

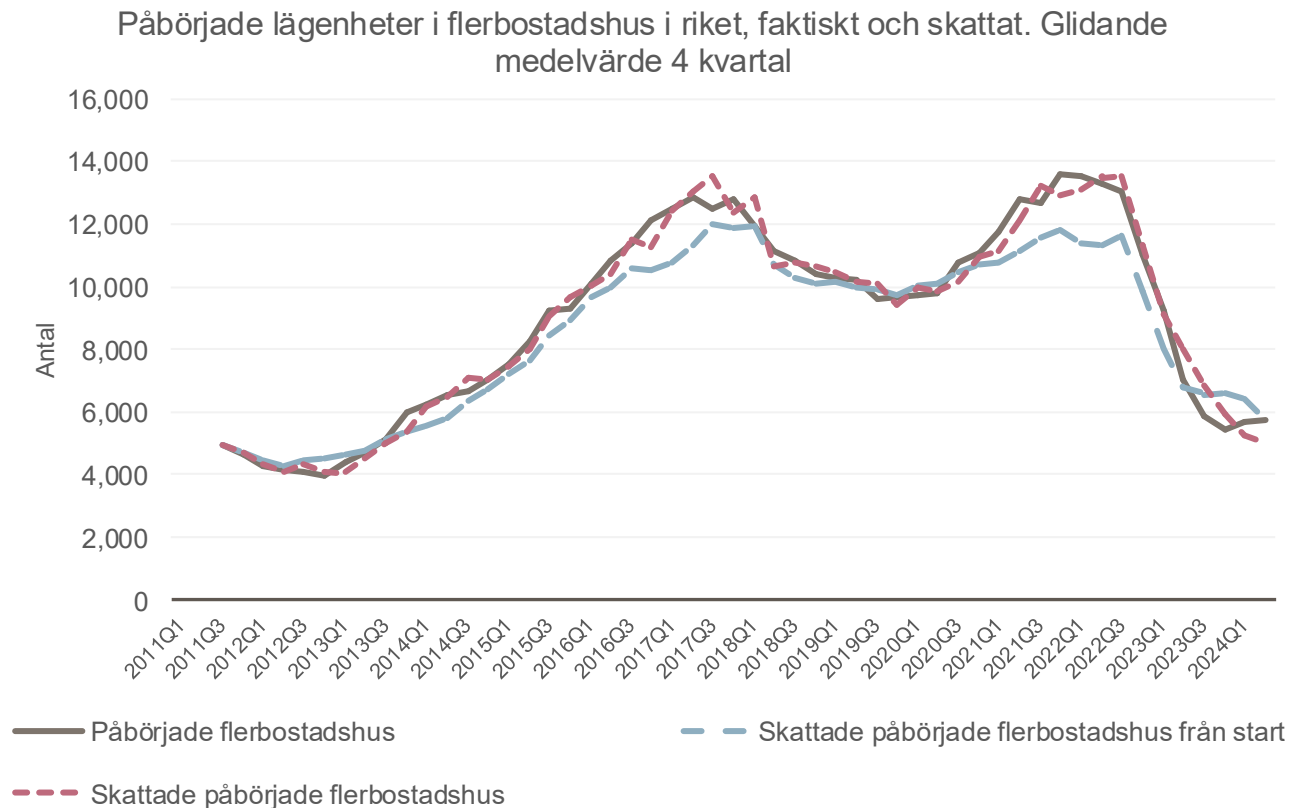


evidens:

Hur får vi fart på nyproduktionen av bostäder – och hur mycket behöver vi bygga?

Bostadspolitik.se Almedalen 2026-06-23

Tillväxtvillkoren påverkar både betalningsvilja och kostnader – styr byggandets omfattning



Källa: SCB och Evidens.

- Bostadsbyggandet drivs av inkomst-, förmögenhets- och ränteförändringar
- Byggekostnadsutvecklingen påverkas av konjunktur, räntenivå, byggvolym och materialpriser. Materialpriserna drivs bland annat av energipriser.
- Med variablerna bostadspriser och byggekostnader (BKI) kan nästan all variation i byggandet förklaras

Effekterna på världsekonomin av kriget i
Mellanöstern är fortfarande oklara

inflation



realinkomster



tillväxt

Scenarioträd för global geopolitisk och ekonomisk utveckling kommande 3-5 år

Fem osäkerheter som förväntas styra mycket:

- 1) **USA:s politiska kurs efter midterms 3 november 2026** – dämpning, fortsatt radikaliserings eller institutionell konflikt.
- 2) **Rysslands uthållighet i Ukraina** – militärt, ekonomiskt och politiskt.
- 3) **Kinas Taiwanbeslut** – invasion, blockad/karantän, gråzonseskalering eller fortsatt väntan.
- 4) **Iran-/Hormuz-/energikrisens längd** – kort chock eller lång stagflationsimpuls.
- 5) **Europas förmåga att agera strategiskt** – verklig upprustning och industripolitik, eller fragmentering under skuld-, energi- och populismtryck.

