

Västmanlands bostadsmarknad

Seminarium 2023-02-22

Joakim Franklin och
Maria Pleiborn, WSP



Introduktion

- Regionalt mål om bostadsmarknad i balans
- Location, location location
- Storregionalt, regionalt och lokalt
- Förbättringar i trafiksystemet ett kraftfullt verktyg



Uppdraget

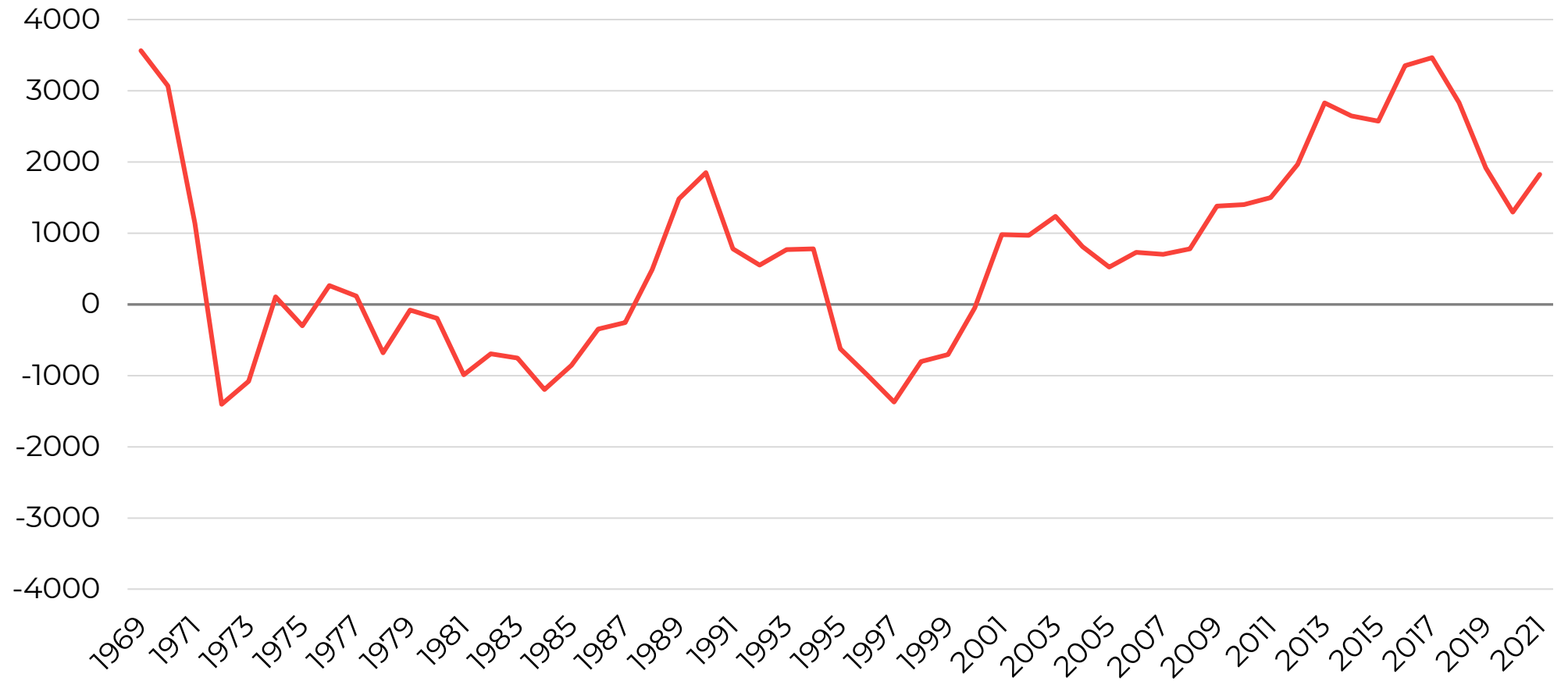
- Analys av bostadsmarknaden i länets kommuner och på lokal nivå
- Analys av tillgängligheten i Västmanland idag och i framtiden
- Undersöka samband mellan ovanstående



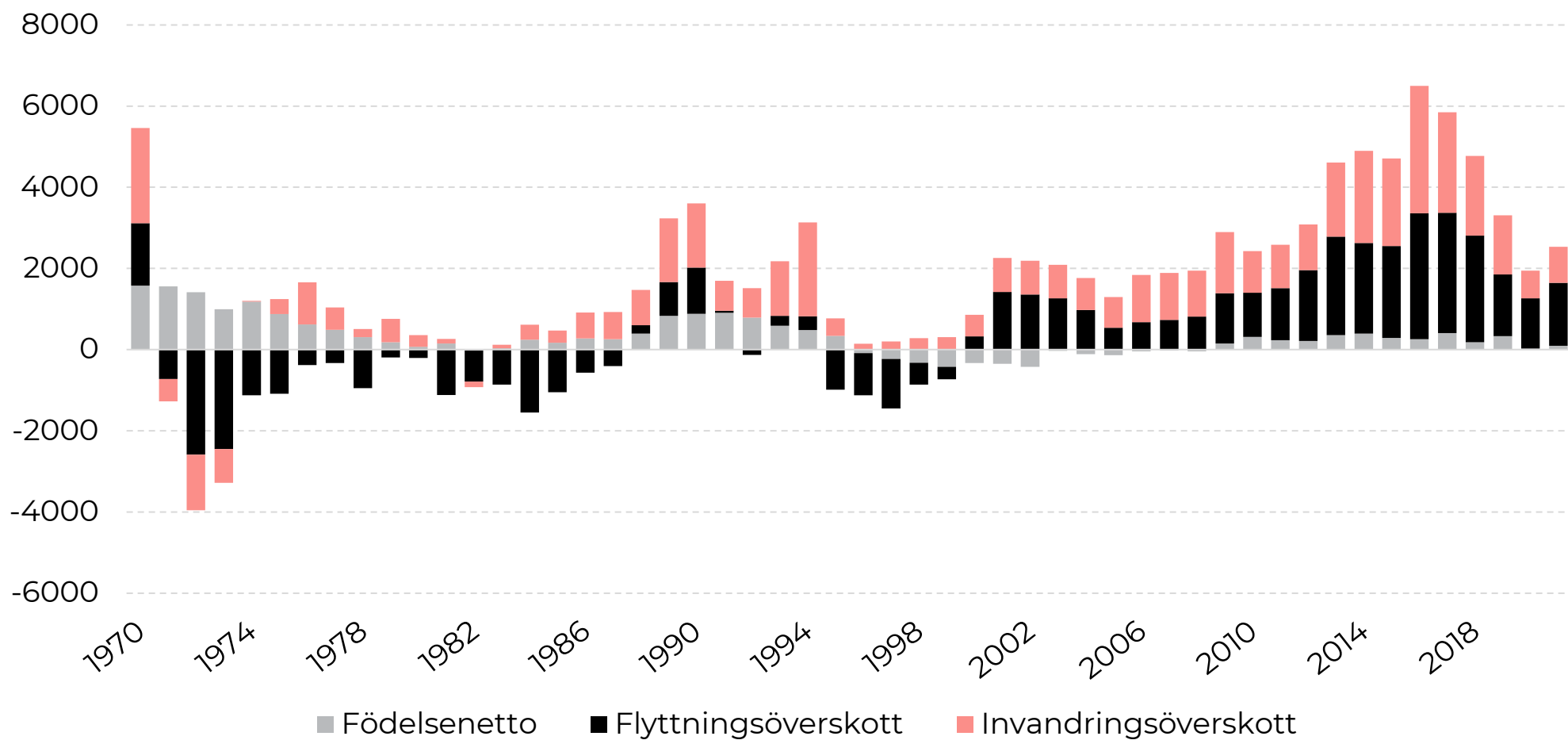
Bostadsmarknaden i Västmanland



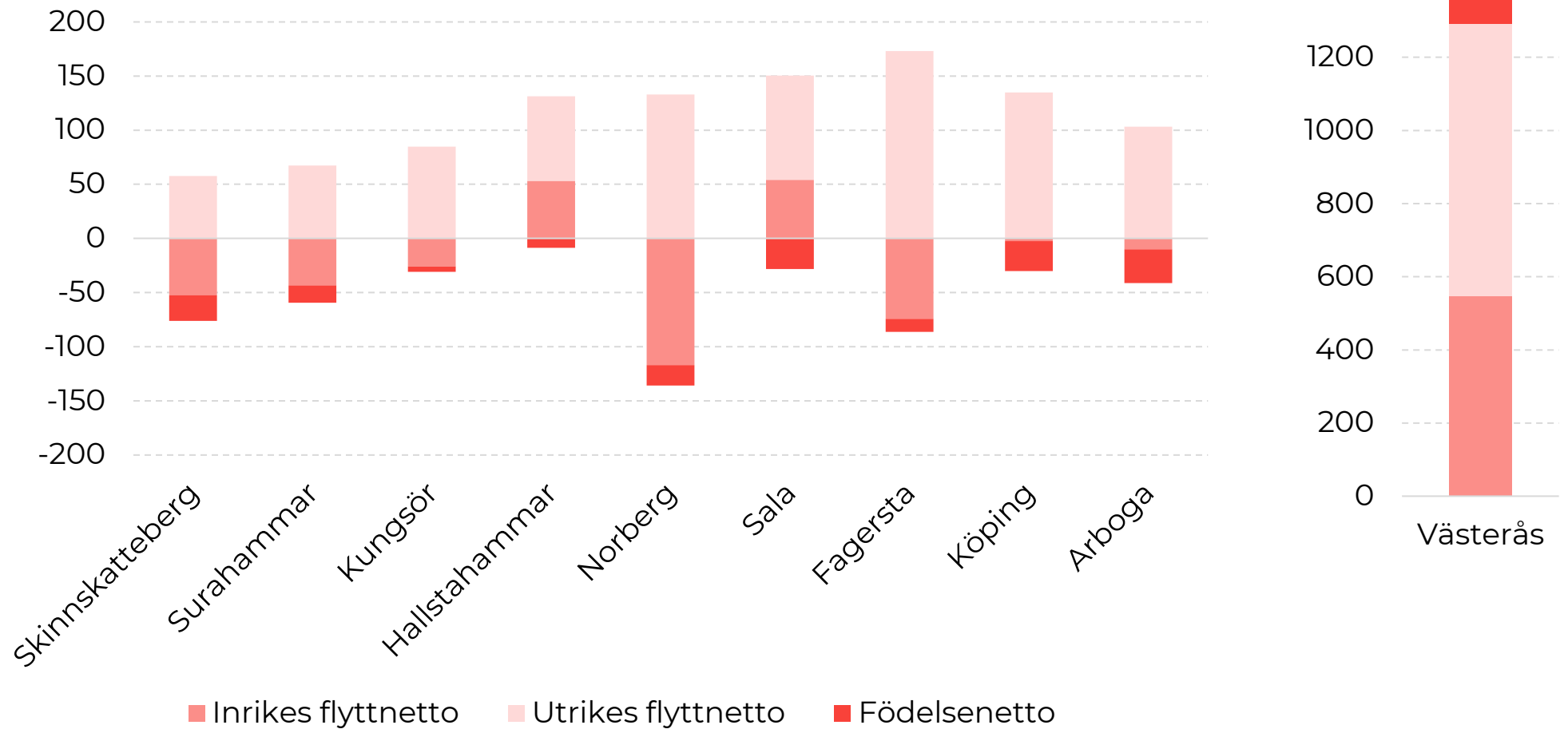
Västmanlands befolkningsutveckling, jmf föregående år



