helhet finns ett betydande överskott av sängplatser, medan det i Stockholmsområdet råder brist på sängplatser (se diagram 8). I likhet med i tidigare beräkningar varierar nivåerna på över- och underskotten beroende på vilket år som bostadsmarknaden antas ha varit i balans, men helhetsbilden är ungefär densamma.

Genomgången ovan visar att det är svårt att avgöra om det, utifrån ett behovsperspektiv, finns ett över- eller underskott på bostäder och sängplatser eftersom resultaten varierar beroende på tillvägagångssätt och antagande. Däremot visar resultaten att ett eventuellt underskott på bostäder framför allt tycks vara begränsat till storstadsområdena.

Snabba utbudsökningar sänker priserna även när behovet är större än utbudet

I Sverige finns det enligt ett flertal bedömare ett underskott på bostäder eftersom det under en längre tid byggts för lite.¹⁴ Samtidigt anses de senaste årens höga nivå på byggandet ha bidragit till att öka utbudet så pass mycket att bostadspriserna dämpats under slutet på 2017.

Det är dock inte otänkbart att ett snabbt och kraftigt ökat utbud av bostäder, som vi för närvarande ser, av framför allt flerbostadshus, kan komma att pressa ned bostadspriserna även om det finns ett underskott på bostäder. Detta handlar i grund och botten om att underskottet i så fall är relaterat till behovet av och inte till efterfrågan på bostäder. Om utbudet ökar leder det till att priset blir lägre. Om behovet däremot hade varit likvärdigt med efterfrågan skulle

¹⁰ Liknande beräkningar har gjorts på landets alla kommuner och de visar att underskotten nästan uteslutande finns i kommuner nära de tre storstadsområdena och framför allt i kommuner runt Stockholm. Detta gäller oavsett om startåret är 1975 eller 1985.

¹¹ Beräkningar utifrån bostadsstocken överskattar underskottet också för att det finns bortfall i statistiken, se SCB (2016a).

¹² I dessa beräkningar hade man även kunnat använda länsvisa hushållskvoter som SCB redovisar. Dock finns en risk med ett sådant tillvägagångssätt då höga hushållskvoter kan vara resultatet av just ett underskott på bostäder, vilket i sådana fall förvränger resultatet.

¹³ Detta görs i likhet med Emanuelsson (2015) med skillnaden att beräkningar görs på storstadsområden och inte kommuner.

¹⁴ Se bland annat Boverket (2017b), Boverket (2017c) och Sveriges riksbank (2017).

ett ökat behov innebära att priset blir högre och en utbudsökning hade i ett sådant läge inte nödvändigtvis behövt leda till lägre priser, på längre sikt, jämfört med i utgångsläget.

Om behovet av bostäder till största delen finns hos ekonomiskt svagare grupper (exempelvis nyanlända, ungdomar och studenter) innebär inte ett ökat byggande av exempelvis dyra hyres- och bostadsrätter per automatik att behovet mättas, i alla fall inte på kort sikt. De dyra lägenheterna som byggs måste även efterfrågas för att marknadspriset inte ska behöva sänkas. Om de inte efterfrågas kommer utbudsökningen alltså att leda till att priset sjunker. Det behöver inte heller vara enbart de nyproducerade lägenheterna som faller i pris utan detta kan även påverka övriga bostäder beroende på hur nära substitut de är. Hur stort prisfallet blir beror på när potentiella bostadsköpare tycker att bostadspriset är lågt nog att göra bostaden attraktiv. Ett prisfall kommer dock förr eller senare att sätta igång rörelser i flyttkedjan på bostadsmarknaden.

På lite längre sikt bör ett utökat utbud av bostäder, oavsett i vilket segment det tillkommer, via prisjusteringar sätta igång hela flyttkedjan så att det i slutändan uppstår en ledig bostad som kan komma att mätta behovet. Detta kan dock ta lång tid. Dels tar det tid för köpare och säljare att nå en överenskommelse, dels finns det strukturella faktorer som motverkar rörelser i flyttkedjan. Exempelvis innebär hyresregleringen i många fall att människor aldrig flyttar eftersom de bor i billiga lägenheter på attraktiva lägen, men även skattesystemets utformning, med exempelvis beskattningen av kapitalvinster och regler för uppskov vid bostadsförsäljning, kan tänkas påverka människors vilja att flytta. Även bolånetaket försvårar rörelser i flyttkedjan då personer med litet eget kapital, men med tillfredställande inkomster, får svårare att flytta från exempelvis hyresrätt till bostadsrätt. Dessa strukturella faktorer som försämrar rörligheten på bostadsmarknaden medför sannolikt att en ökning av byggandet kan leda till att prisnedgången blir större, åtminstone på kort sikt.