Vad vi vet, fasta hållpunkter i urval:

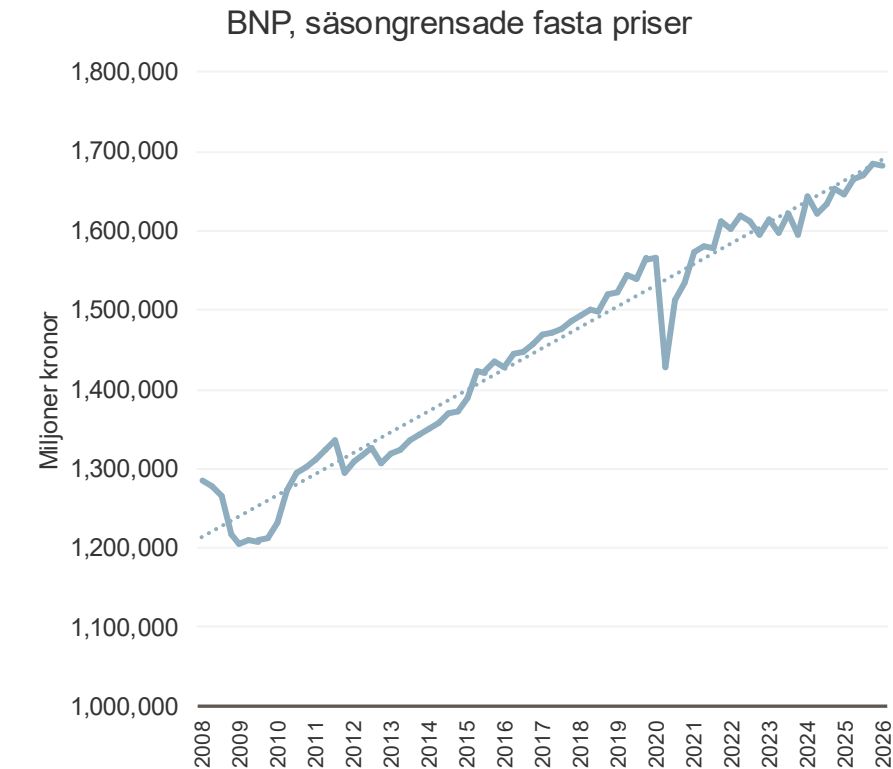
- USA:s midterms hålls i huvudsak den **3 november 2026**, med hela representanthuset och 35 senatsplatser på spel.
- Nato uppger att alla allierade 2025 nådde minst 2 procent av BNP i försvar och att Europa plus Kanada ökade försvarsutgifterna med 20 procent jämfört med 2024.
- IMF:s aprilprognos beskriver världsekonomin som pressad av Mellanösternkriget, råvarupriser, inflation och stramare finansiella villkor, med global tillväxt runt 3,1 procent 2026 och 3,2 procent 2027 i deras referensscenario.
- Samtidigt bedömer amerikansk underrättelserapportering att Kina inte har en fast 2027-plan för invasion av Taiwan, även om 2027 länge setts som en viktig militär moderniserings- och beredskapspunkt.
- Ryssland går inte längre framåt, ens långsamt, och antalet drönare från Ukraina överstiger stundtals antalet från Ryssland – data indikerar möjlig vändpunkt till Ukrainas fördel.

Inte ett enda stort systemskifte, utan **en serie regionala chocker** som gradvis tvingar fram en ny ekonomisk och säkerhetspolitisk ordning

Baselinje ca 2 % real BNP tillväxt / år 2026-2030 ↘

Scenario		Sannolikhet	Risknivå	Svensk tillväxtbild	~ Svensk BNP
(A) Oordnad kontinuitet	USA oberäkneligt men kvar i Nato; Europa rustar; Ryssland pressas men står kvar; Kina väntar men trycker.	Hög	Medelhög	Ryckig omvärld, men Sverige hanterar läget relativt väl	1,3–2,2 %
(B) Transatlantisk rekyl	Midterms och institutioner dämpar USA; Nato stabiliseras; Ukraina hålls uppe.	Medel	Lägre	Stabilare Nato, lägre riskpremier, återhämtad konsumtion / investering	2,0–2,7 %
(C) Fortress America / Fortress Europe	USA drar ned ansvar; Europa tvingas till snabb strategisk autonomi.	Medelhög	Hög	Högre försvarsinvesteringar, men högre risk och större börda	1,0–2,0 %
(D) Rysk brytpunkt	Ryssland försvagas tydligt; kan leda till förhandling eller farlig eskalation.	Medel	Hög	Kortsiktig riskchock, möjlig långsiktig lättnad – stor spread i riskbilden	0,5–2,5 %
(E) Taiwan-chock utan invasion	Kina testar blockad/karantän; global teknik- och handelskris.	Medel	Mycket hög	Halvledar-, handel-, börs- och industrichock	-1,5–1,0 %
(F) Energi- och skuldskris	Långvarig energichock möter hög statsskuld och låg tillväxt.	Medel	Mycket hög	Europeisk stagflation, högre räntor, svag export	-0,5–1,2 %