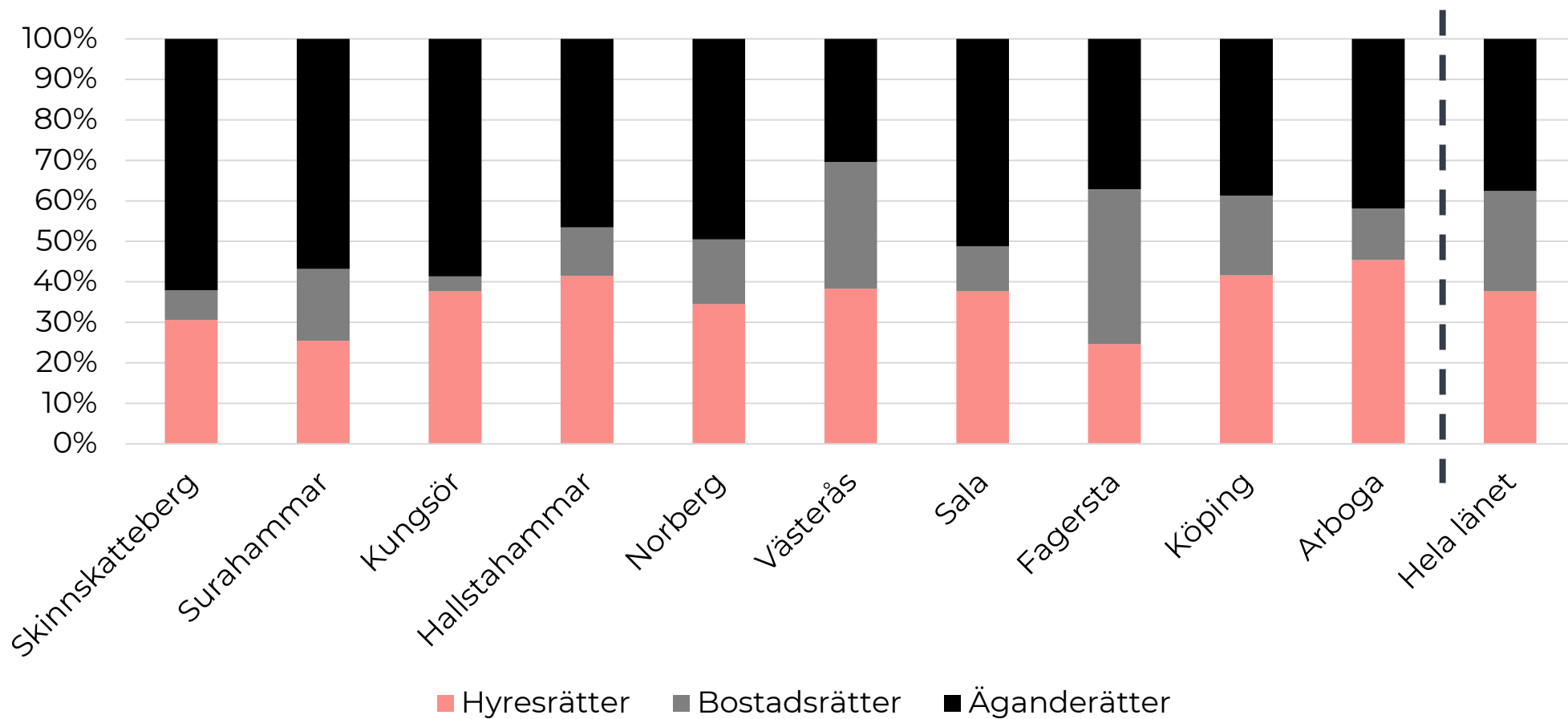
Befolkningsförändringens delkomponenter



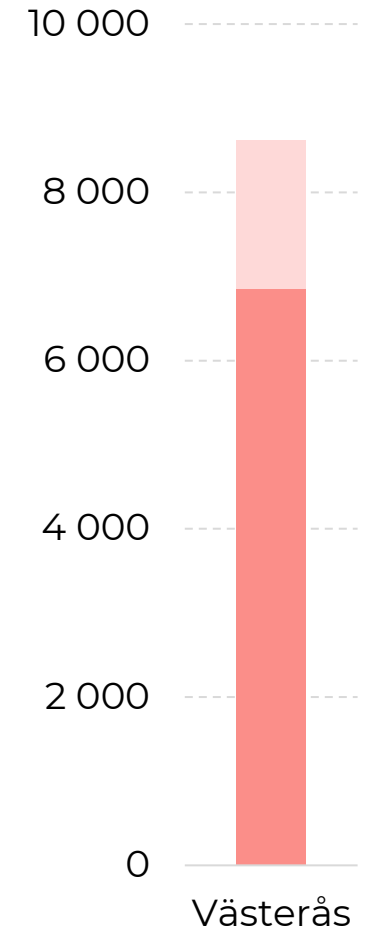
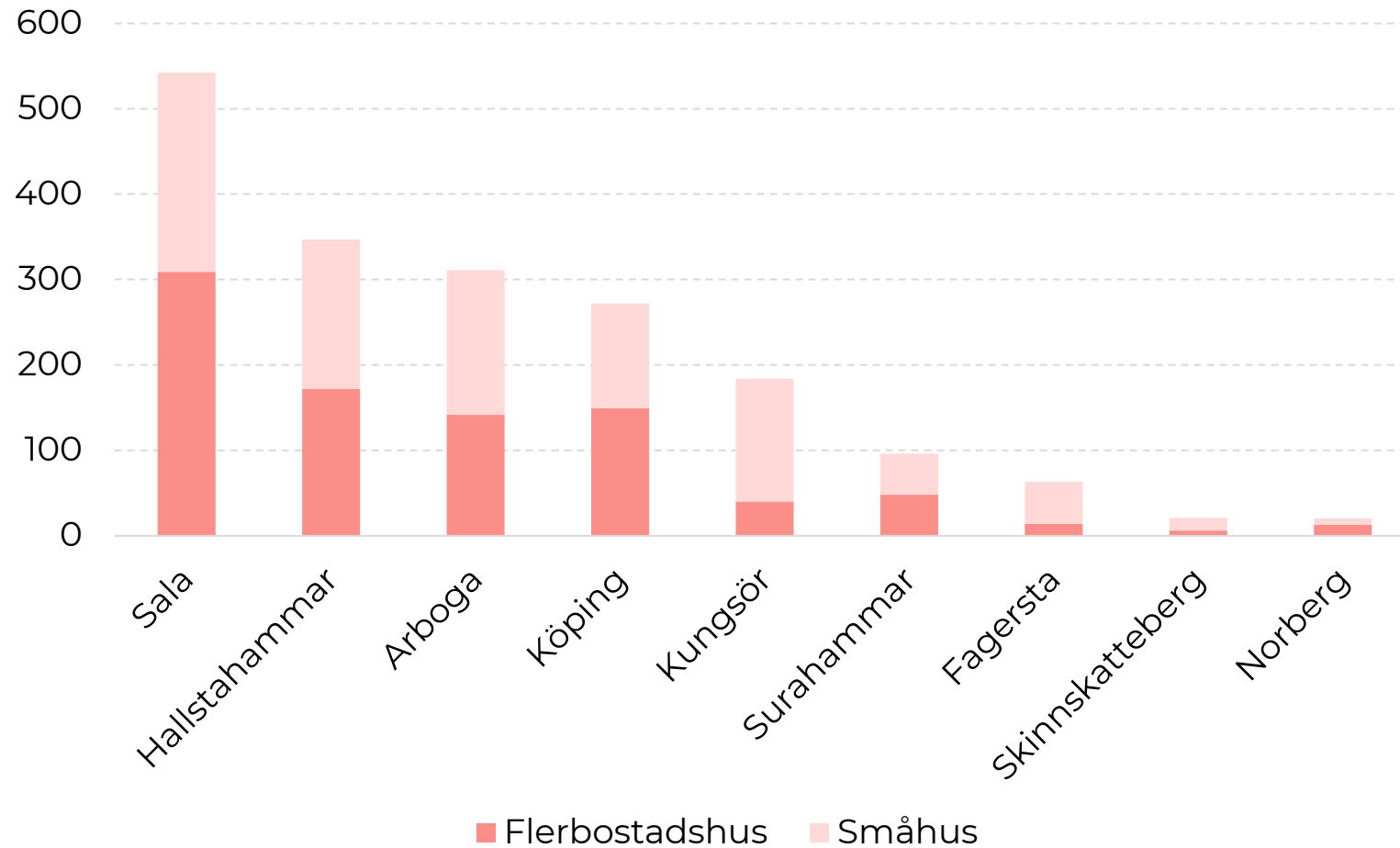
Befolkningsförändringar 2010-2021