Det går alltså att bedöma vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att det som byggs också ska motsvara vad hushållen efterfrågar, även om osäkerheten kan vara stor. Det är viktigt att det som byggs matchar var efterfrågan/behovet finns, de upplåtelseformer och bostadsstorlekar som efterfrågas samt hushållens betalningsförmåga.

Bygger vi rätt bostäder i Sverige?

I Sverige har byggandet de senaste åren ökat kraftigt och är framför allt koncentrerat till storstadsregionerna och till län med större städer. Diagram 9 visar antalet påbörjade bostäder under 2016 samt det genomsnittliga antalet påbörjade bostäder och genomsnittliga antalet nytillkomna hushåll under de senaste tre åren. Det framgår tydligt att ökningen i byggandet under de senaste åren framför allt är koncentrerad till storstadslänen där också den största befolkningstillväxten finns.

Under 2016 färdigställdes ungefär 42 000 bostäder, varav cirka 31 000 var lägenheter. Av dessa var ungefär hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter. Vidare utgjordes knappt 90 procent av de färdigställda lägenheterna av lägenheter med 1–3 rum (se diagram 10). Den vanligaste lägenhetsstorleken i storstadskommunerna är en lägenhet om två rum och kök vilket bör vara i linje med behovet hos det genomsnittliga hushållet om två personer.¹⁵ Det som byggs förefaller därmed vara i linje med det behov och den efterfrågan som finns. Under 2016 utgjordes dessutom 54 procent av lägenheterna i flerbostadshus av hyresrätter, den högsta siffran sedan 2006, (se diagram 11), vilket också är en positiv aspekt då inte alla kan eller vill köpa sin bostad.

Hushållens betalningsförmåga är svår att uppskatta och det finns därmed en risk att det som byggs inte motsvarar efterfrågan. I tider då priset på en tillgång stigit under lång tid är det vanligt att aktörer i allmänhet, och så även på bostadsmarknaden, är bakåtblickande och fortsätter att förvänta sig stigande priser och därmed väljer att investera i tillgången. Det kan även

¹⁵ Se SCB (2016b).

vara så att byggbolag upprättar investeringskalkyler som utgår från fortsatta prisökningar och därmed inte tar hänsyn till att rådande prisläge kan vara för högt för de som antingen efterfrågar eller är i behov av en bostad. Risker finns även att många hushåll inte reflekterar över priset då även de förväntar sig fortsatta prisökningar. Det är dock viktigt att alla aktörer har rimliga förväntningar om prisbilden eftersom risken finns att utbudet inte matchar efterfrågan med prissänkningar som följd. Detta är särskilt viktigt i dagsläget då priserna på bostadsrätter är höga samtidigt som hyrorna i nyproducerade hyresrätter också tenderar att vara höga till följd av höga byggkostnader.¹⁶

Om det byggs bostäder utifrån en föreställning där behovet likställts med efterfrågan kan utbudsökningar leda till snabba och kraftiga prissänkningar. Den befolkningsökning som vi haft i Sverige under de senaste åren beror främst på nettomigration som i sin tur till stor del drivits av asyl- och anhörighetsrelaterad invandring. Dessa personer har vanligtvis lägre köpkraft än genomsnittshushållet och mot den bakgrunden behöver det bland annat byggas en större andel hyresrätter till lägre kostnader än i dag.¹⁷

