

Extremhög byggspriser backar något

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 2020 och 2021 sjönk indexet med fyra procent, samtidigt som inflationen, mätt som konsumentprisindex KPI, steg med två procent.

Över tid har däremot byggpriserna ökat cirka fem gånger mer än KPI.

BOSTADSRISIKT DRIVER PRISERNA

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

Faktorer som pressar priserna nedåt är en osäker marknad och – för hyresrätter – investeringsstöd.

Stora skillnader i genomsnittligt markpris mellan olika år pekar också mot att statistiken påverkas av i vilka lägen man bygger.

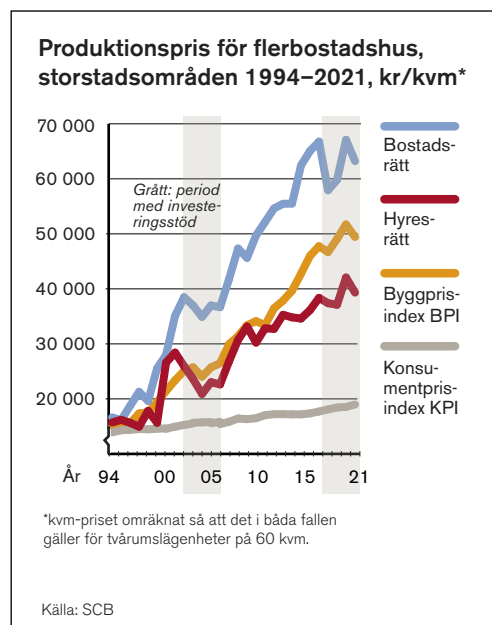
BOSTADSRÄTTER DYRAST

Bostadsrätter är alltid dyrare att bygga, delvis för att de oftast betalar mer för marken. Men den skillnaden har minskat i betydelse. Mellan 2017 och 2021 steg markpriserna för hyresrätter med 40 procent, samtidigt som de sjönk med ett par procent för bostadsrätter.

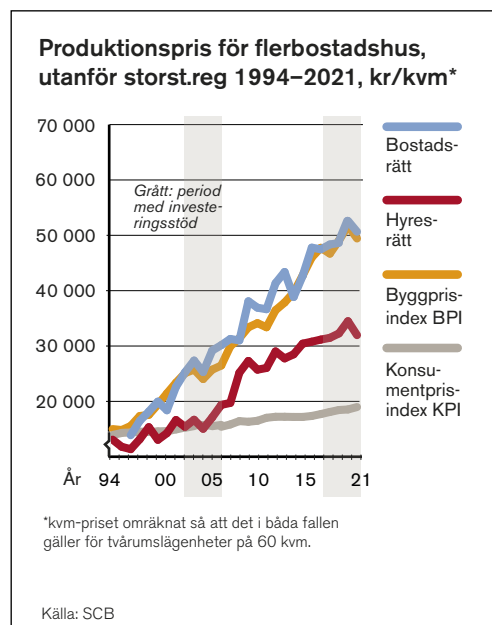
Fortfarande diffar det dock cirka 9 000 kronor mellan genomsnittligt markpris för bostadsrätter respektive hyresrätter i storstadsregionerna, vilket motsvarar knappt hälften av den totala prisskillnaden för bygget.

BILLIGARE UTE I LANDET

Som vi kan se i diagrammen är nivån för det totala produktionspriset klart 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.



Snittpriset för byggen föll mellan 2020 och 2021, mest i storstadsregionerna.



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

forts.

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.

2021 var skillnaden mellan brutto- och nettopris för produktion av hyresrätter cirka 1 100 kr/kvm i storstadsregionerna och 2 200 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 – som togs bort 2022 – villkorades 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 230 procent mellan 1994 och 2021. Under samma period har KPI, konsumentprisindex som visar ökningen av den allmänna prisnivån i landet, ökat med 38 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. 2021 var till exempel den genomsnittliga nybyggda bostadsrätten 65,4 kvm, att jämföra med 55,7 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.