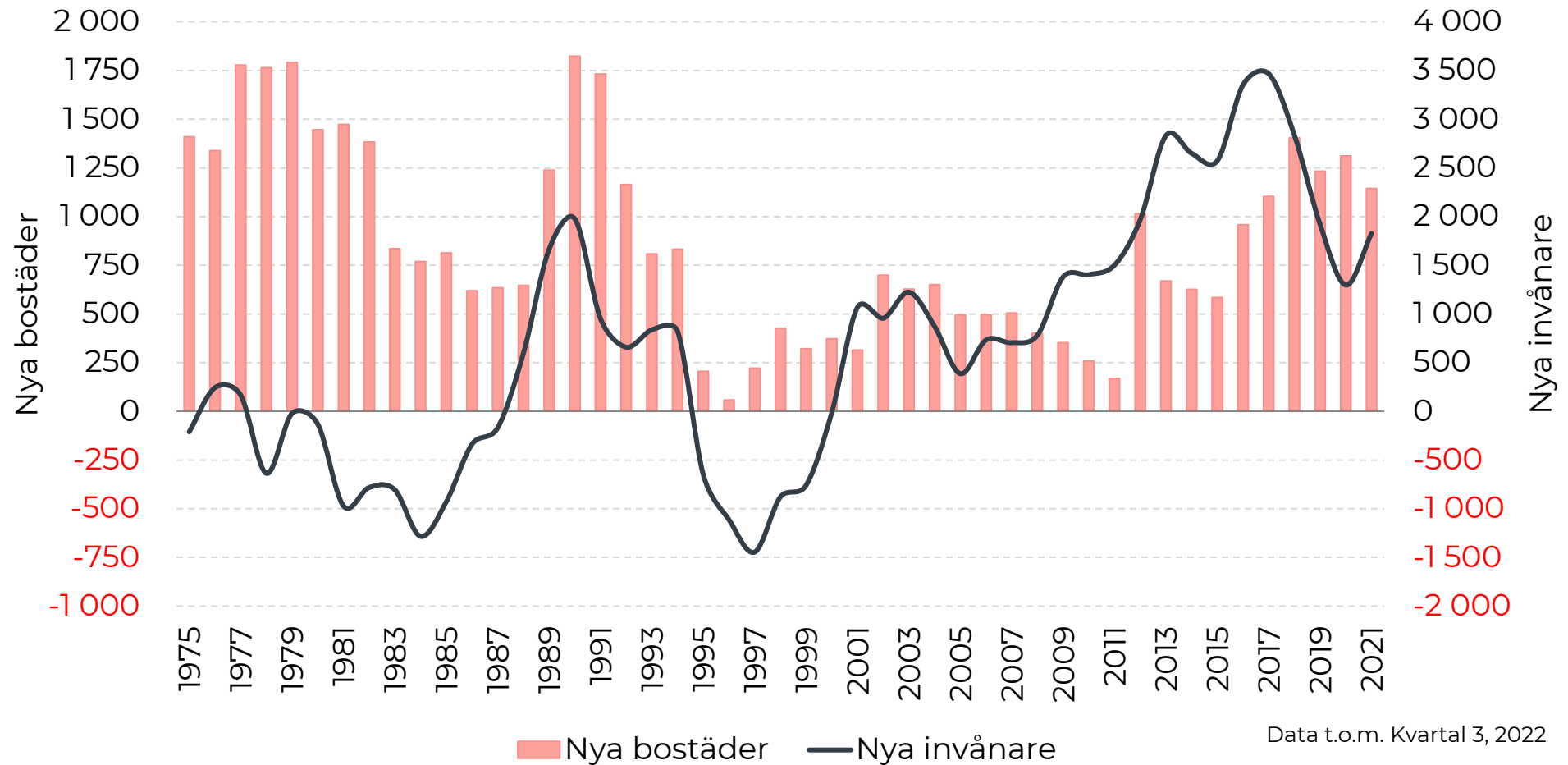
Bostadsbeståndet per kommun



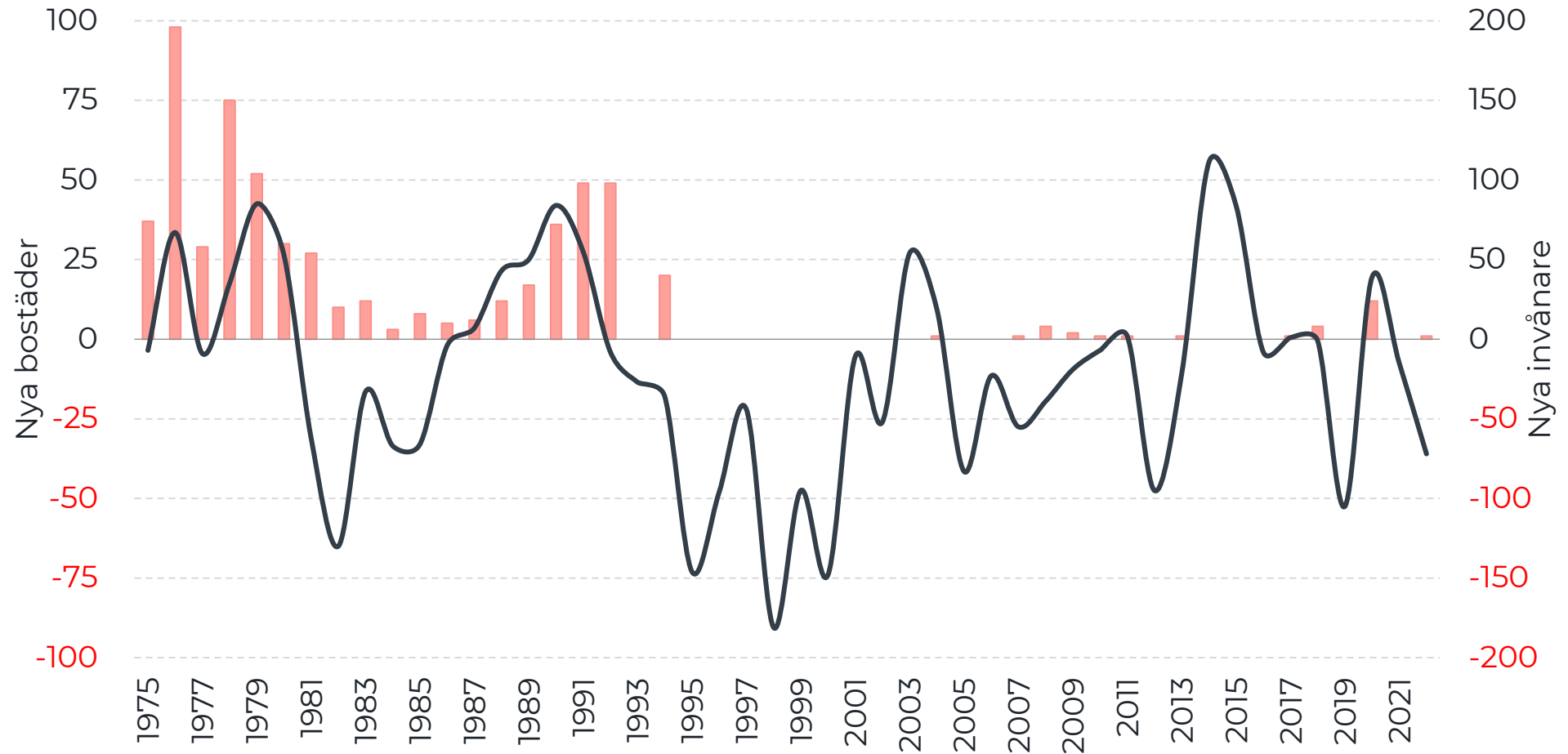
Bostadsbyggande



Balansanalys, Västmanlands län



Balansanalys, Norberg

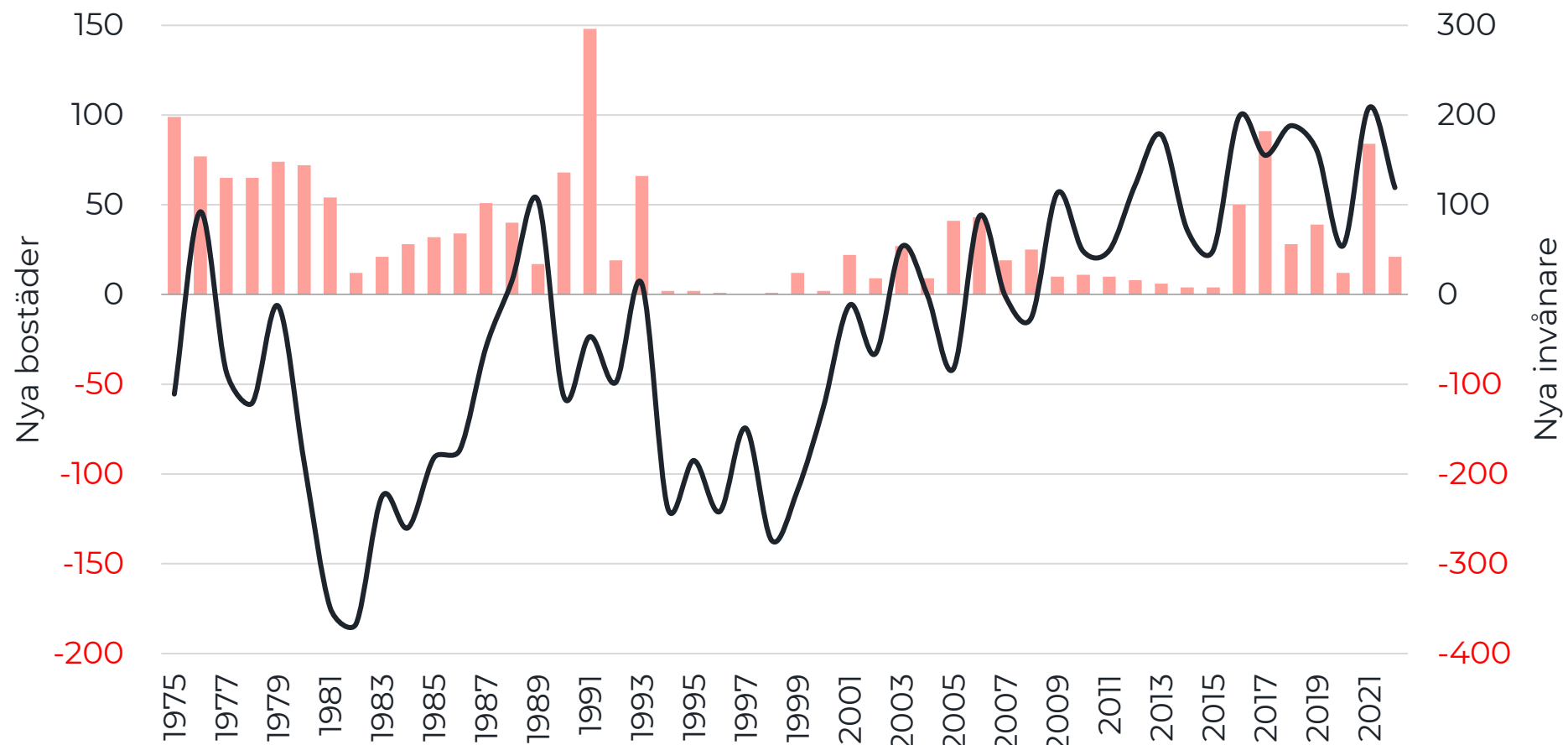


Källa: SCB

■ Nya bostäder — Nya invånare

Data t.o.m. Kvartal 3, 2022

Balansanalys, Hallstahammar

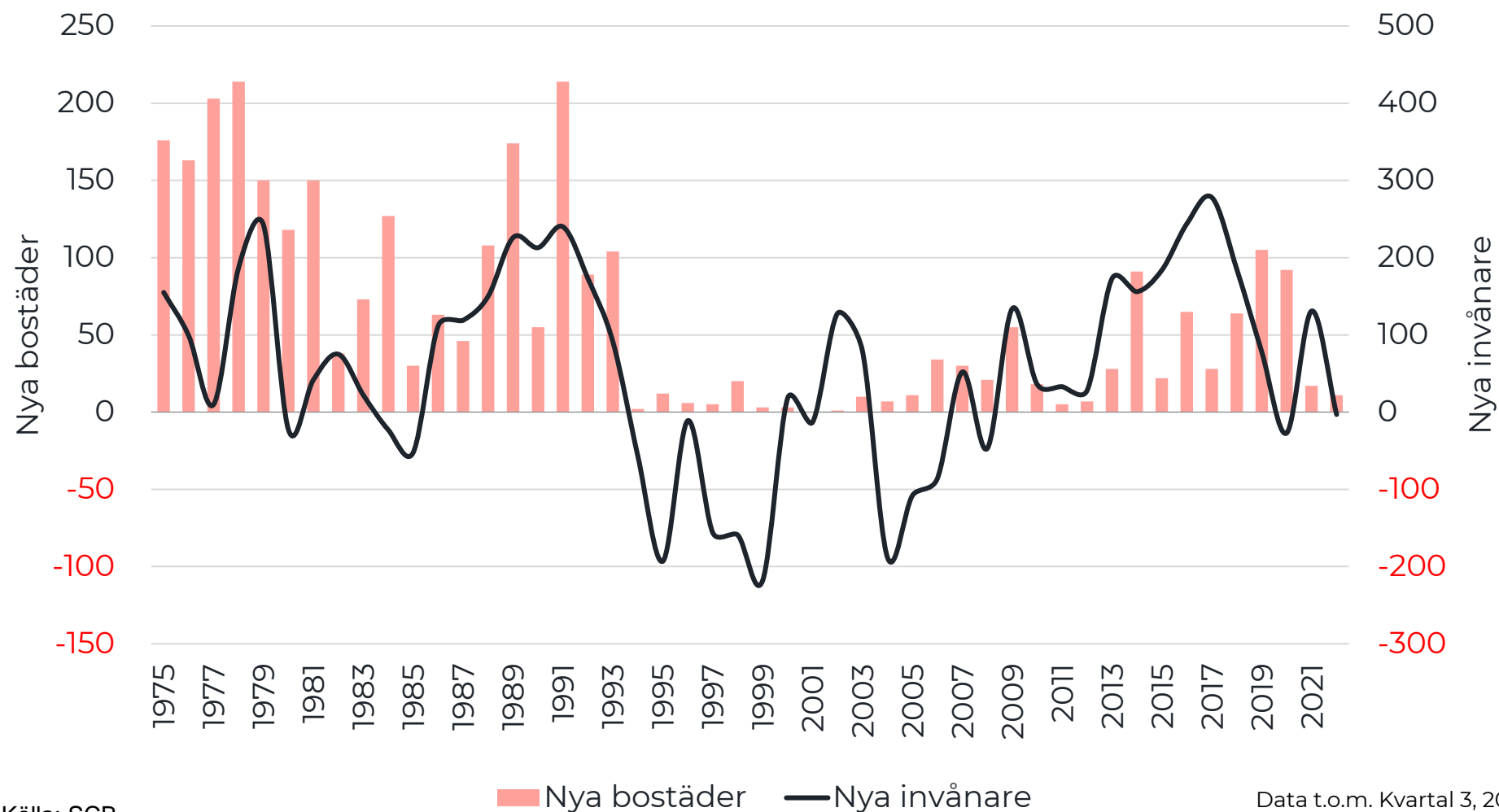


■ Nya bostäder — Nya invånare

Data t.o.m. Kvartal 3, 2022

Källa: SCB

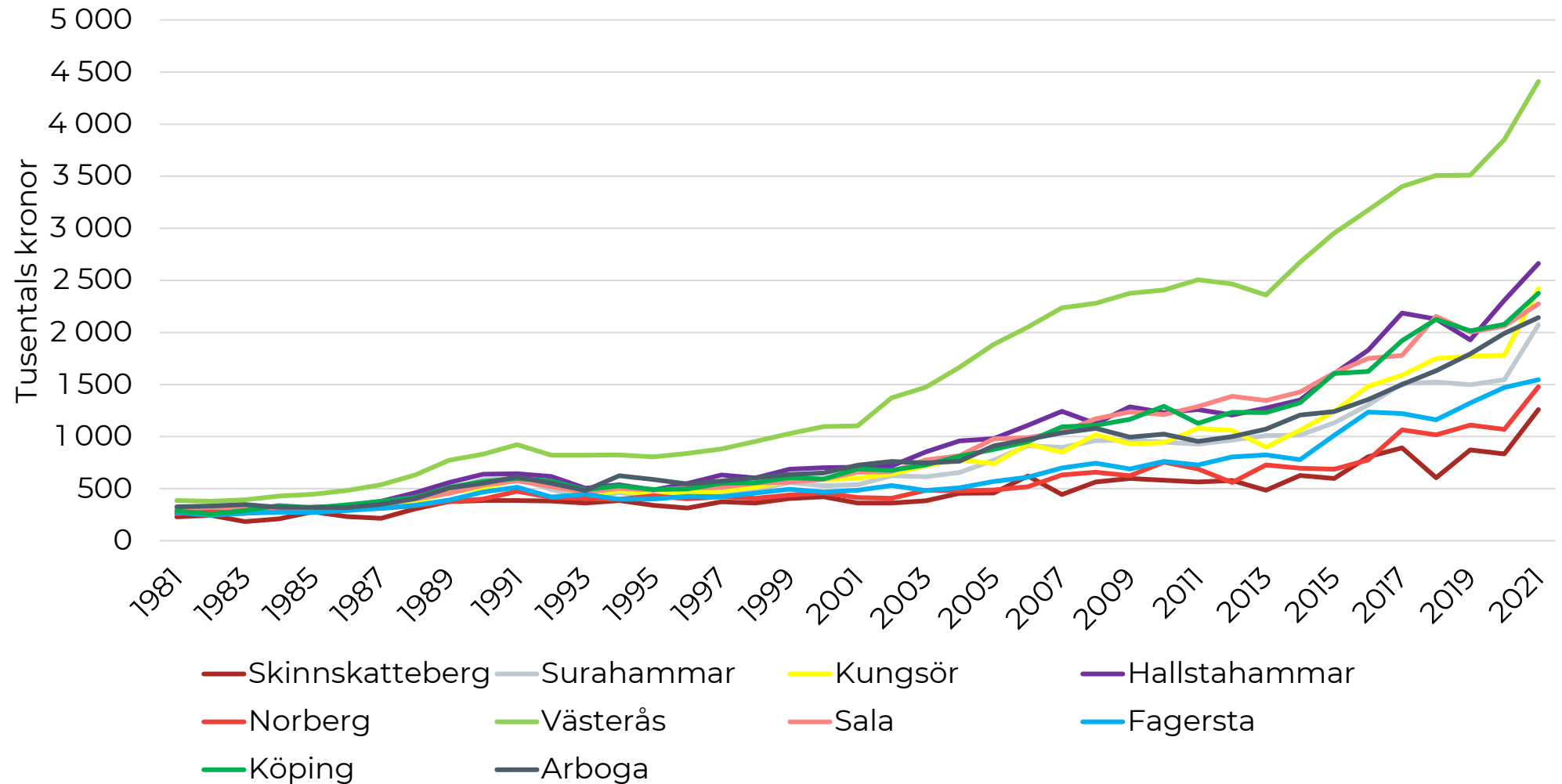
Balansanalys, Sala



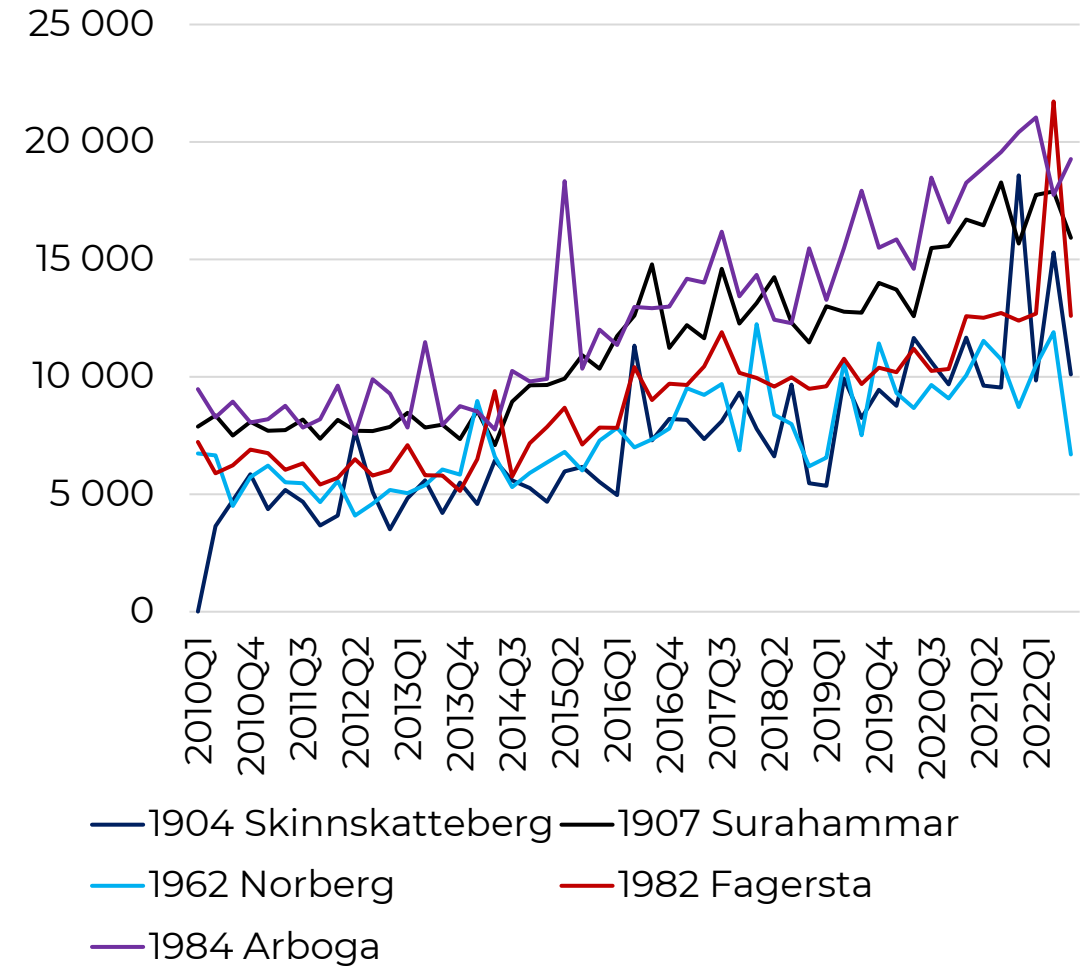
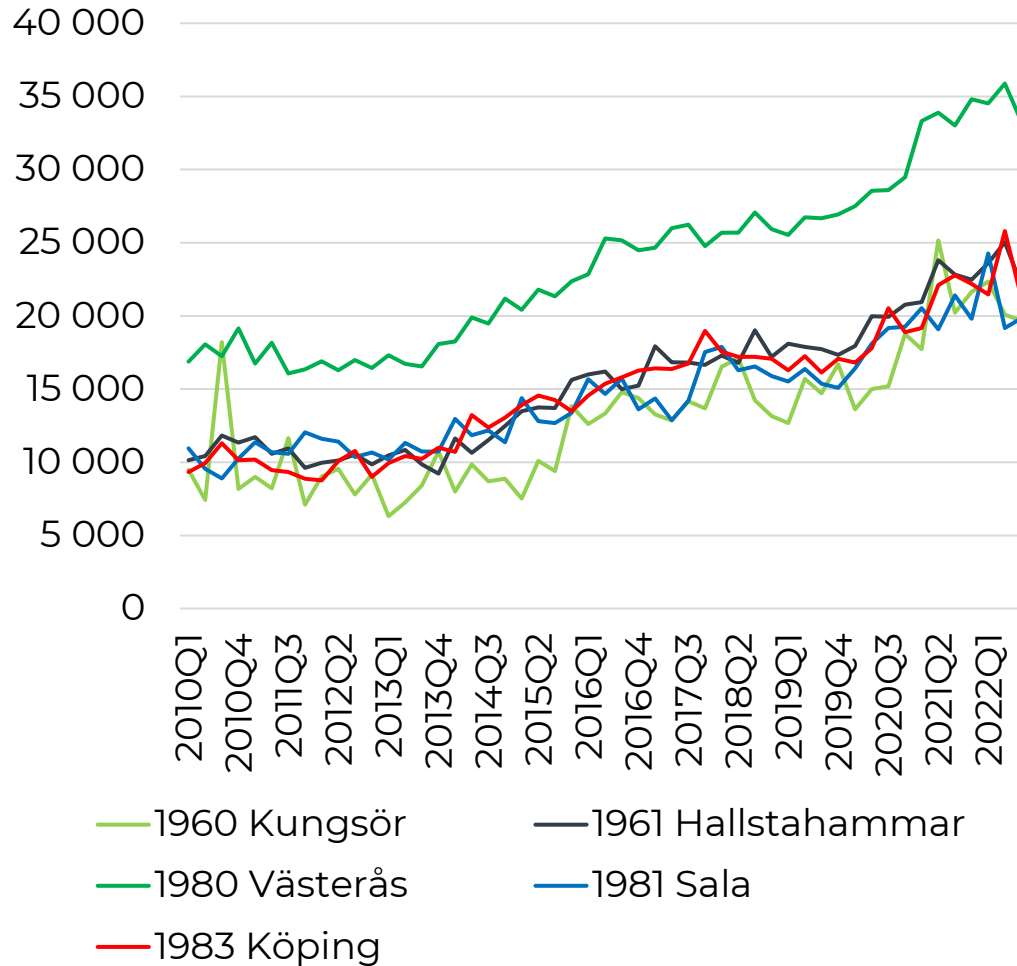
Källa: SCB