Underskottet tydligast i Stockholmsområdet

Det är svårt att med exakthet avgöra om det, utifrån ett behovsperspektiv, finns ett över- eller underskott på bostäder och sängplatser eftersom resultaten varierar beroende på hur man räknar och vilka antaganden man utgår från samtidigt som begränsningar i data finns. Resultaten indikerar dock att det i Stockholmsområdet råder brist på såväl bostäder som sängplatser och att det på aggregerad nivå, i riket som helhet, inte verkar finnas något större underskott. Vissa beräkningar pekar snarare på att det finns ett stort överskott av bostäder och sängplatser i förhållande till antalet hushåll och befolkningsutvecklingen. I övriga två storstadsregioner varierar resultaten, men underskottet på bostäder och sängplatser är inte lika stort som i Stockholmsområdet. Samtidigt som det är svårt att definiera och uppskatta bostadsbristen tyder analysen på att en stor del av bostäderna i Sverige finns i regioner där efterfrågan är lägre än i storstadsområdena. Detta skulle i så fall innebära att det finns en obalans mellan utbud och efterfrågan snarare än ett absolut underskott på bostäder.

De senaste årens ökning i byggandet förefaller att vara relativt väl i linje med vad som efterfrågas. Det byggs främst lägenheter på 1–3 rum med olika upplåtelseformer i de regioner som också har högst befolkningstillväxt. Det som dock är svårt att fastställa är om bostäderna också matchar hushållens betalningsförmåga.

¹⁶ Total produktionskostnad för en nyproducerad bostadsrätt är drygt 3,5 miljoner kronor i riket medan motsvarande kostnad för en hyresrätt är drygt 1,8 miljoner kronor. Månadshyran i exempelvis en nyproducerad hyresrätt på 2 rum och kök varierar mellan drygt 7 000 och 10 000 kronor.

¹⁷ Utrikes födda hade 70 procent av de svenskföddas inkomst år 2015, men skillnaden minskar med tiden i Sverige, se SCB (2017).

Referenser

Bengtsson, B. (1992), Bostadsbrist – på marknaden och i politiken, Statens institut för byggnadsforskning (IBF).

Boverket (2012), Bostadsbrist ur ett marknadsperspektiv.

Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025.

Boverket (2017a), Boverkets indikatorer – november 2017.

Boverket (2017b), Bostadsmarknadsenkäten 2017, maj 2017.

Boverket (2017c), Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2017:17.

Emanuelsson, R. (2015), Utbudet av bostäder i Sverige, Penning- och valutapolitik, 2015:2, Sveriges riksbank, s. 47–73.

SCB (2016a), Bostadsbestånd, Statistikens framtagning, 2016, Statistiska centralbyrån.

SCB (2016b), Vanligast med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter, Välfärd 2016:4, Statistiska centralbyrån.

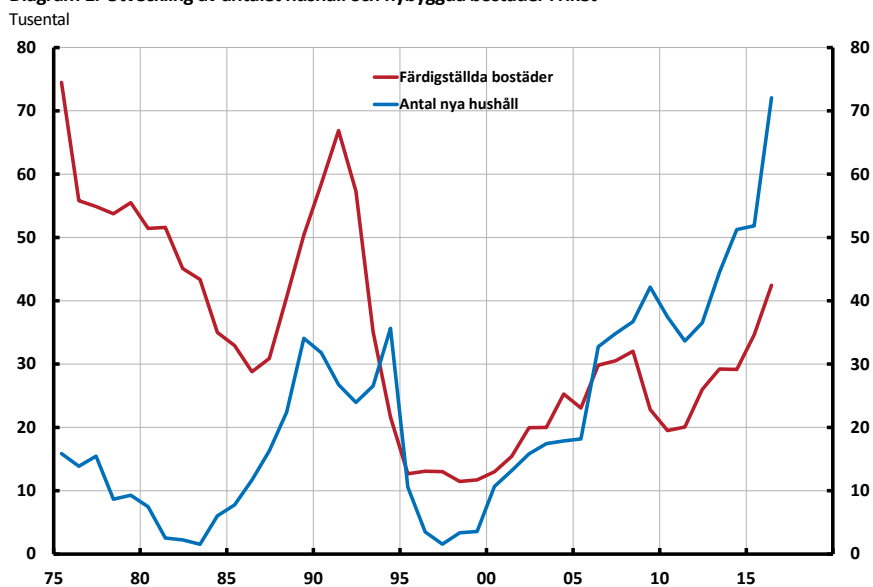
SCB (2017), Inkomstrappport 2015 – Individet och hushåll, Ekonomisk välfärdsstatistik 2017:1, Statistiska centralbyrån.

