

# Bostadsbrist driver upp byggpriser

Priset för att bygga bostäder har stigit sju gånger mer än den allmänna prisnivån i samhället mellan 1994 och 2017. Det handlar inte om att standarden höjts, utan bara att priserna stigit.

I priset för att bygga bostäder ingår också vinster i olika led. Och när efterfrågan är stark, som på en bostadsmarknad med brist, pressas priserna uppåt.

## ÖKNINGEN BROMSAR IN

Mellan 2010 och 2017 steg priset för att bygga bostäder (BPI) med 40 procent, trots att inflationen (KPI) bara steg med 7 procent.

Under det senaste året verkar ökningstakten ha mattats något, nu steg BPI med 4 procent mellan 2016 och 2017, vilket ”bara” är dubbelt så mycket som inflationen.

## RÄNTEAVDRAG SÄNKER INSATSEN

När det gäller priset för att bygga bostadsrätter, som stigit mest, bidrar staten med en stor del av kapitalkostnaden. Detta eftersom de enskilda bostadsrättsinnehavarna får dra av 30 procent av låneräntorna i sina deklarationer.

## HÖGRE MARKPRIS FÖR BOSTADSRÄTTER

En annan skillnad som påverkar produktionspriset på bostadsrätter är att markpriset i genomsnitt är högre – i storstadsområdena är priset i genomsnitt cirka 17 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta för bostadsrätter men bara 5 000 kr/kvm när man bygger hyresrätter.

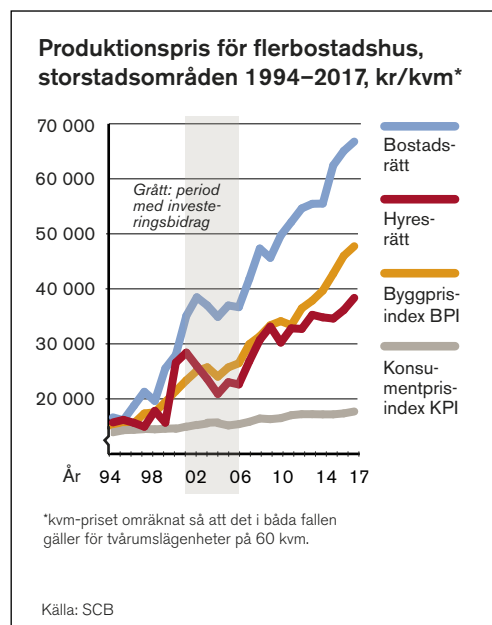
## STÖD PRESSADE NED HYRORNA

Enda perioden som priset för att bygga bostäder sjunkit var 2001–2006. Det är samma period som det fanns ett investeringsstöd för att bygga hyreslägenheter på orter med bostadsbrist.

Bidraget var förenat med vissa villkor, till exempel att inflyttningshyran inte fick överstiga en viss nivå. Även nybyggnadshyrorna sjönk de åren.

## NYTT STÖD TILL HYRESRÄTTER

2016 införde regeringen ett nytt investeringsstöd för byggande av hyresrätter och studentbostäder. Även det är förenat med villkor, bland annat om högsta hyresnivå. 2017 är första året som stödet syns i SCB:s statistik, men effekten på prisnivån är hittills begränsad.



2001–2006 (skuggat område) fanns ett bidrag till att bygga hyresrätter.

Forts nästa sida

forts.

### **ANVÄNDS MEST UTE I LANDET**

I de projekt där stöden används har det dock stor betydelse, både för byggkostnaden och för inflyttningshyran.

Enligt SCB har stödet främst utnyttjats utanför storstadsområdena, och där mest av allmännyttan. I storstäderna är det tvärtom, där är det privata byggherrar som använt stödet mest.

### **LÄS MER: Om Byggnadsprisindex och KPI**

Prisutvecklingen i byggbranschen mäts i ett index som kallas BPI, byggnadsprisindex. Där har SCB rensat bort sådana kostnadsökningar som beror på högre kvalitet, vilket betyder att det bara är själva prisökningen som mäts.

Byggnadsprisindex för flerbostadshus, som visas i diagrammet här ovan, har tredubblats mellan 1994 och 2017. BPI ökade med 218 procent. Under samma period har KPI, konsumentprisindex som visar ökningen av den allmänna prisnivån i landet, bara ökat med 29 procent.