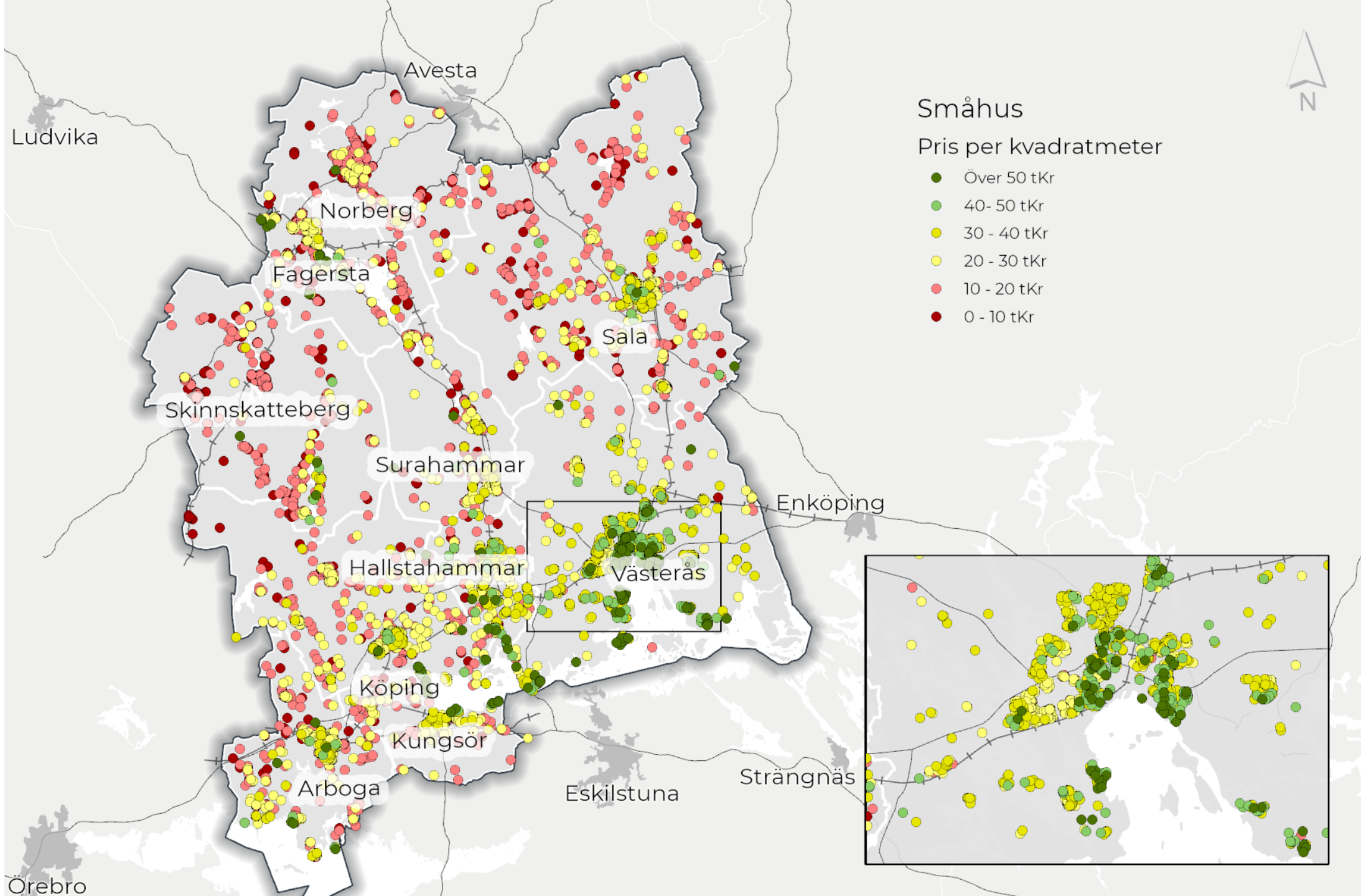
Data t.o.m. Kvartal 3, 2022

Småhuspriserna över tid

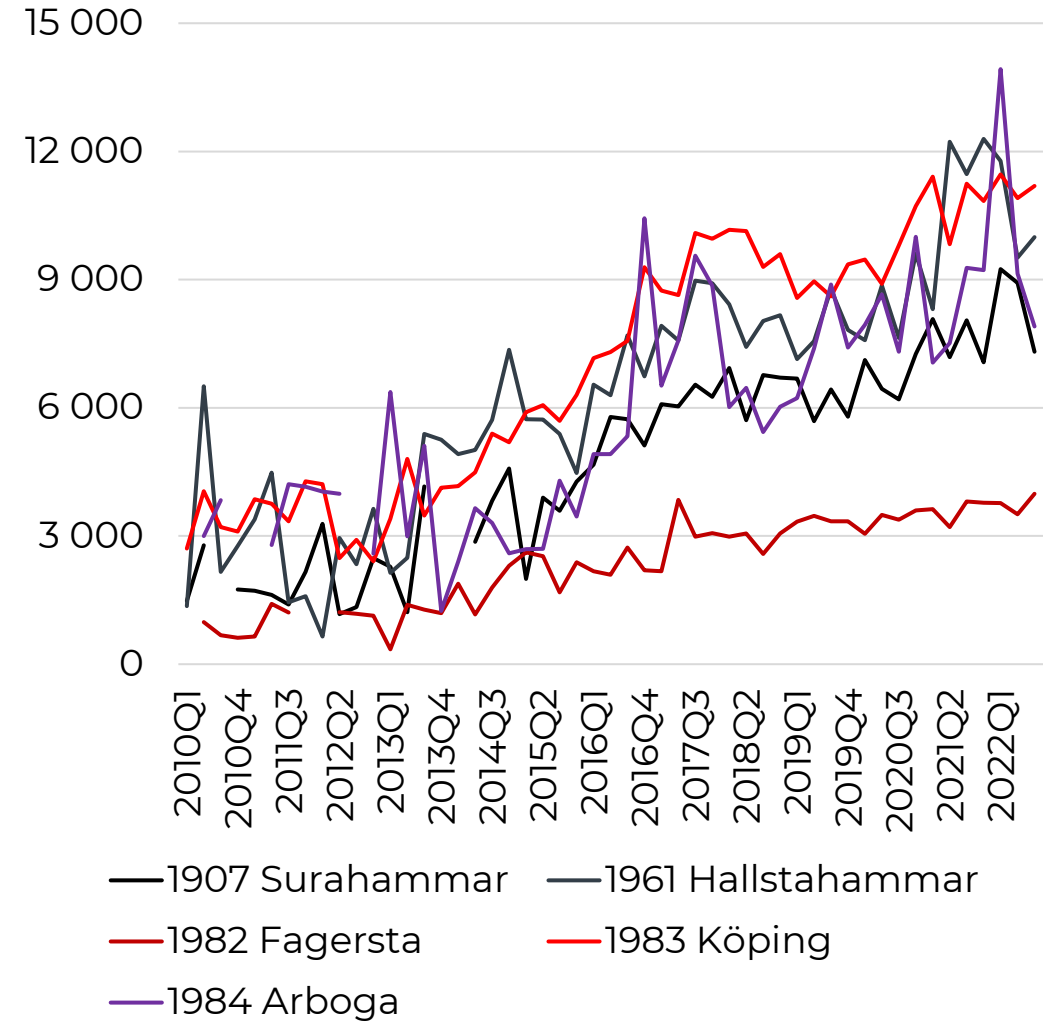
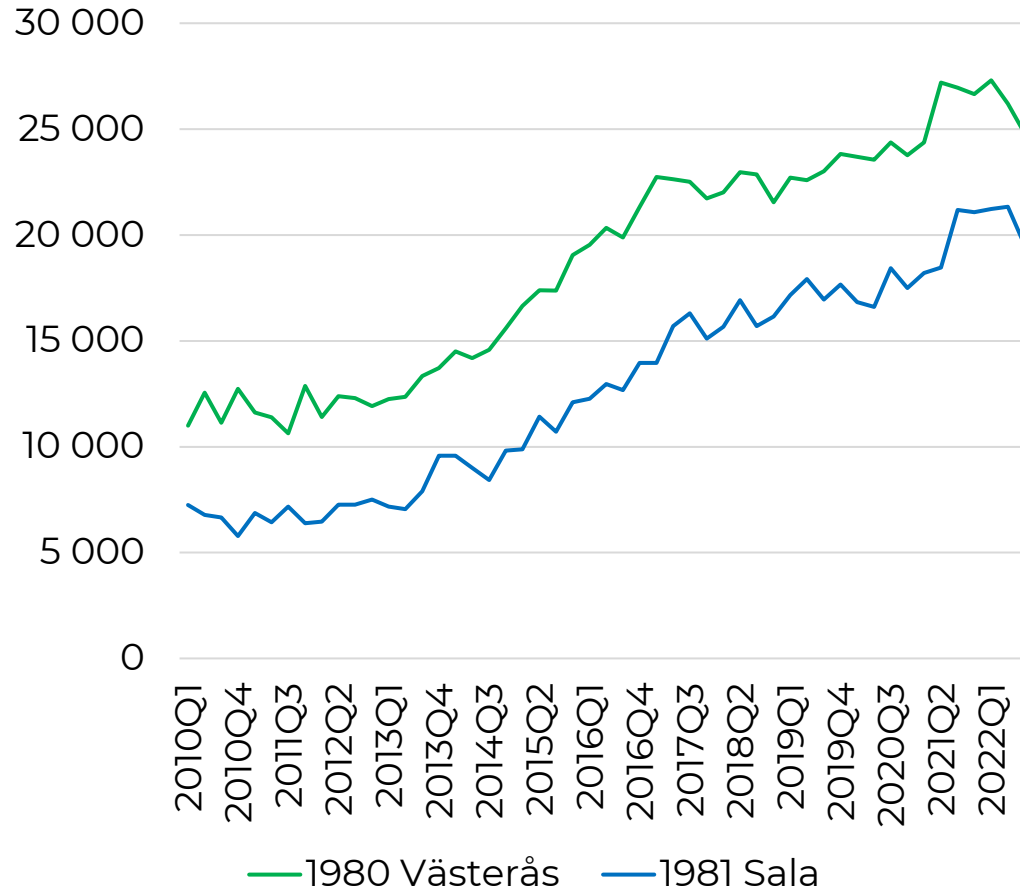


Småhuspriser, kr per kvm





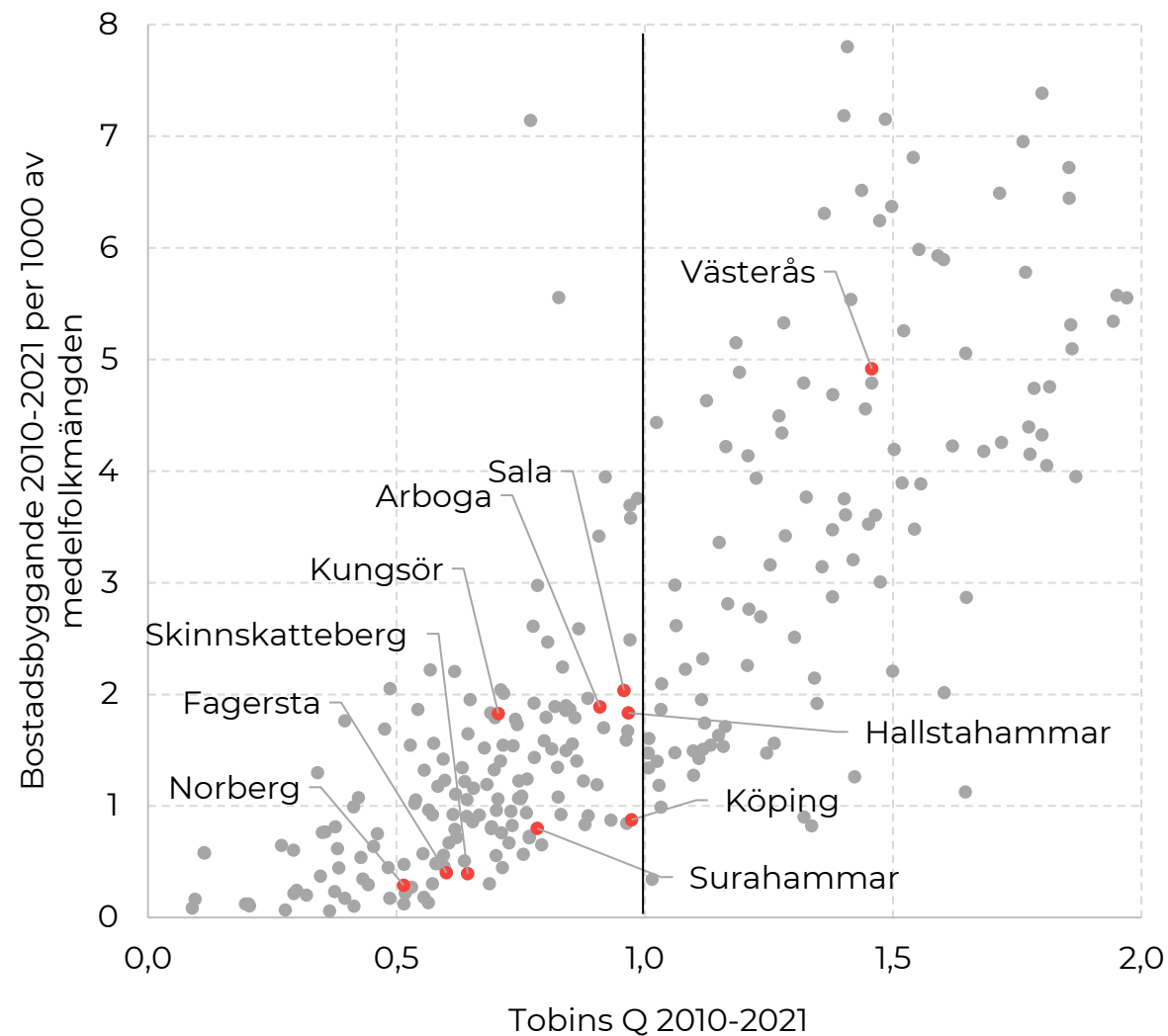
Bostadsrättspriser, kr per kvm



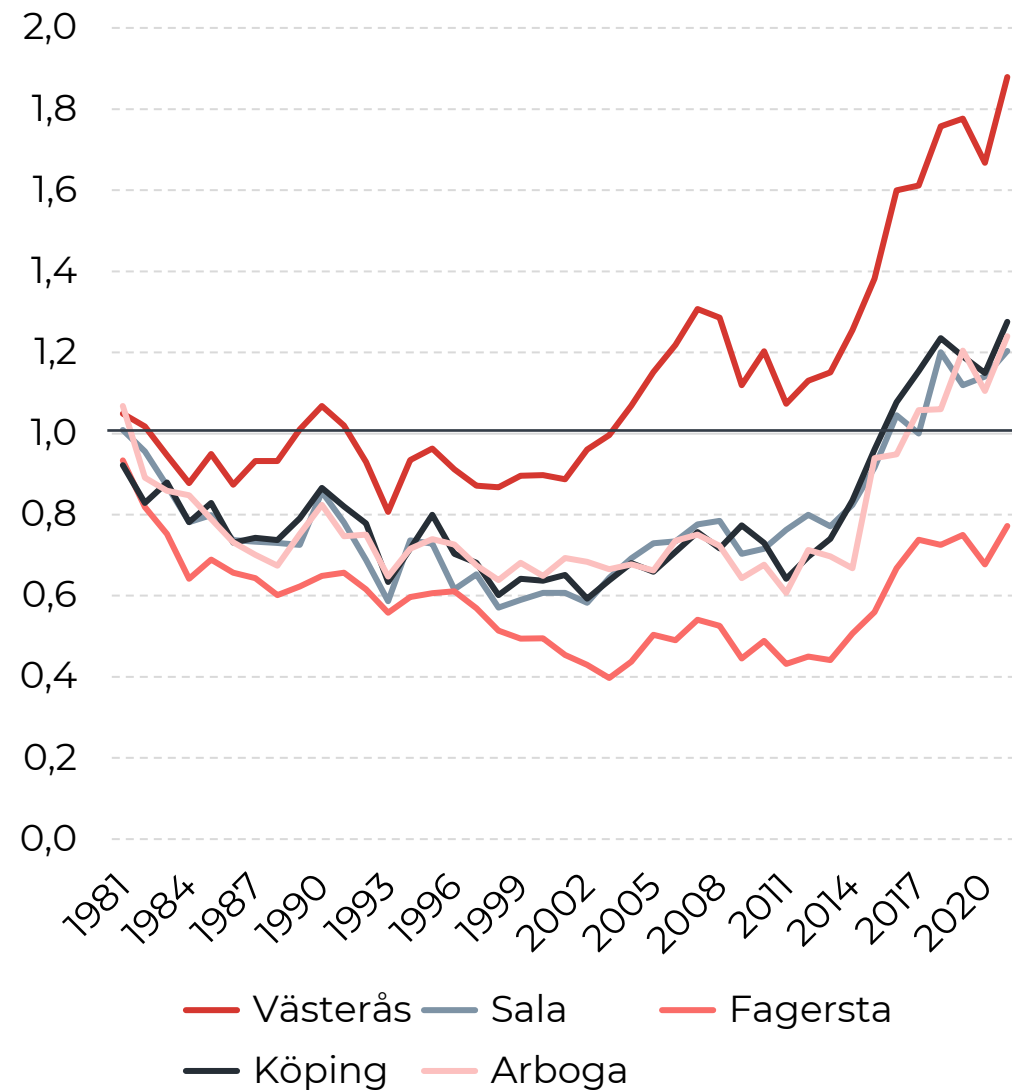
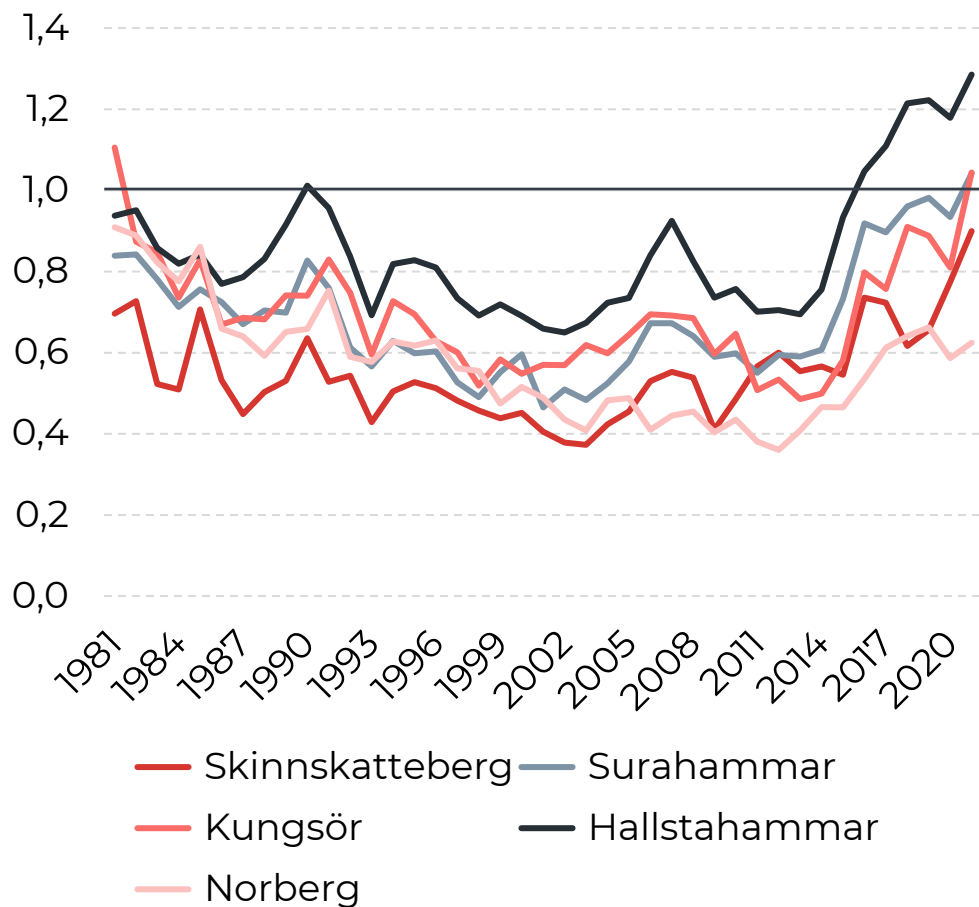
Tobins Q

- Indikator för lönsamhet för nyproduktion
- Kvoten mellan marknadsvärdet och investeringskostnaden för en ny bostad
- $\text{Försäljningspris} / \text{Produktionskostnad} = \text{Tobins Q}$
- Gränsvärdet 1,0
- Samband mellan Tobins Q och bostadsproduktion i Sveriges kommuner