Sveriges riksbank (2017), Finansiell stabilitet 2017:2, Sveriges riksbank.

Wallström, Andreas (2017), Sverige: Myten om bostadsbristen, Nordea Markets.

Diagram och tabeller

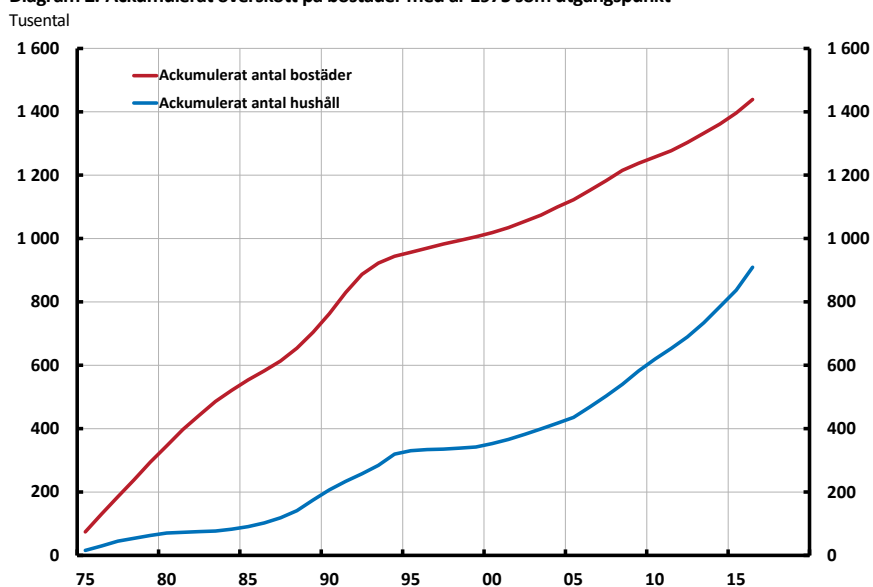
Diagram 1. Utveckling av antalet hushåll och nybyggda bostäder i riket



Källa: SCB

Anm. Antalet nya hushåll är approximerat med befolkningsökningen multiplicerat med 0,5, vilket innebär att det behövs en bostad per 2 personer.

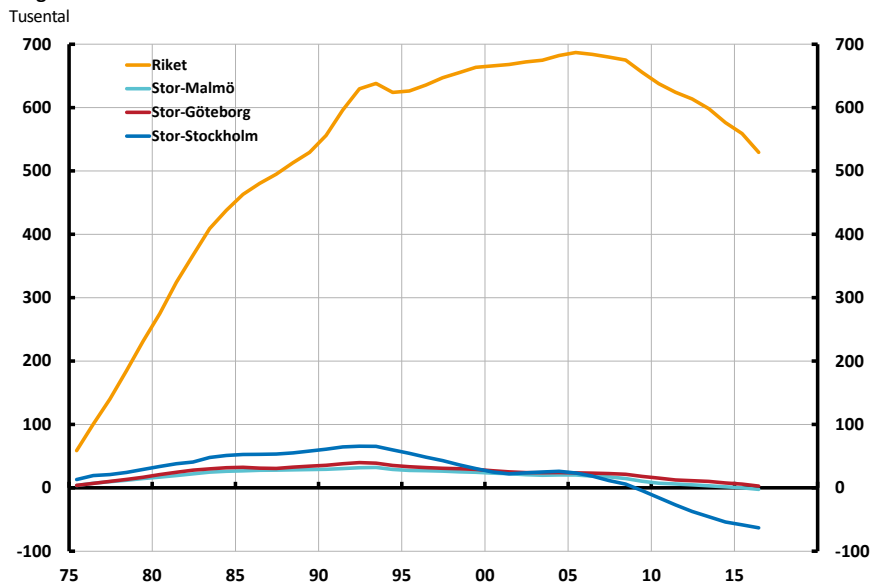
Diagram 2. Ackumulerat överskott på bostäder med år 1975 som utgångspunkt



Källor: SCB och Riksbanken

Anm. Antalet nya hushåll är approximerat med befolkningsökningen multiplicerat med 0,5.