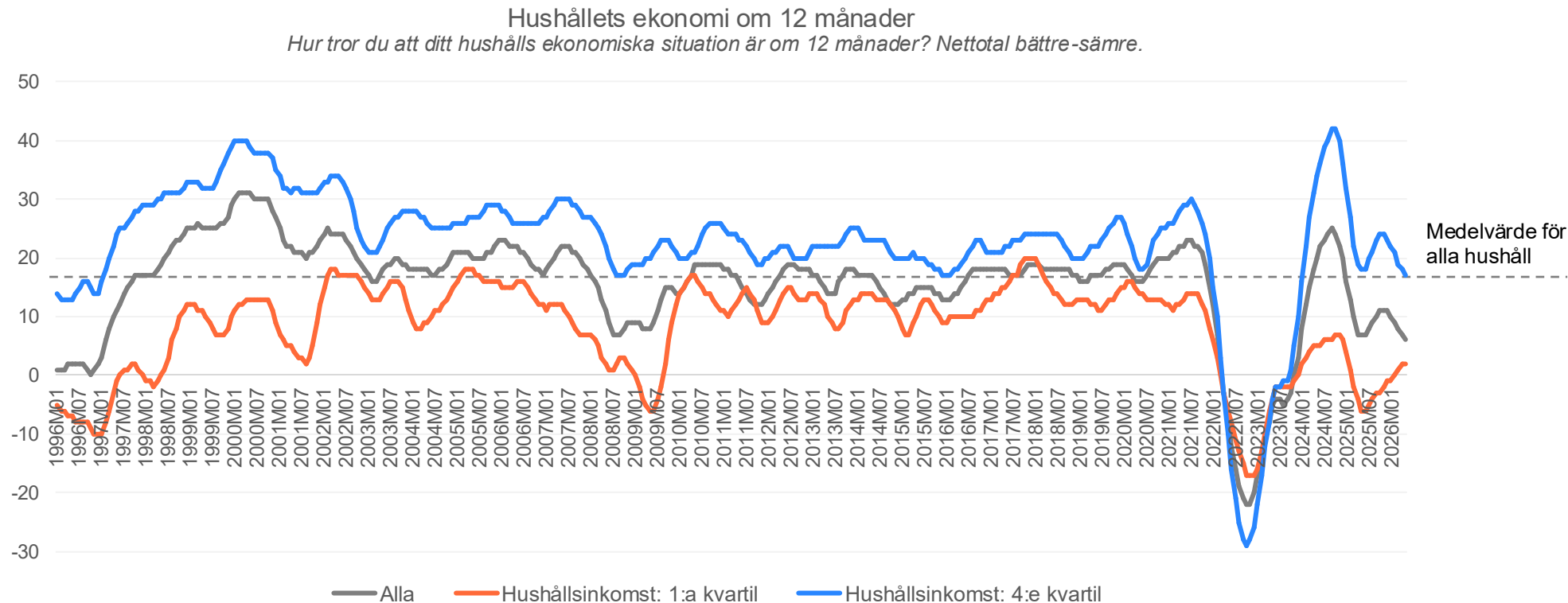
Nedreviderad tillväxt 2026



Källa: SCB

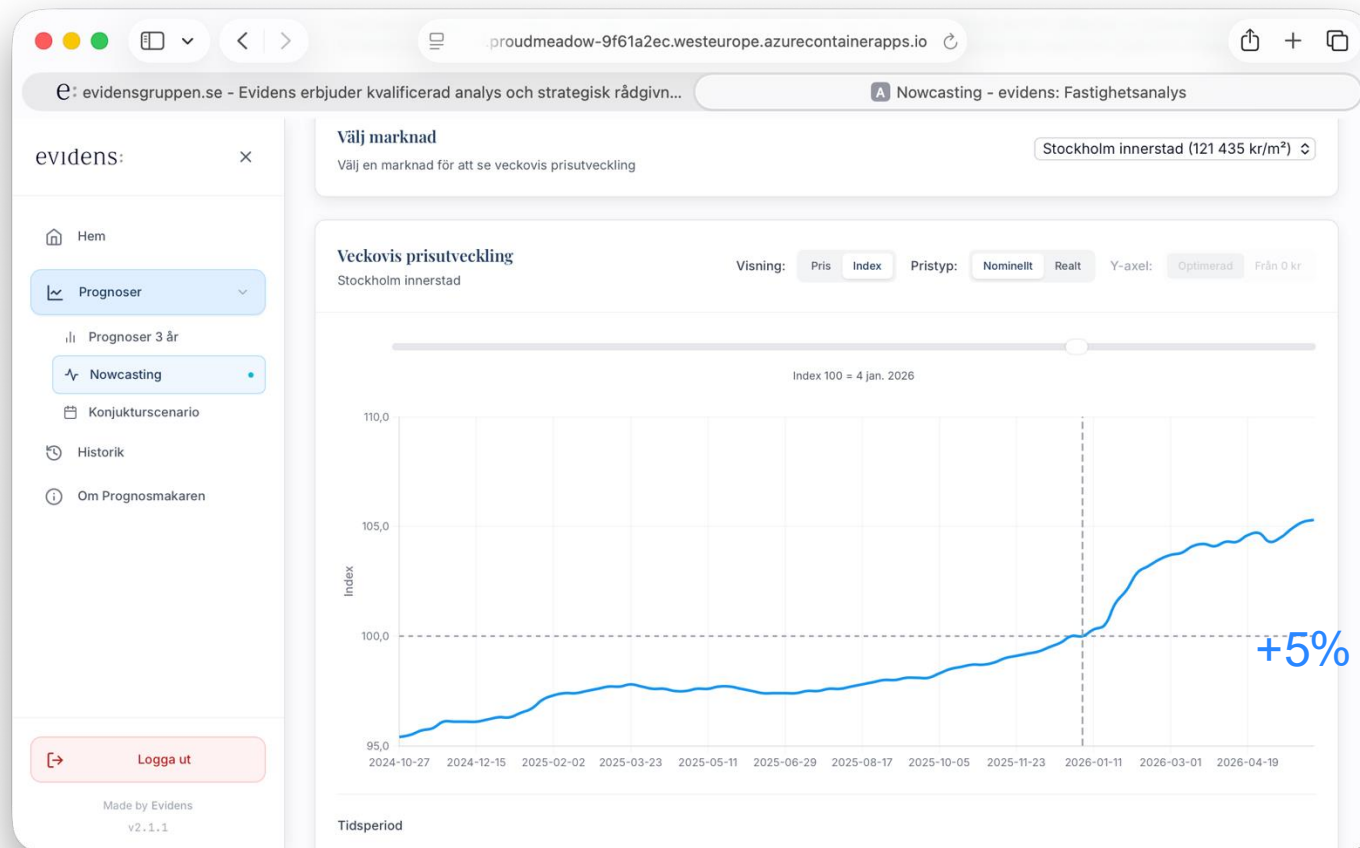
BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	1,8	2,3	2,1	-
Swedbank	19	1,8	1,8	2,4	-
SEB	19	1,8	2,3	2,7	-
Handelsbanken	18	1,8	2,3	2,7	1,6
Regeringen	16	1,8	2,5	2,2	1,7
Konjunkturinstitutet	13	1,8	2,2	2,6	1,7
Riksbanken	12	1,8	2,2	2,3	1,6