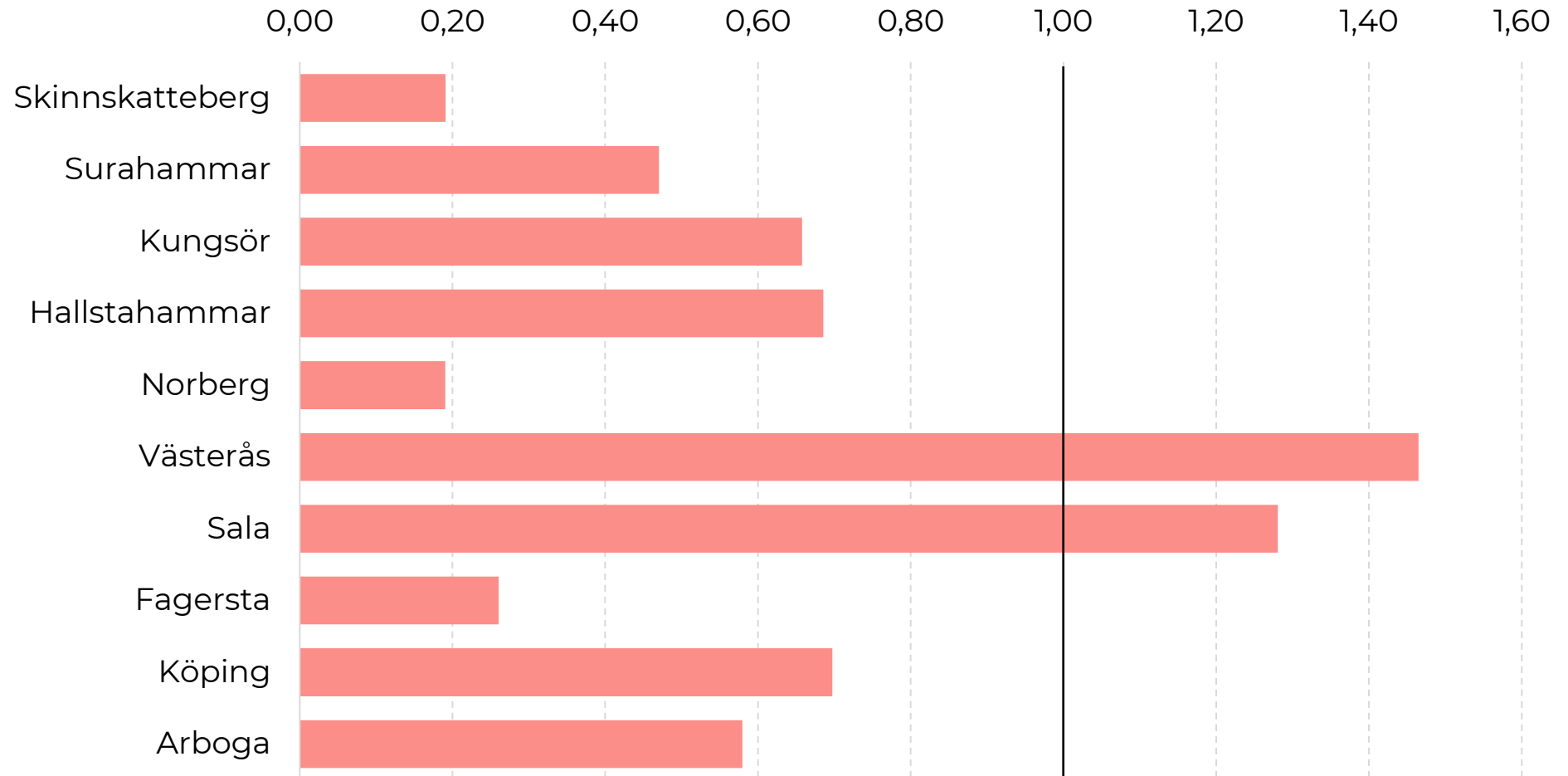
Samband mellan Tobin Q och bostadsbyggande



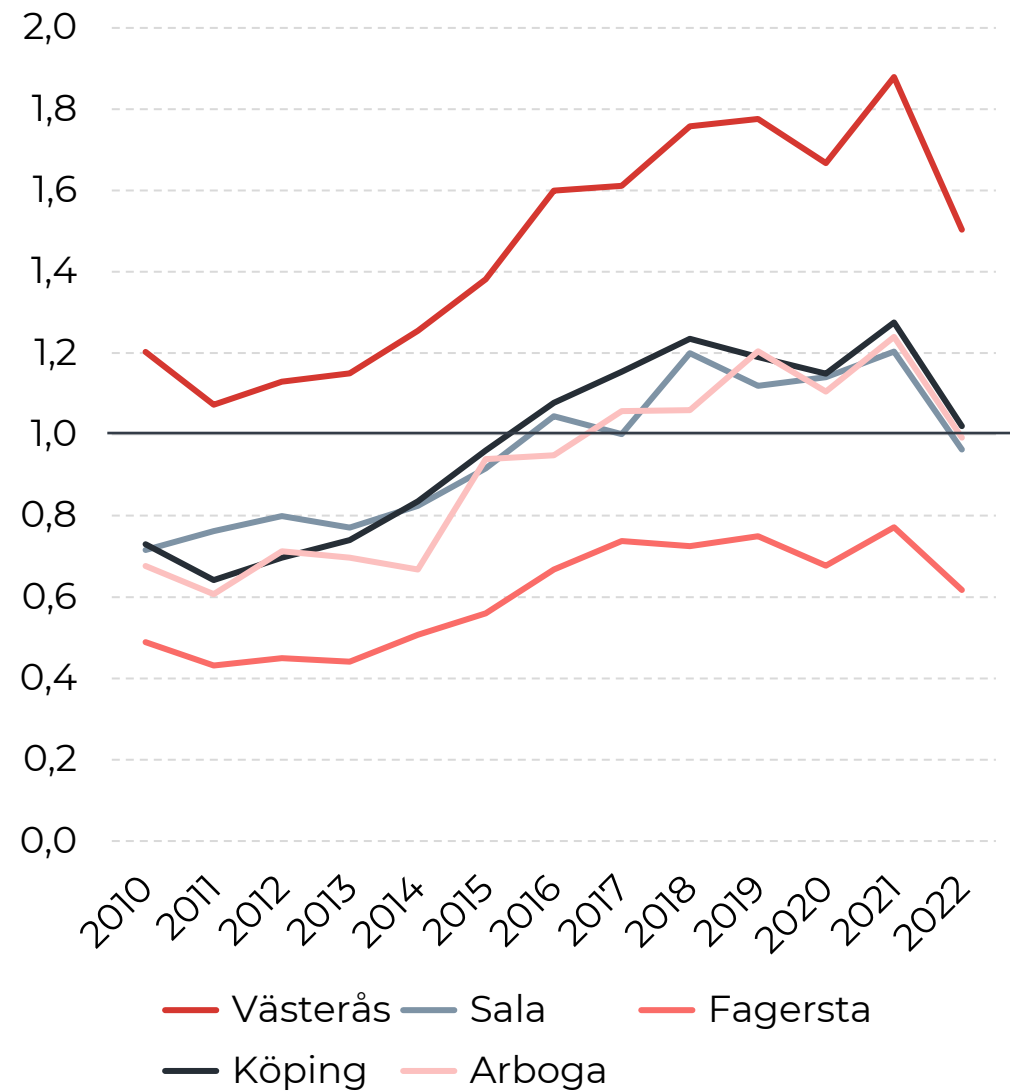
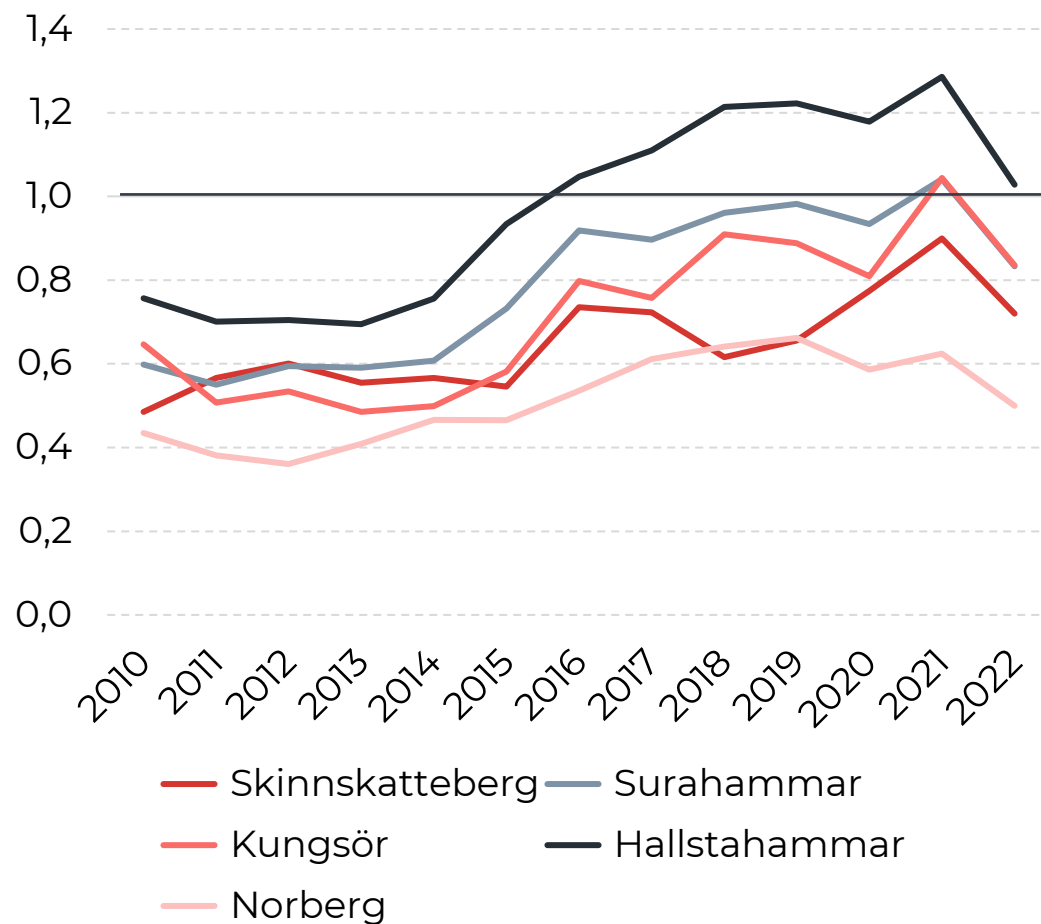
Tobins Q för småhus över tid



Tobins Q för bostadsrätter, 2021

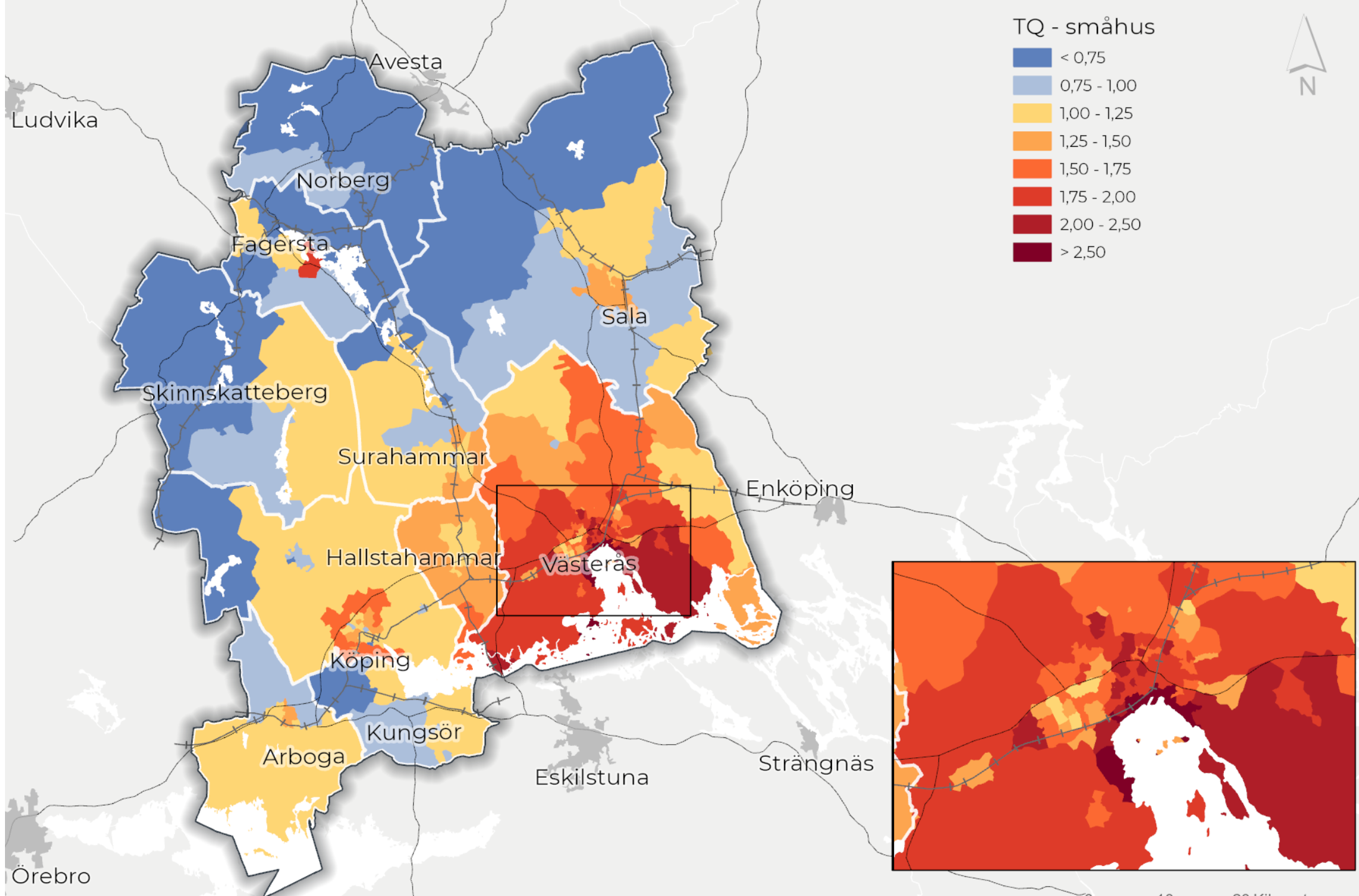


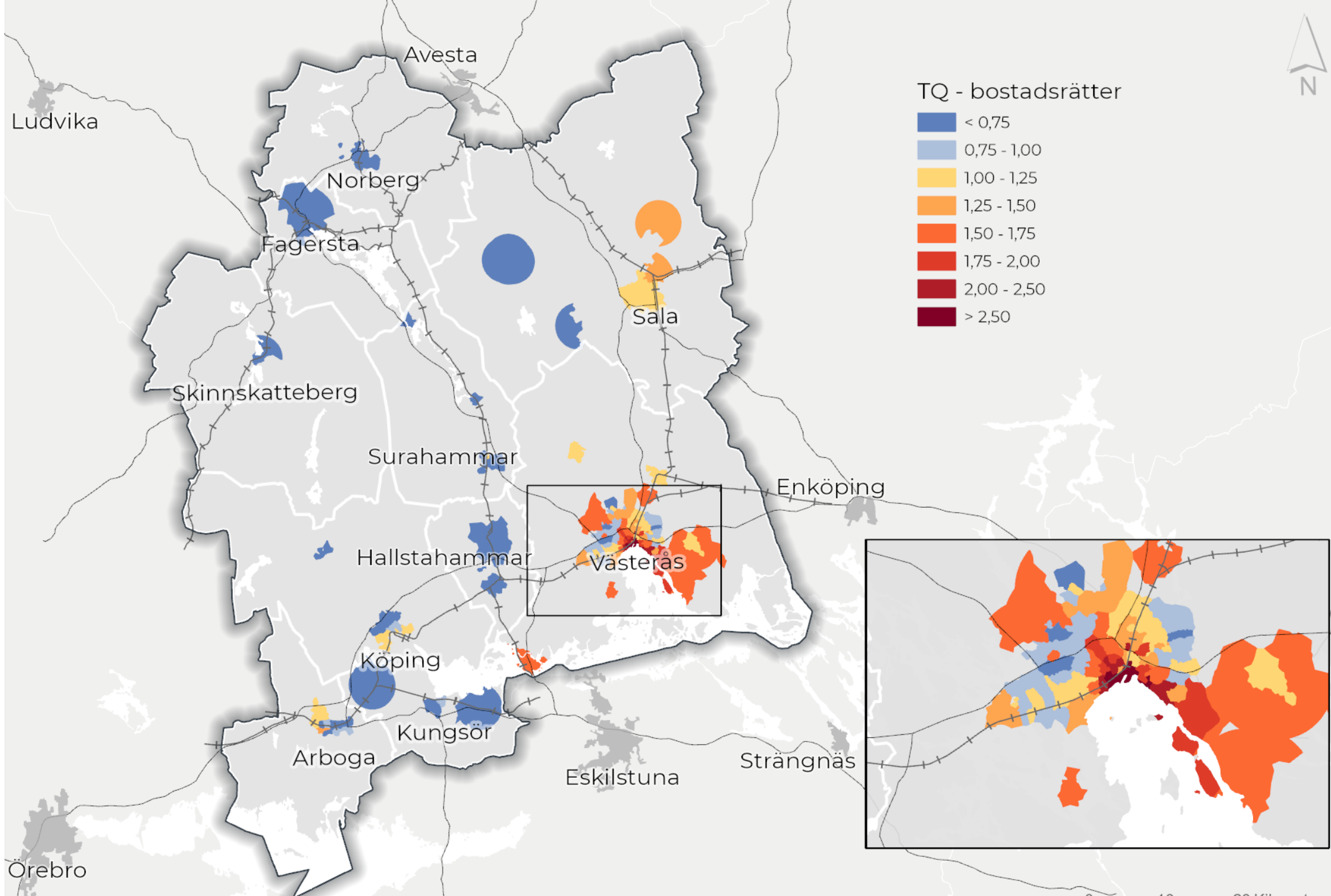
Tobins Q för småhus under 2022, preliminära siffror