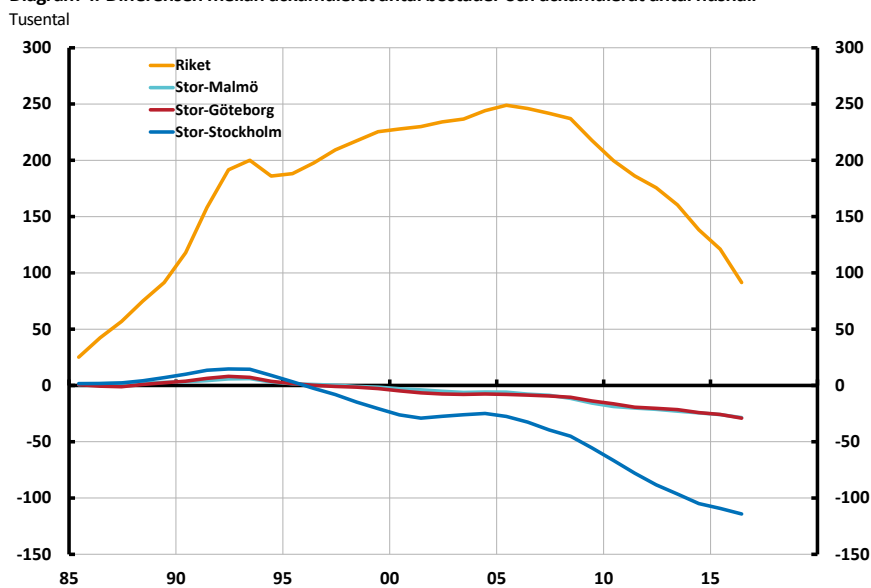
Diagram 3. Differensen mellan ackumulerat antal bostäder och ackumulerat antal hushåll



Källor: SCB och Riksbanken

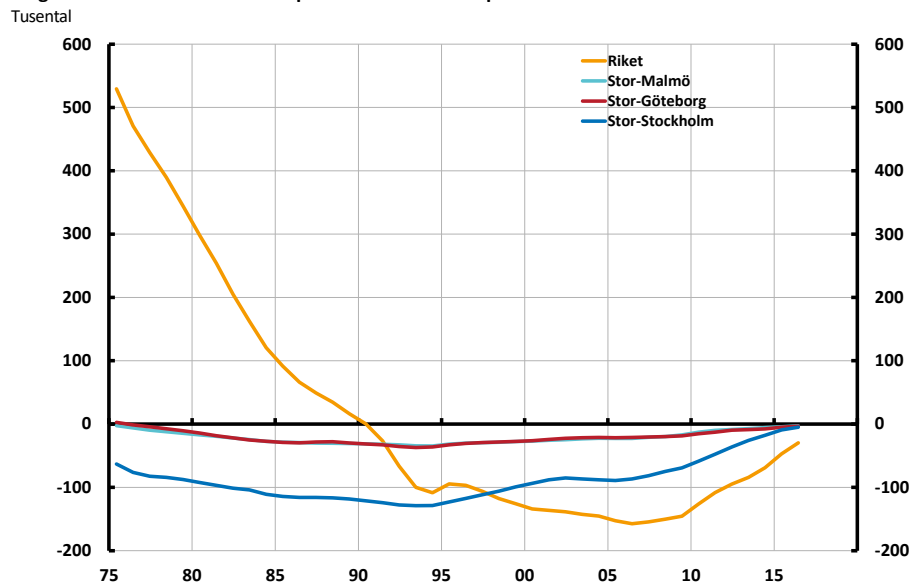
Anm. År 1975 antas vara året då bostadsmarknaden är i balans. Beräkningarna baseras på 2005 års indelning av storstadsområden.