Olika syn på framtiden för olika hushåll

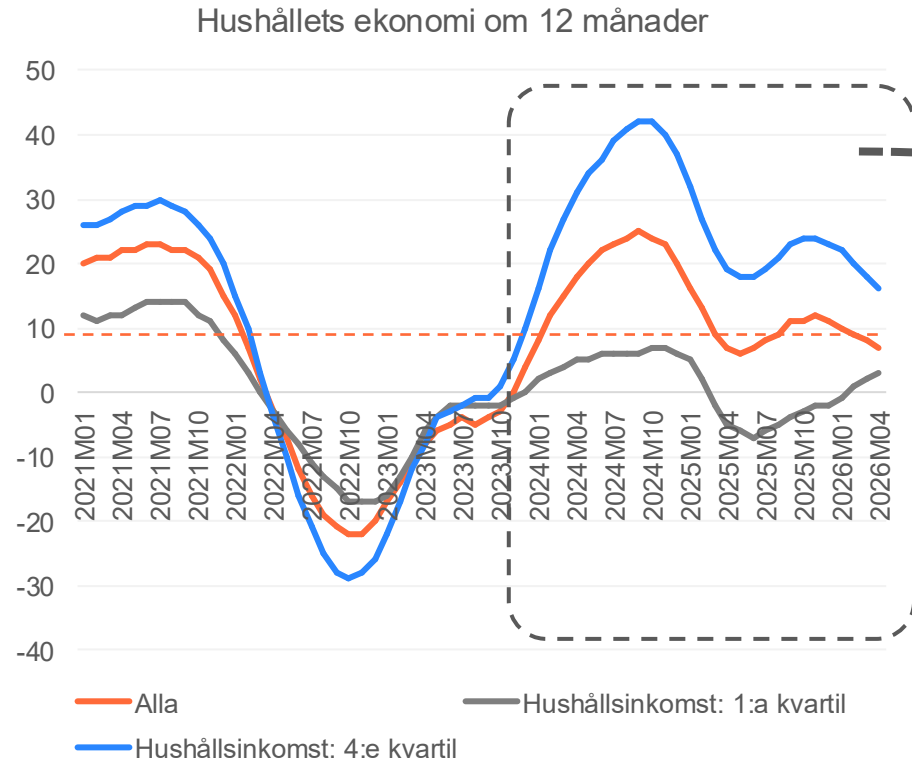


Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens. Hushåll som ligger i inkomstkvartil 1 är de hushåll med lägst inkomst och hushåll i inkomstkvartil 4 är de med högst inkomst.

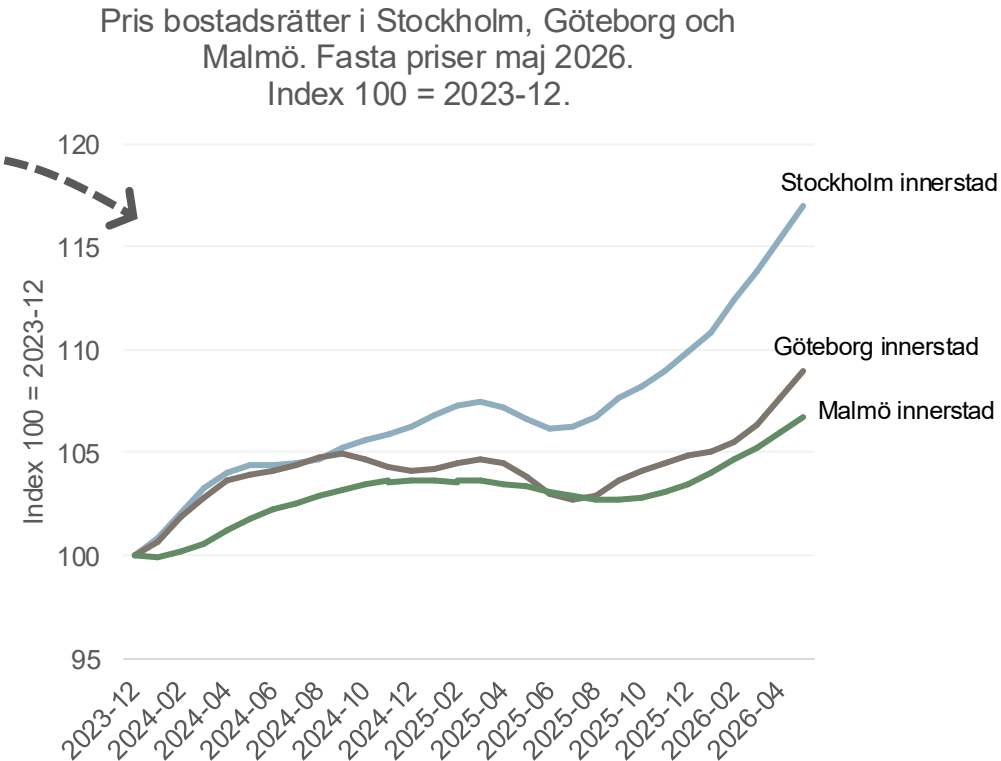
Årsskiftet markerar start på prisuppgång