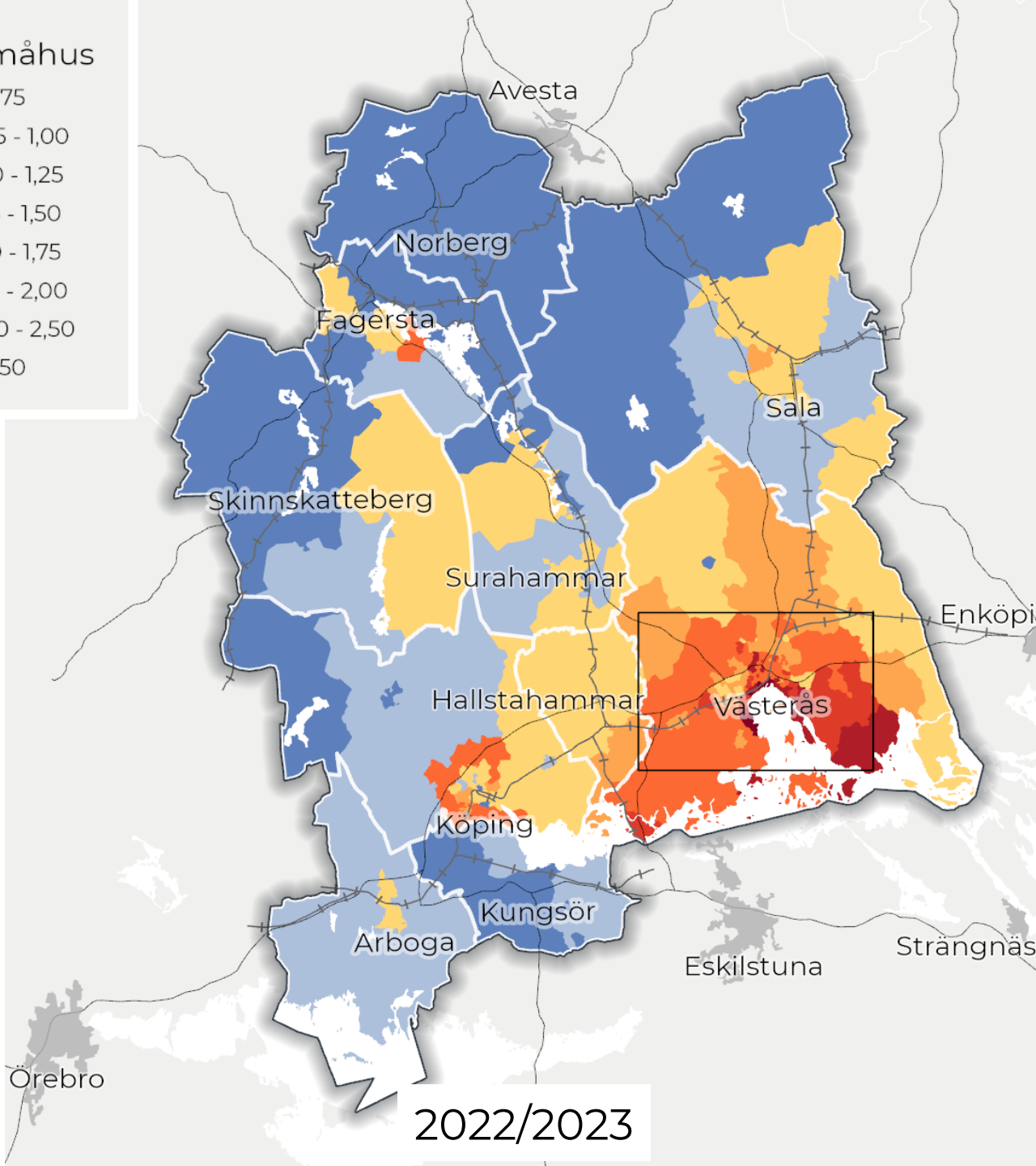
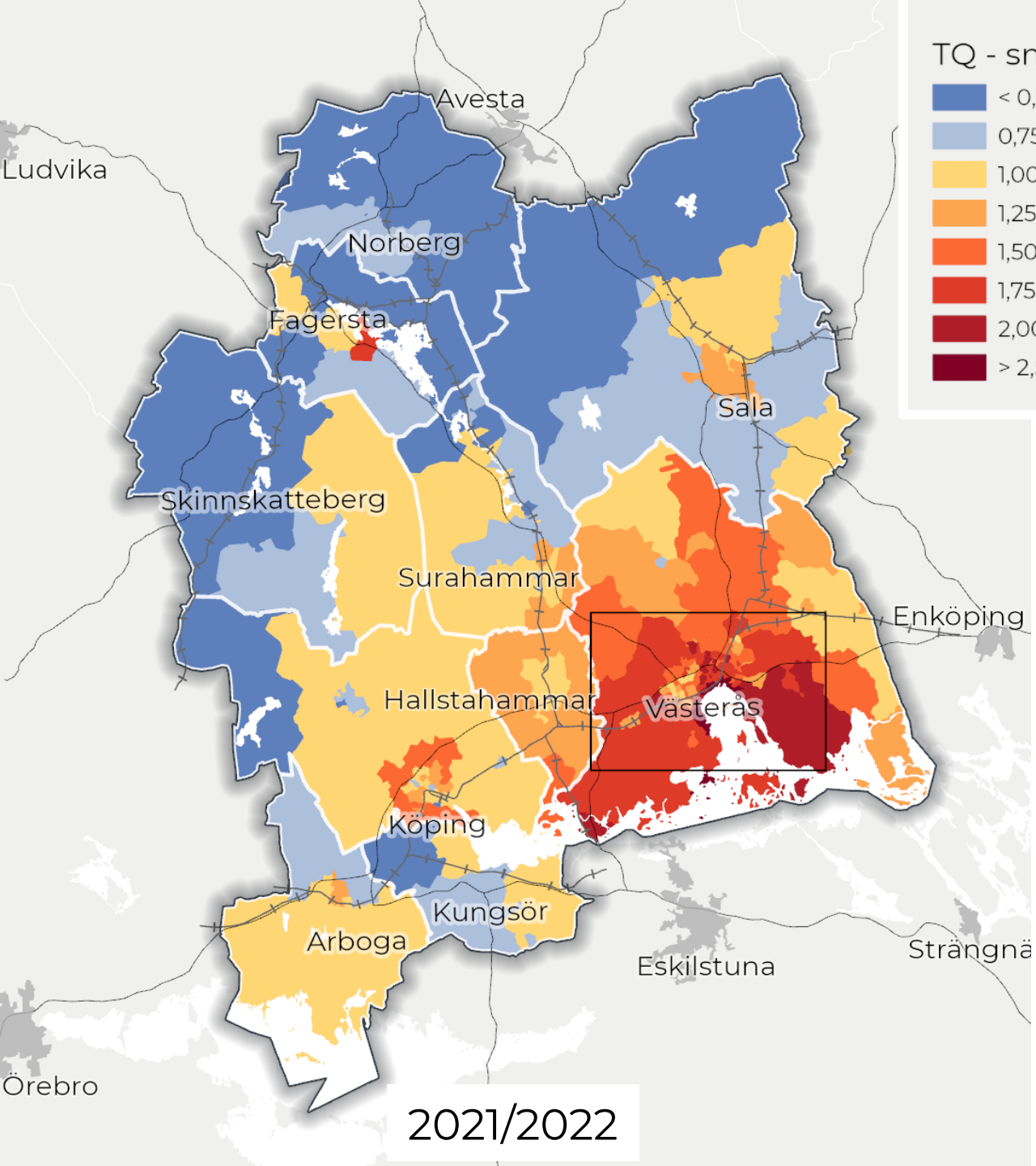


Tobins Q på lokal nivå







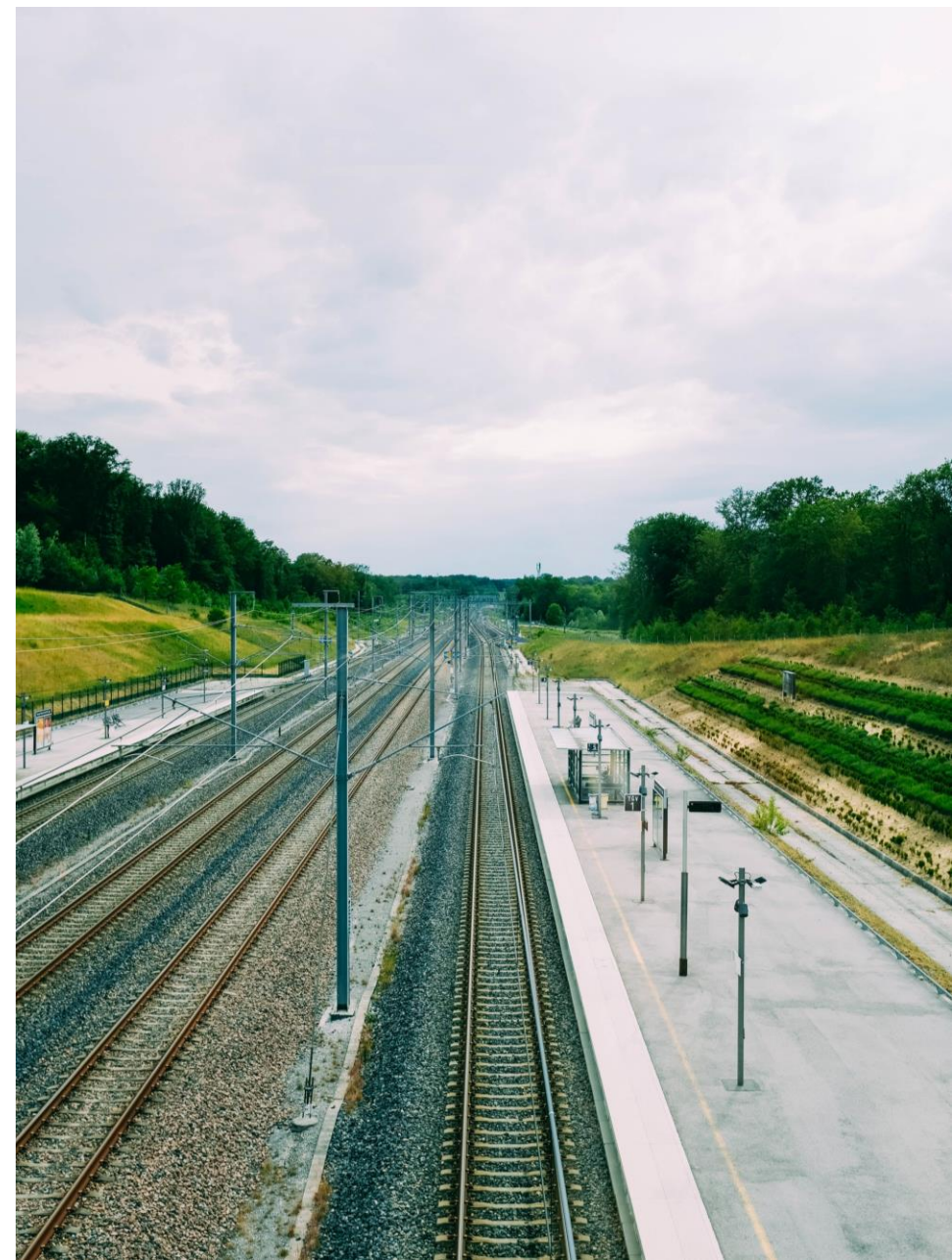


Bostadsmarknaden och tillgängligheten till arbete

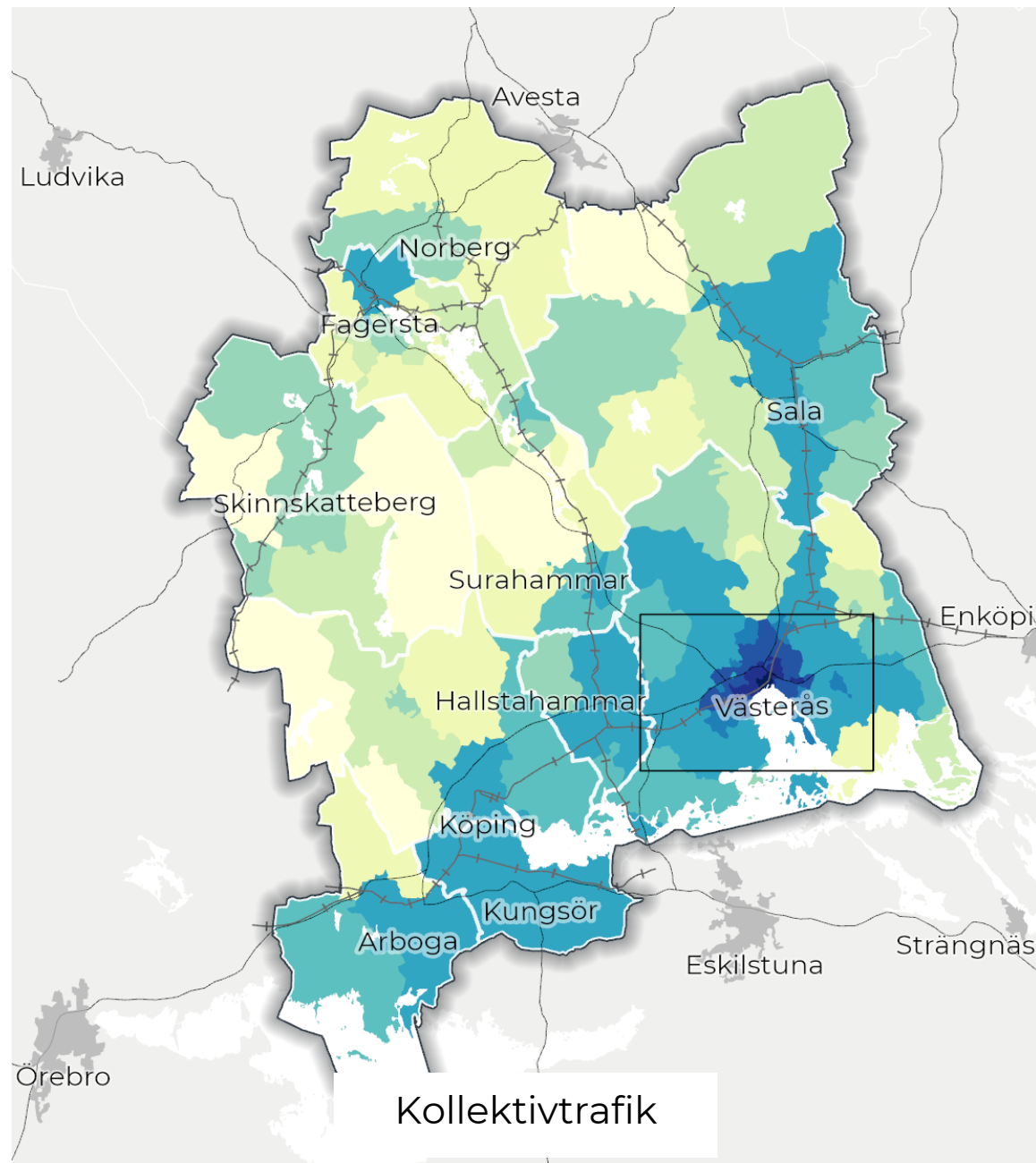
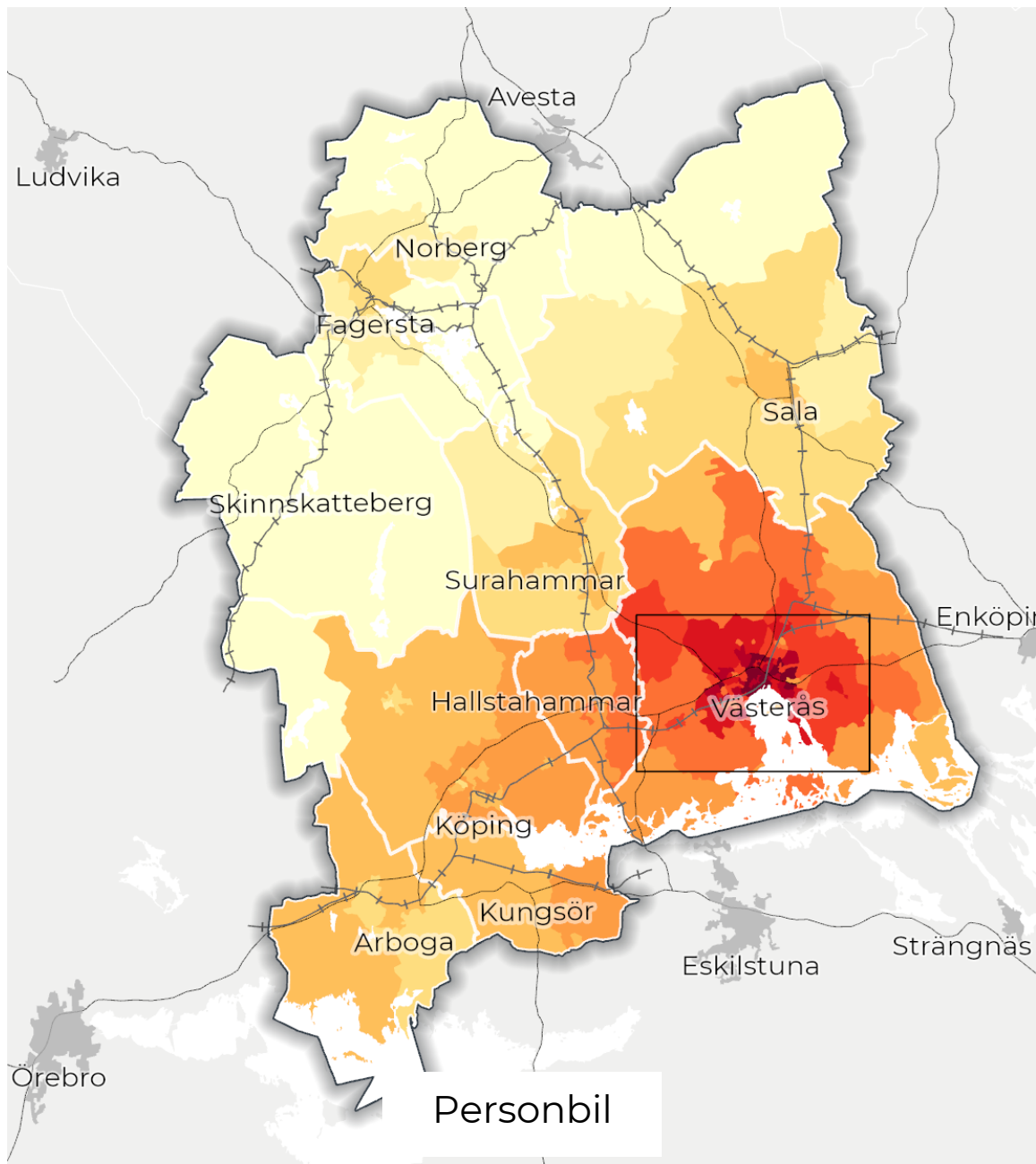