Diagram 4. Differensen mellan ackumulerat antal bostäder och ackumulerat antal hushåll



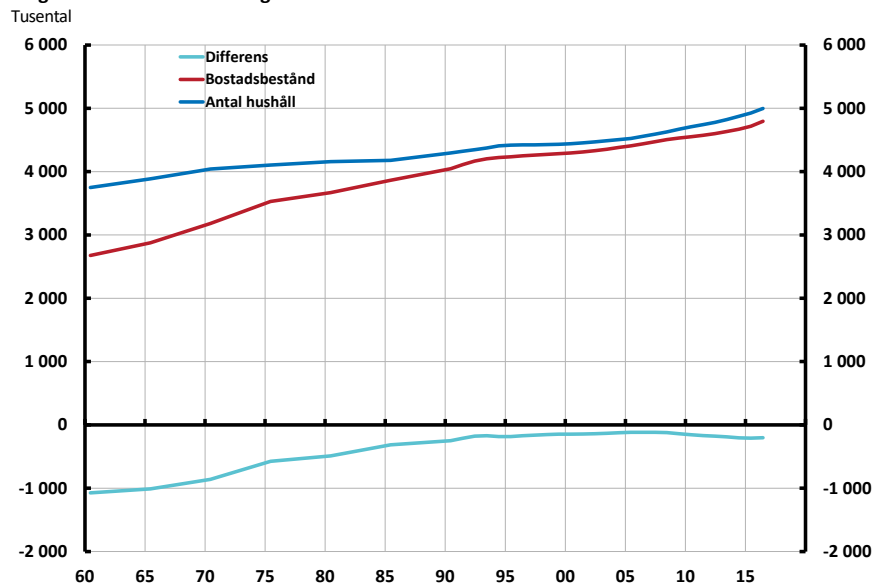
Källor: SCB och Riksbanken

Anm. År 1985 antas vara året då bostadsmarknaden är i balans. Beräkningarna baseras på 2005 års indelning av storstadsområden.

Diagram 5. Över- eller underskott på bostäder beroende på när bostadsmarknaden antas vara i balans

Källor: SCB och Riksbanken

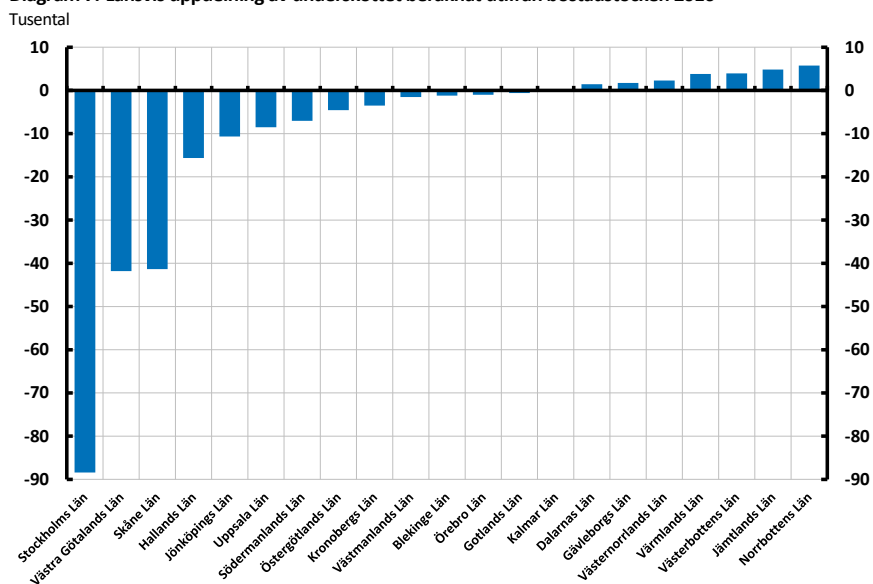
Anm. Diagrammet visar hur stort över- eller underskottet på bostäder är i dag som en funktion av olika startår. Beräkningarna baseras på 2005 års indelning av storstadsområden.