Bostadsmarknaden repar mod med fördröjning och starka marknader har råd att öka sin efterfrågan först

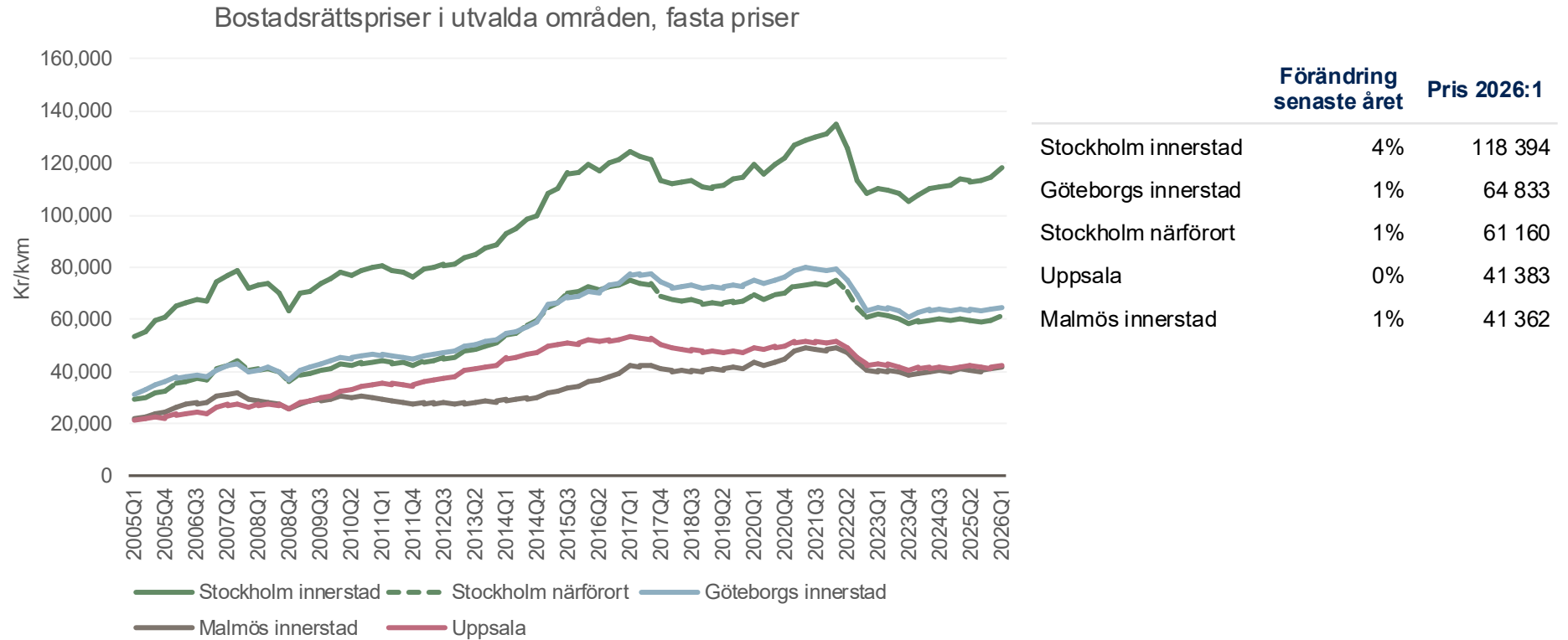


Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens



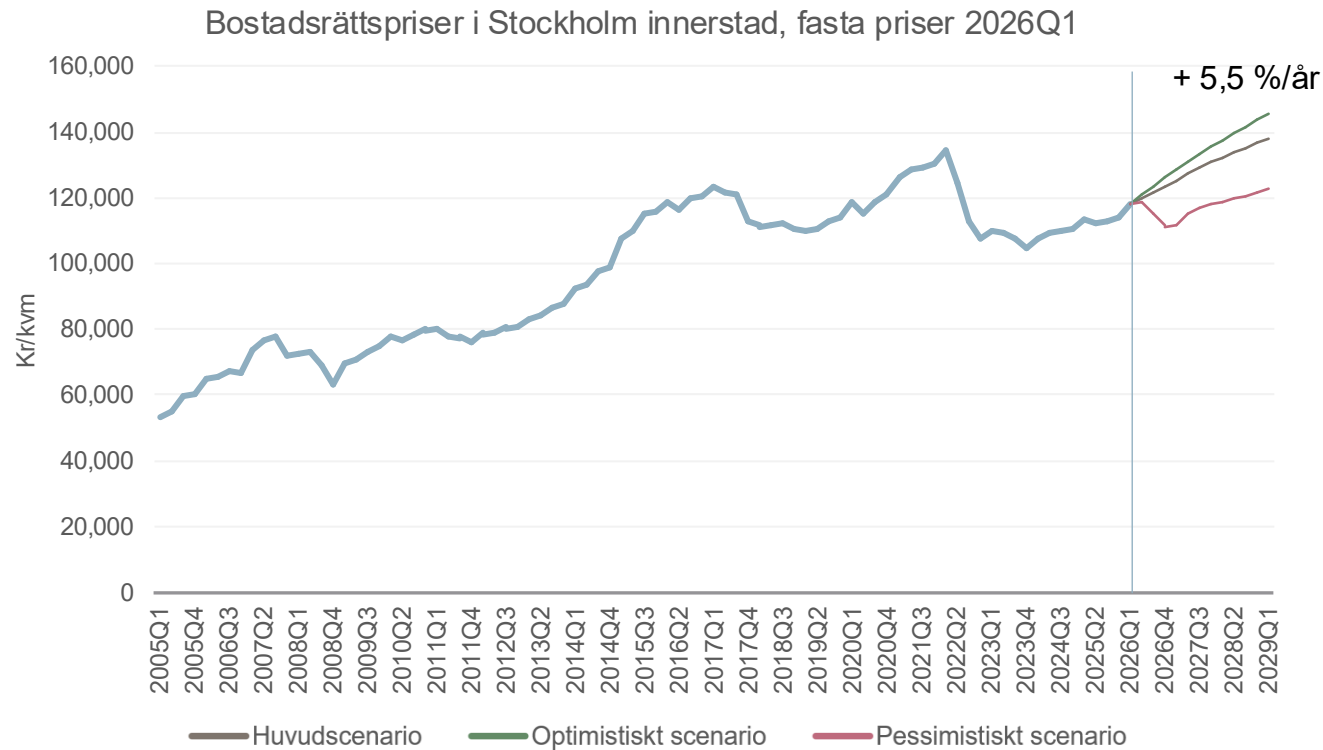
Källa: Evidens.