Tillgänglighet till arbete

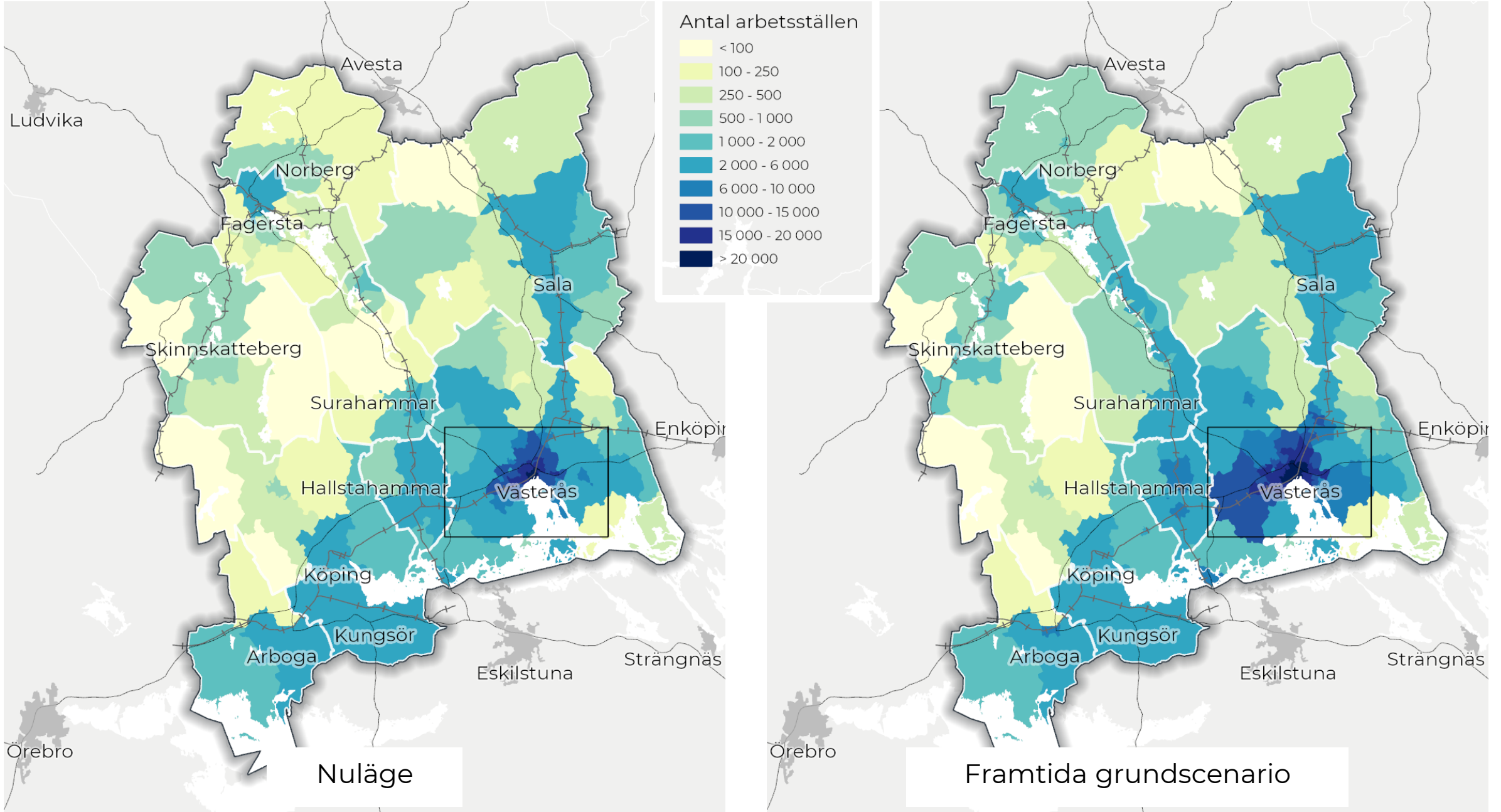
- Modellering av tillgänglighet till arbete i Östra Mellansverige
 - Bil och kollektivtrafik
 - Inkl arbetsställen utanför Västmanland
 - Nuläge och framtidsscenarioer
- Logsummer: "Inom rimlig tid och kostnad"
 - Restid
 - Antal byten
 - Turtäthet
 - Kostnad
 - Väntetid
 - Vad är alternativet?



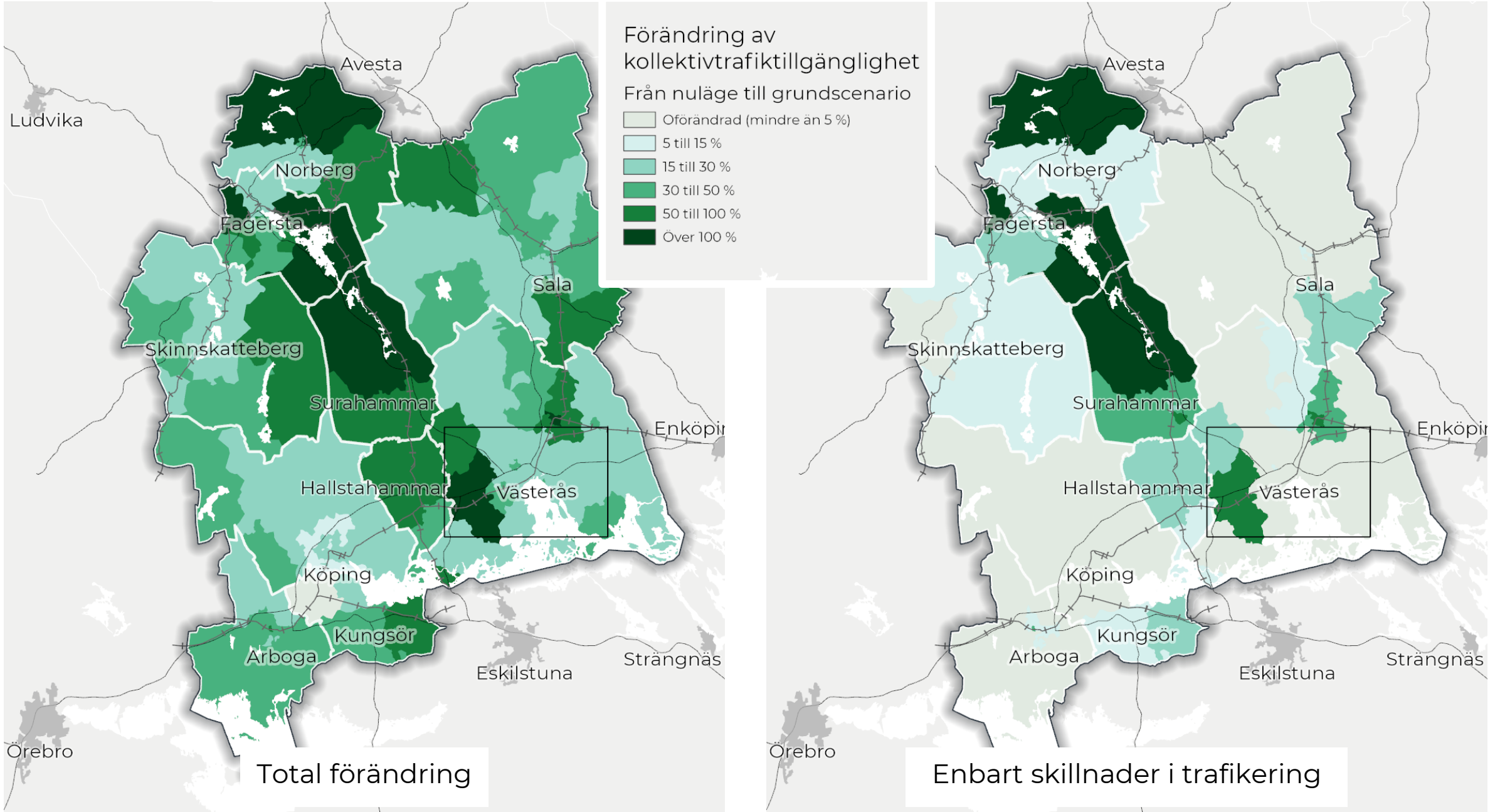
Tillgänglighet till arbetsplatser, nuläge



Tillgänglighet till arbetsplatser, kollektivtrafik



Förändrad kollektivtrafiktillgänglighet



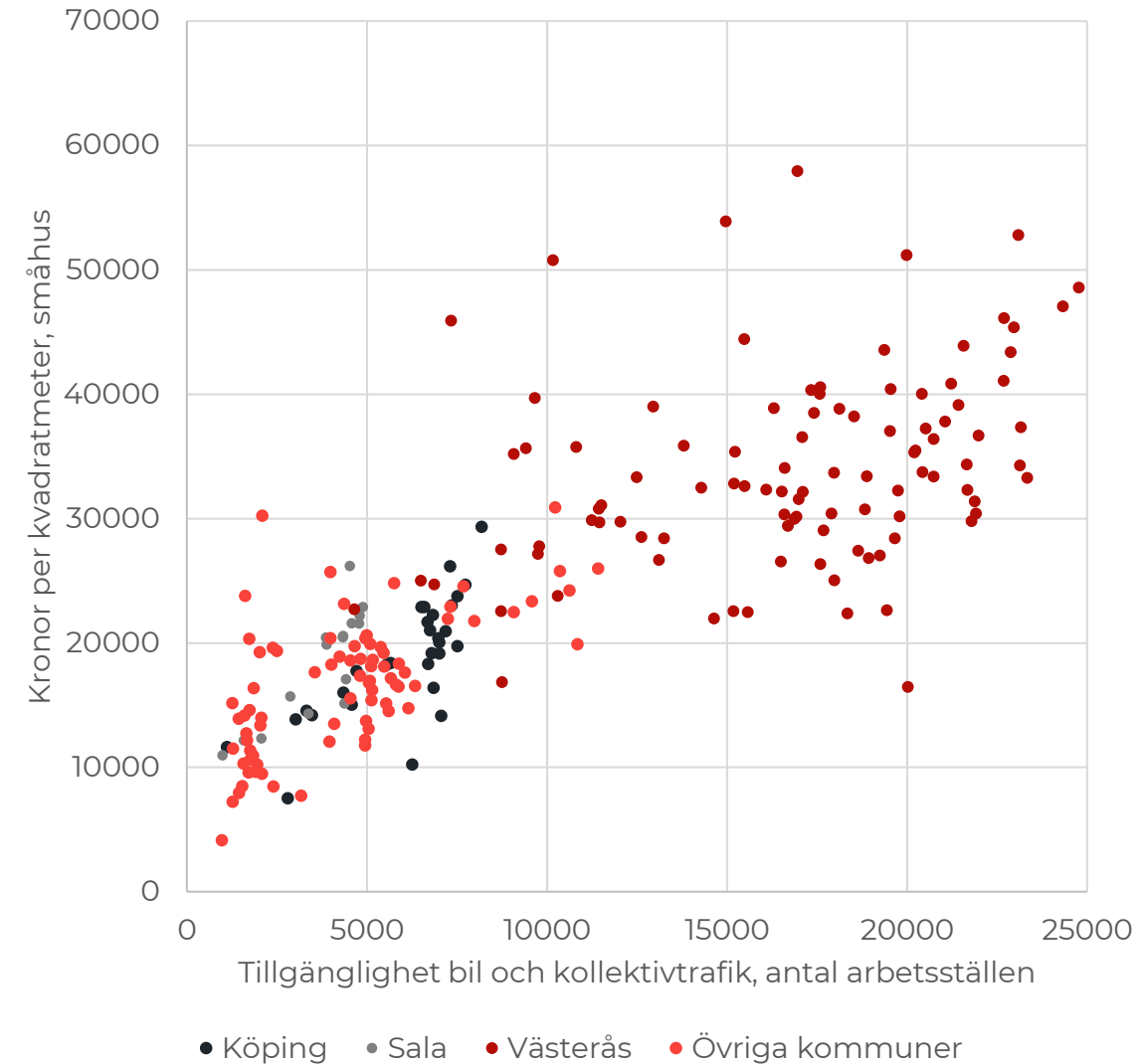
Tillgänglighet och bostadsmarknaden

Starka samband mellan tillgänglighet och bostadspriser

- 60% förklaringsgrad för småhus (bil + koll)
- 79% förklaringsgrad för bostadsrätter (koll)

Om tillgängligheten till arbete ökar med 10 % så ökar bostadspriserna i genomsnitt med 5,4 %