Diagram 6. Historisk utveckling av bostadsbeståndet och antalet hushåll

Källor: SCB och Riksbanken

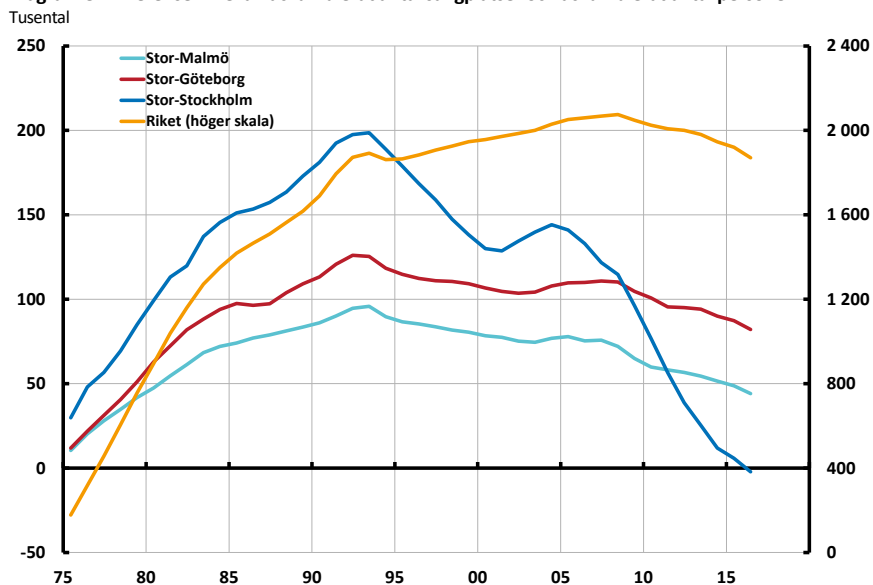
Anm. Här antas hushållskvoten vara 0,5, vilket troligtvis är en överdrift eftersom hushållskvoten förmodligen var lägre tidigare då singelhushåll inte var lika vanliga. Beståndet är omräknat för att metodförändringen 2013 ska vara jämförbar över tid.

Diagram 7. Länsvis uppdelning av underskottet beräknat utifrån bostadstocken 2016



Källor: SCB och Riksbanken

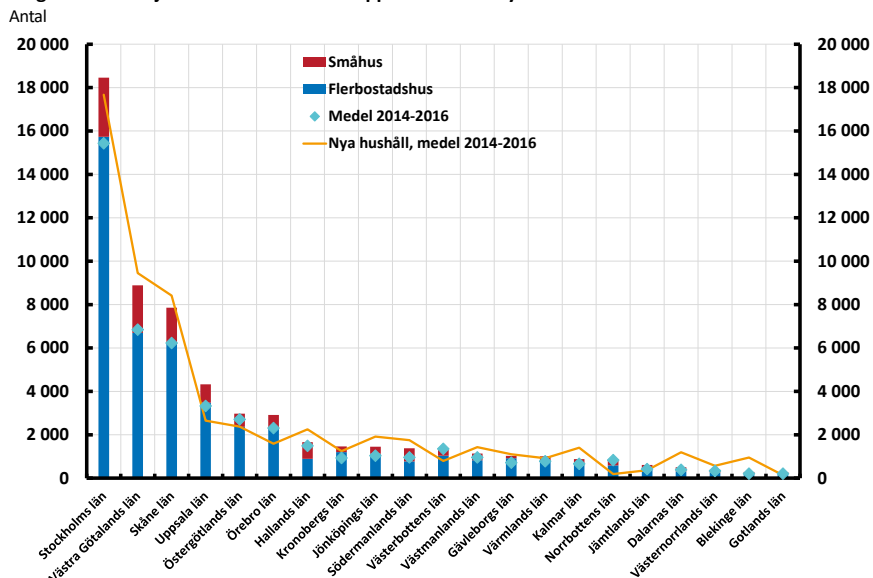
Diagram 8. Differensen mellan ackumulerat antal sängplatser och ackumulerat antal personer



Källor: SCB och Riksbanken

Anm. Antalet sängplatser är baserat på antaganden om hur många personer som bor i bostäder av olika storlek. Se tabell 1 för antaganden om antal personer per bostad. Bostadsmarknaden antas vara i balans år 1975. SCB:s data över bostadstyper och befolkningstillväxt i olika regioner är skarvad med 2005 års indelning av storstadsområden 1991. Fram till och med 1990 används den äldre indelningen.