Bostadsrättspriserna stillastående till svagt stigande i årstakt

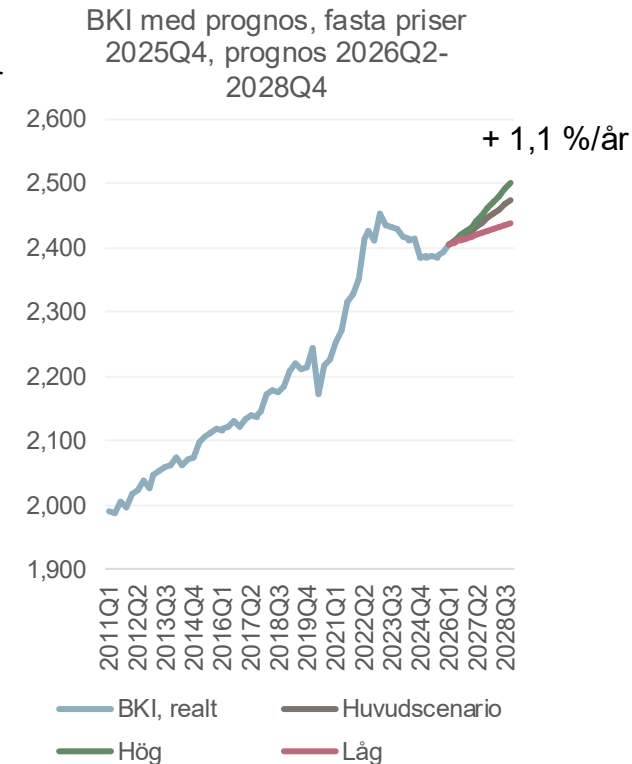


Källa: Evidens

Bostadsrättspriserna i Stockholm ökar troligtvis snabbare än byggkostnaderna under prognosperioden



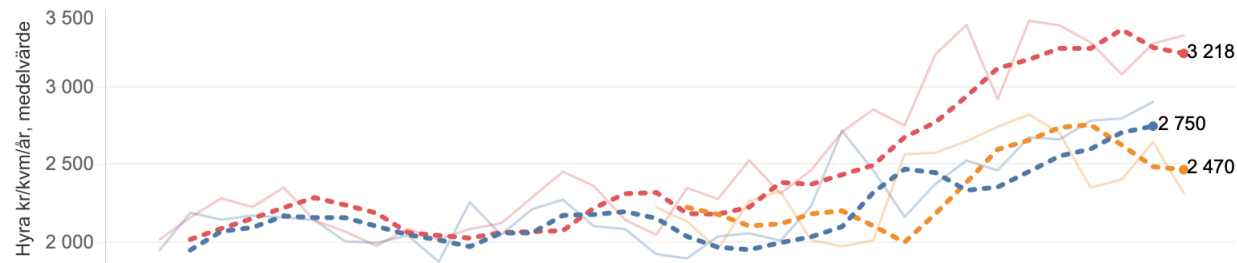
Källa: Evidens



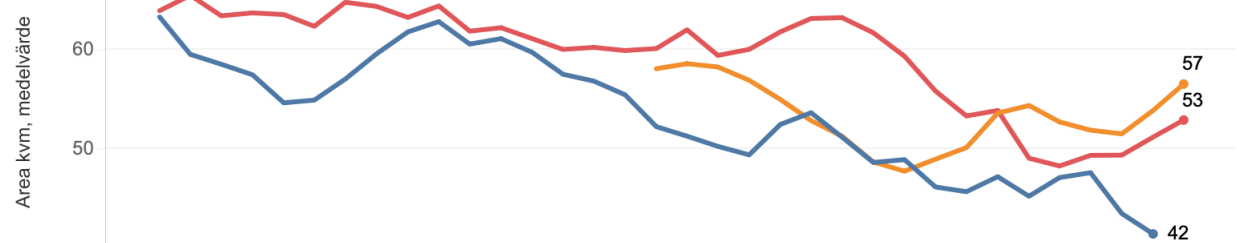
Källa: Evidens och SCB.