"Premiumvärde" för Salas tätort – framför allt för bostadsrätter

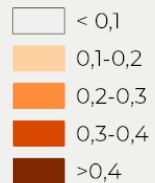


Skillnad i Tobins Q, småhus

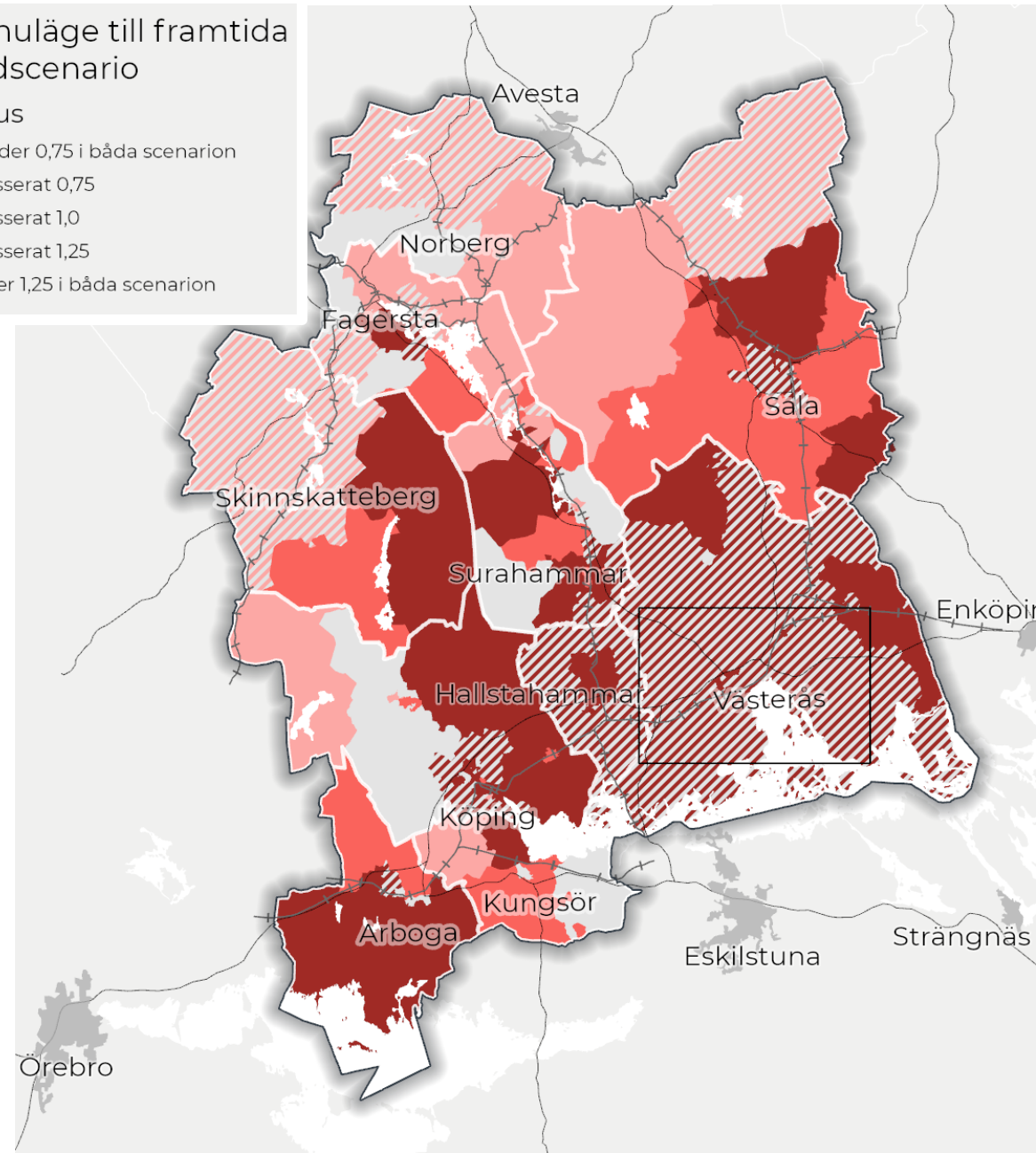
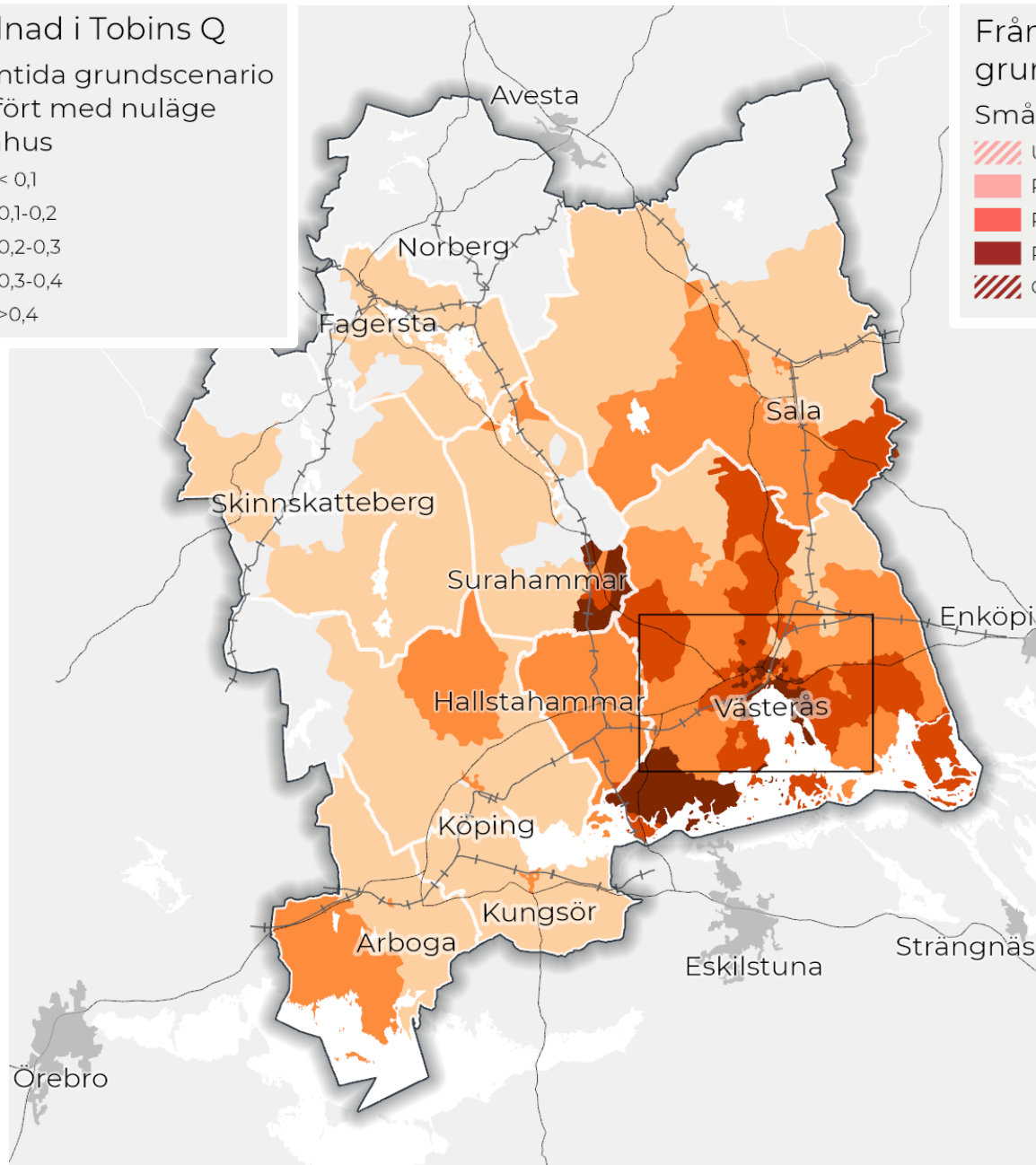
Skillnad i Tobins Q

Framtida grundscenario
jämfört med nuläge

Småhus

Från nuläge till framtida
grundscenario

Småhus

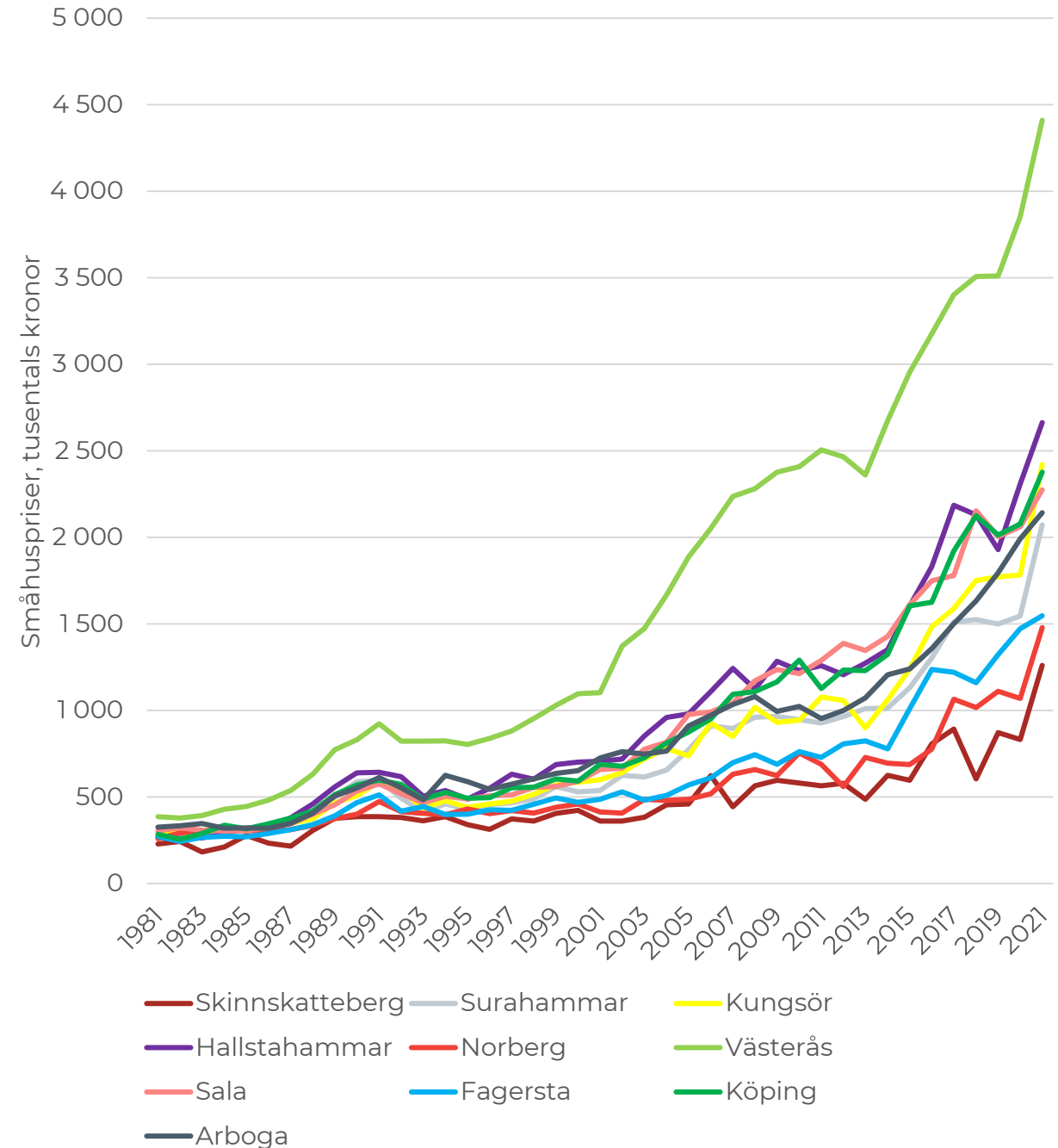


Sammanfattning och avrundning



Sammanfattande slutsatser 1/3

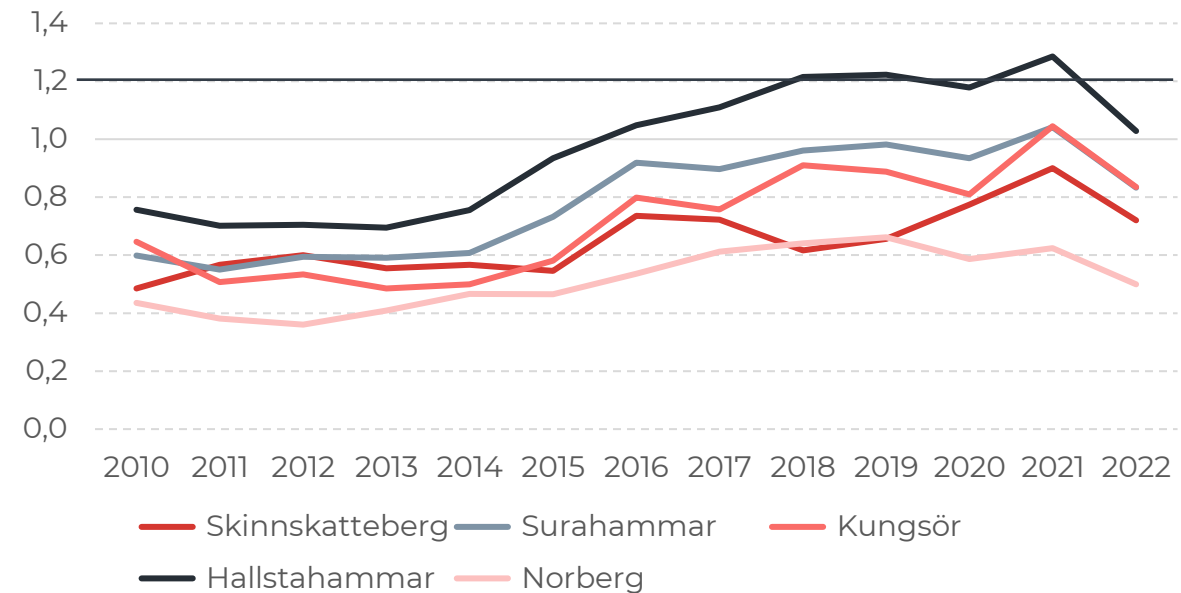
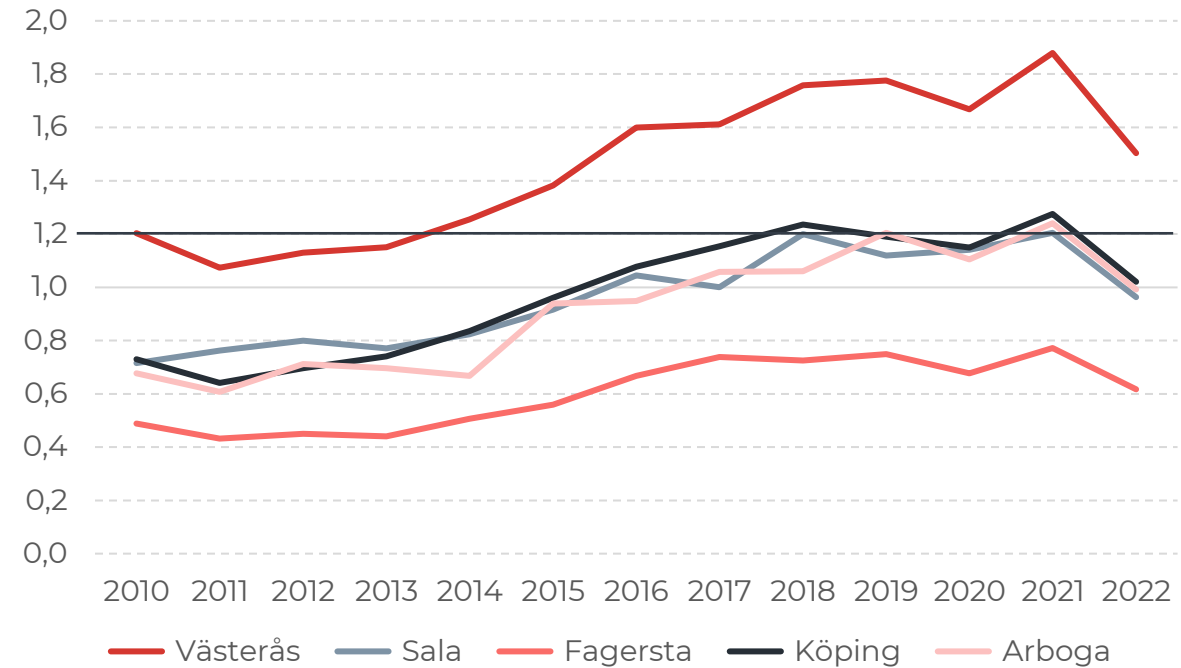
- Över tid en kraftig prisutveckling i Västmanland
- Stora prisskillnader mellan kommunerna
- Demografisk balans i kommunerna



Sammanfattande slutsatser 2/3

- Lokala lägen med marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande i samtliga kommuner
- Generellt bättre marknadsförutsättningar för småhus än bostadsrätter
- Utvecklingen under 2022 hade stor marginalpåverkan

Tobins Q per kommun 2010-2022



Sammanfattande slutsatser 3/3

- Starkt samband mellan Tobins Q och tillgänglighet till arbete, förklaringsgrad på 60 % resp. 79 %, och elasticitet strax över 0,5
- Tydligt förbättrade lägeskvaliteter i Västmanland framöver – givet att åtgärder blir verklighet
- Förväntad tillgänglighetsökning i framtidsscenario är stor nog att ge avtryck på Västmanlands bostadsmarknad
- Mycket mer att läsa i rapporten...





Tack!

Frågor i efterhand?

joakim.franklin@wsp.com, maria.pleiborn@wsp.com