

Extremhög byggspriser tar fart igen

Sett över längre tid har prisuppgången för att bygga bostäder varit extrem. Statistiska centralbyrån mäter det genom Byggnadsprisindex BPI, där man rensar bort sådant som högre standard från jämförelsen. Det är alltså rena prisökningar det handlar om.

BPI är den orangefärgade kurvan i diagrammet här bredvid. Mellan 2019 och 2020 steg BPI med fem procent, vilket är tio gånger mer än inflationen, mätt som konsumentprisindex KPI.

BOSTADSBRIST DRIVER PRISERNA

I produktionspriset ingår också vinster i olika led. Och när efterfrågan är stark, som på en bostadsmarknad med brist, pressas priserna uppåt.

BOSTADSRÄTTER DYRAST

Men det är stor skillnad mellan bostadsrätter och hyresrätter. Och det är stor skillnad mellan byggpriserna i storstadsregionerna och resten av Sverige, särskilt när det gäller vad man betalar för marken.

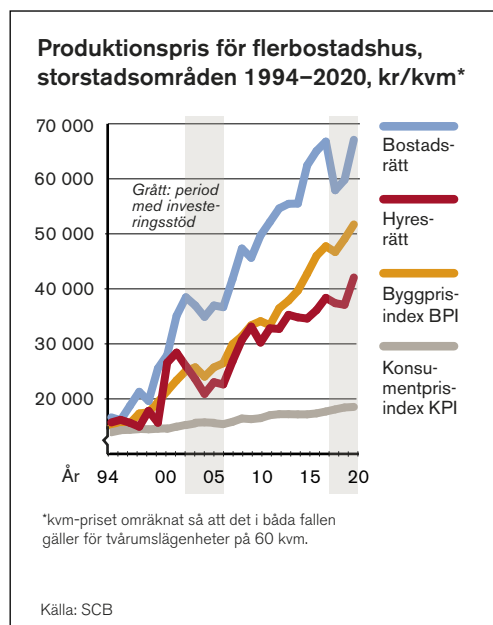
I storstäderna var det genomsnittliga priset på mark för *bostadsrätter* nära 17 000 kronor per kvm bostadsyta 2020, vilket betyder att det nu åter är uppe på samma nivå som 2017. Detta efter en rejäl dipp – ända ned till 11 000 kr – åren 2018 och 2019.

Markpriset för *hyresrätter* i storstadsregionerna har rört sig mer stadigt och sakta uppåt. 2020 låg det på drygt 6 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

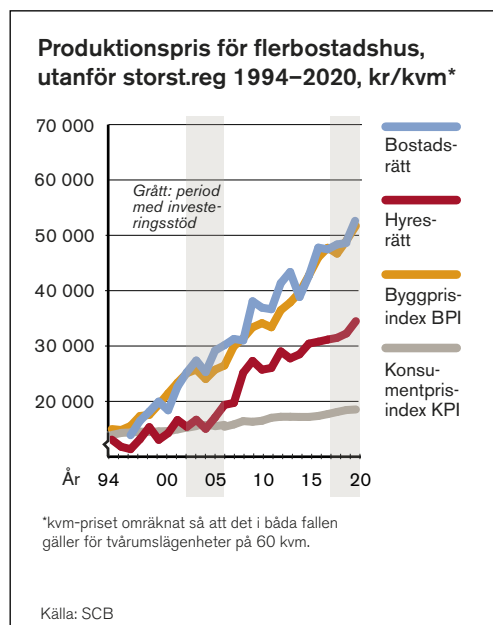
MINSKNING I DYRASTE LÄGENA

En bidragande faktor till att priset för att bygga bostadsrätter i storstadsregionerna föll kraftigt 2018 (se övre diagrammet) är alltså att det genomsnittliga priset för marken sjönk.

I tid sammanfaller det med att marknaden för nybyggda bostadsrätter i storstäderna började svikta. Det kan tyda på att det var byggen i de dyraste lägena som bromsade in, men nu har tagit fart igen.



Snittpriset för att bygga bostadsrätter i storstadsregionerna föll kraftigt 2018. Markpriset hade stor inverkan.



Utanför storstäderna är snittpriset för att bygga lägre. Priset för marken är lägre, liksom priset för befintliga bostäder.

forts.

MARKEN BILLIGARE I ÖVRIGA LANDET

I landet utanför storstadsregionerna är priset på mark lägre. Samtidigt har det ökat med över 20 procent mellan 2019 och 2020. Markpriset per kvadratmeter bostadsyta i dessa kommuner är nu i snitt cirka 9 500 kr för bostadsrätter och drygt 4 000 kr för hyresrätter.

Som vi kan se i diagrammen är nivån för det totala produktionspriset lägre utanför storstadsregionerna. Det beror inte bara på lägre pris för marken utan också på att befintliga bostäder är billigare. I relation till det upplevs dyra nybyggen mindre prisvärda.

För hyresrätter, framför allt ute i landet, har även det statliga investeringsstödet haft en viss betydelse för att hålla nere byggpriset – och hyrorna.

INVESTERINGSSTÖD SÄNKER PRISET

I diagrammen på den här sidan visas det som SCB i sina tabeller kallar nettopris, dvs där eventuella bidrag dragits av. Även i beräkningen av Byggprisindex BPI används nettopriset.

2020 var skillnaden mellan brutto- och nettopris för produktion av hyresrätter 200 kr/kvm i storstadsregionerna och 1 900 kr/kvm i resten av landet.

SCB saknar uppgift om vilka typer av bidrag det gäller, men att det statliga investeringsstödet står för största delen är ingen djärv gissning. Åren utan investeringsstöd är skillnaden mellan brutto- och nettopris i storleksordningen 10 kr/kvm.

STÖD MED TAK FÖR HYRORNA

Det statliga investeringsstödet för att bygga hyres- och studentlägenheter villkoras bland annat med ett tak för inflyttningshyrorna. Där stödet använts är hyrorna ett par tusen kronor lägre än i andra nybyggen, enligt statistik från SCB.

LÄS MER: Om beräkningar och definitioner

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 diagrammen här ovan, ökade med 245 procent mellan 1994 och 2020. Under samma period har KPI, konsumentprisindex som visar ökningen av den allmänna prisnivån i landet, ökat med 35 procent.

Diagrammen visar genomsnittligt nettopris, dvs efter avdrag för eventuella bidrag. Det är bara under perioder med statligt investeringsstöd (skuggade i grått) som det är någon märkbar skillnad mellan brutto- och nettopris.

Nya lägenheter i bostadsrätt är i genomsnitt större än nybyggda hyresrätter. 2020 var till exempel den genomsnittliga nybyggda bostadsrätten 67,9 kvm, att jämföra med 56,5 kvm för hyresrätter. Pris per kvadratmeter blir därför inte en helt rättvis jämförelse, det är ju dyrare att bygga små lägenheter eftersom kök och badrum kostar mest. I diagrammen på den här sidan har vi försökt göra jämförelsen mer rättvis genom att räkna om priset så att det för både hyres- och bostadsrätter ska motsvara en lägenhet på 60 kvm med två rum och kök.