Förmedlad nyproduktion i Stockholm, Göteborg och Malmö

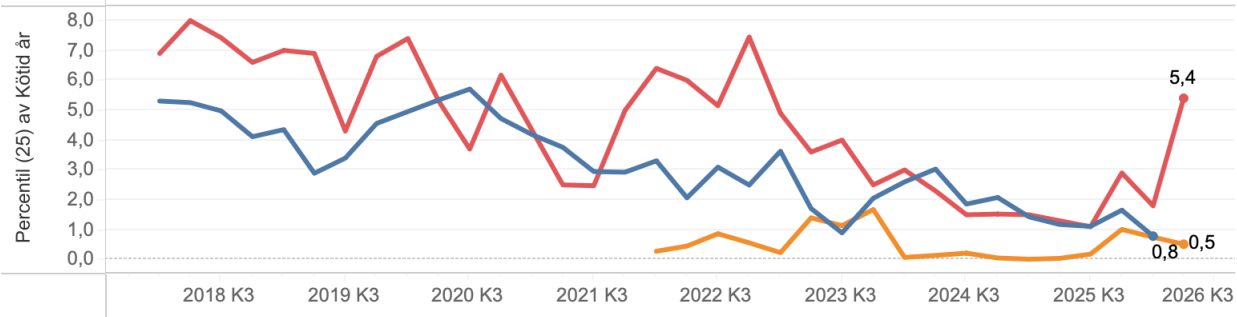
Hyra, löpande priser, medel per kommun, kr/kvm/år



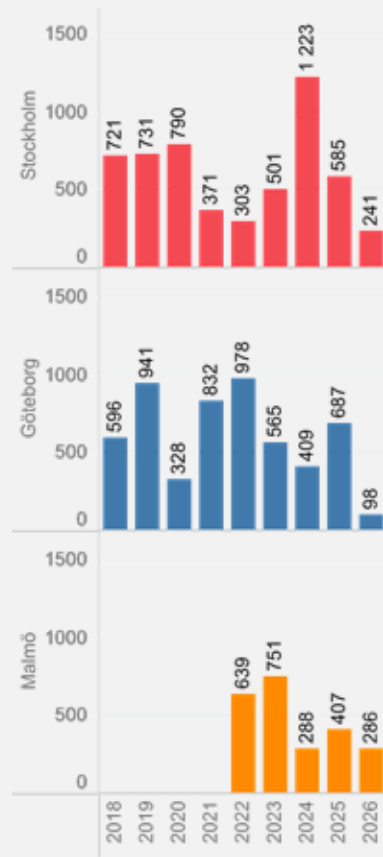
Area, medel per kommun, kvm



Kötid nedre kvartil, antal år



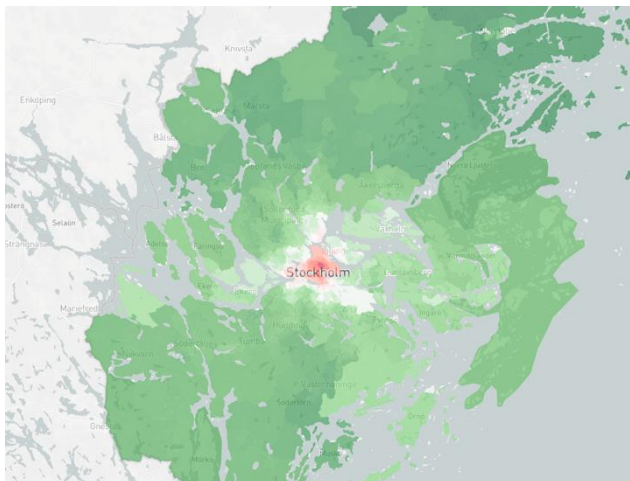
Antal förmedlade bostäder per år per kommun (kommunala förmedlingar)