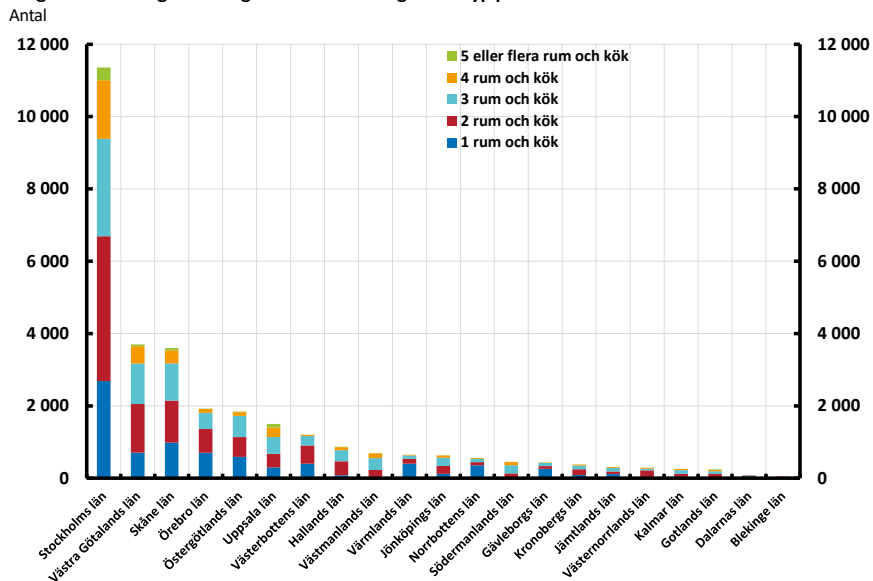
Diagram 9. Påbörjade bostäder 2016 och uppskattat antal nya hushåll



Anm. Siffrorna är inte korrigerade för eftersläpning i inrapporteringen. Medel avser summan av flerbostadshus och småhus, och nya hushåll approximeras med befolkningsökningen multiplicerat med 0,5.

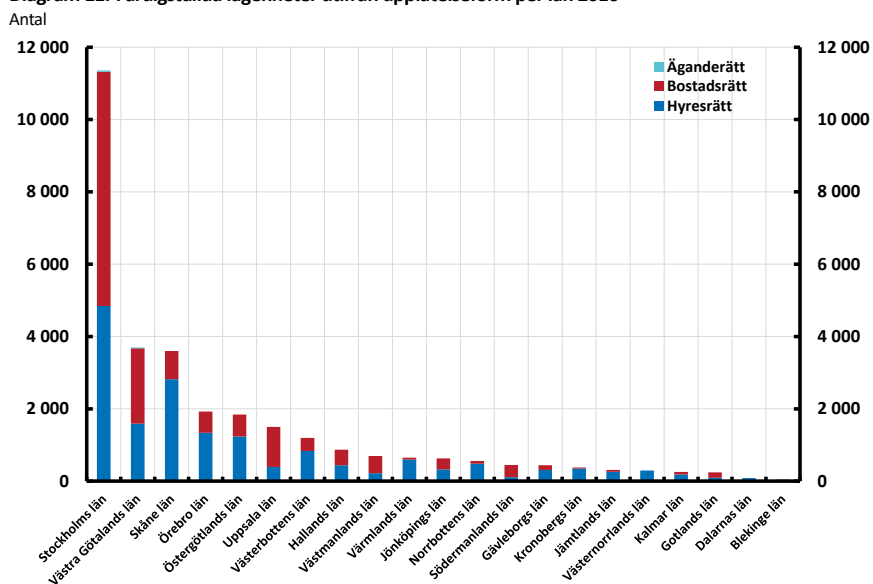
Källor: SCB och Riksbanken

Diagram 10. Färdigställda lägenheter utifrån lägenhetstyp per län 2016



Källor: SCB och Riksbanken

Diagram 11. Färdigställda lägenheter utifrån upplåtelseform per län 2016



Källa: SCB

Tabell 1. Antal personer i bostäder av olika storlekar

Storlek	Lägenhet	Småhus
1 rum, 1 rum och kokvrå	1	1
1 rum och kök	1	1
2 eller flera rum med eller utan kokvrå	1	1
2 rum och kök	1,5	1,5
3 rum och kök	2	2
4 rum och kök	3	3,5
5 rum och kök	3	3,5
6 rum och kök	3	4
7 eller flera rum och kök	3	5

Källor: SCB och Riksbanken