Beräknad jämviktshyra i Stockholm, Göteborg och Malmö

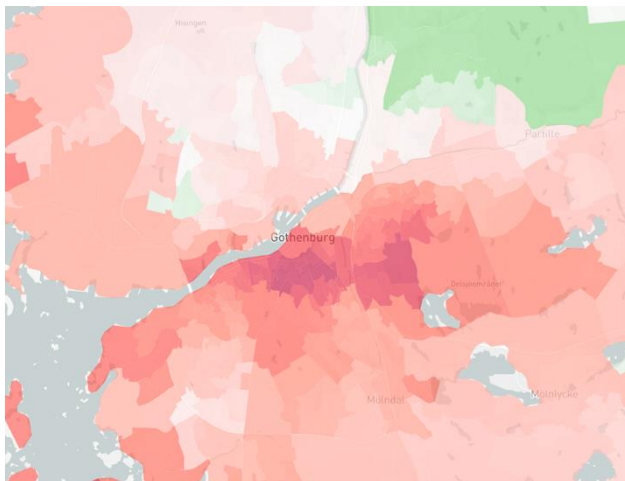
Stockholm

Beräknad jämviktshyra 2025Q4, kr/kvm/år



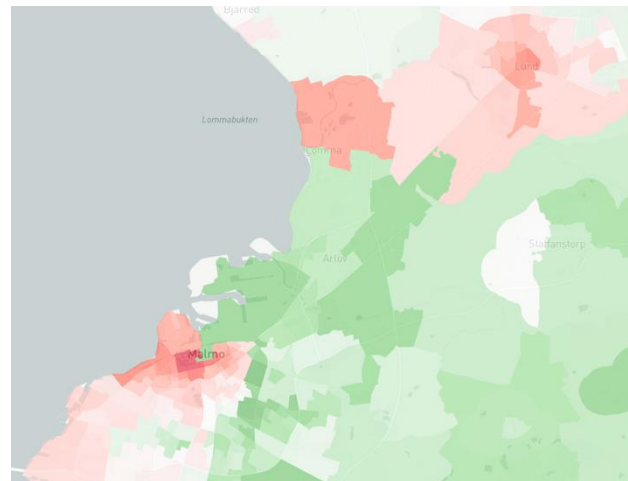
Göteborg

Beräknad jämviktshyra 2025Q4, kr/kvm/år



Malmö

Beräknad jämviktshyra 2025Q4, kr/kvm/år



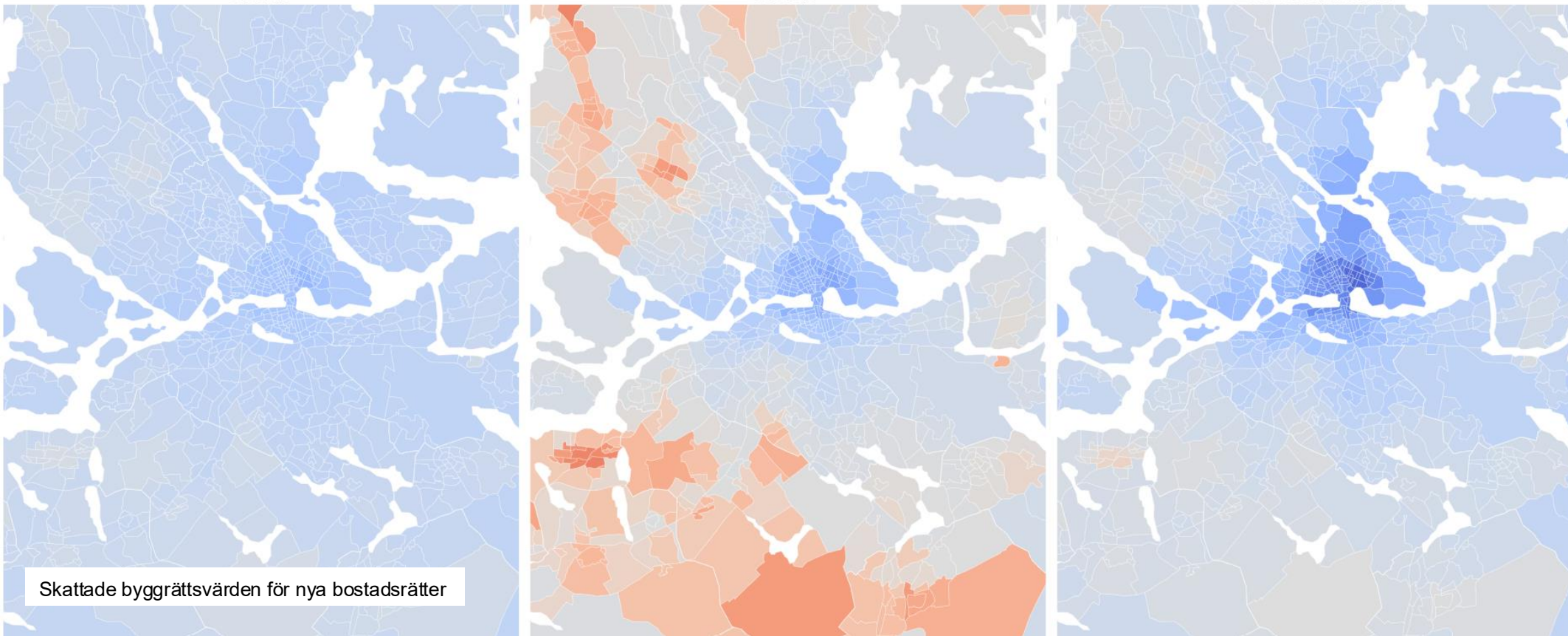
Källa: Evidens. Beräkning avser 3 RoK 70 kvm, medelhyra, kr/kvm/år per Deso-område.

Köpkraftig efterfrågan fortsätter koncentreras? Endast lönsamt bygga i relativt starka miljöer?

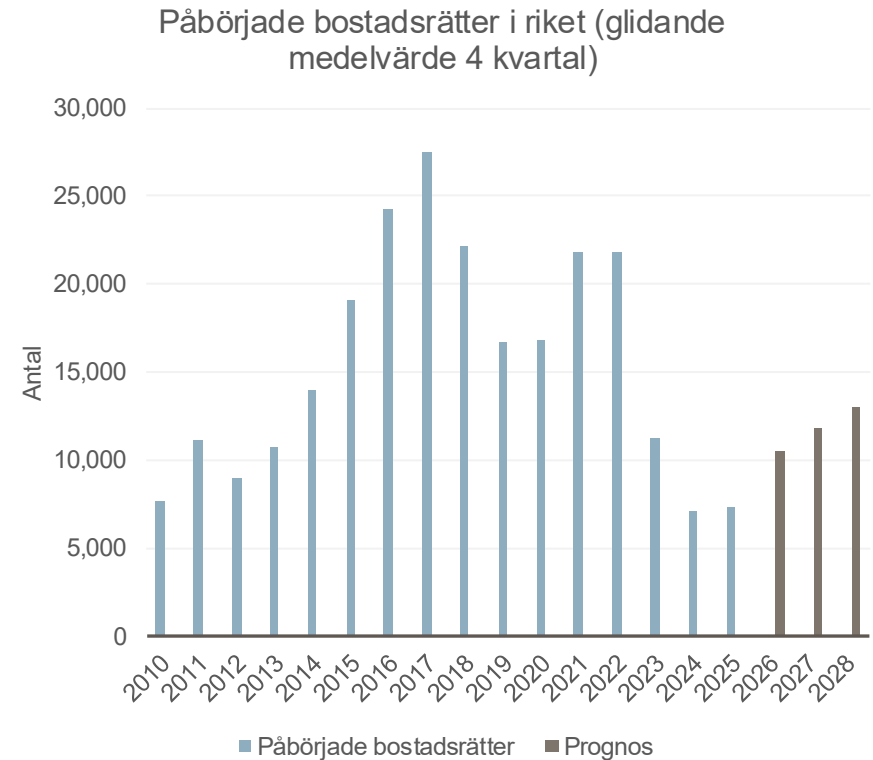
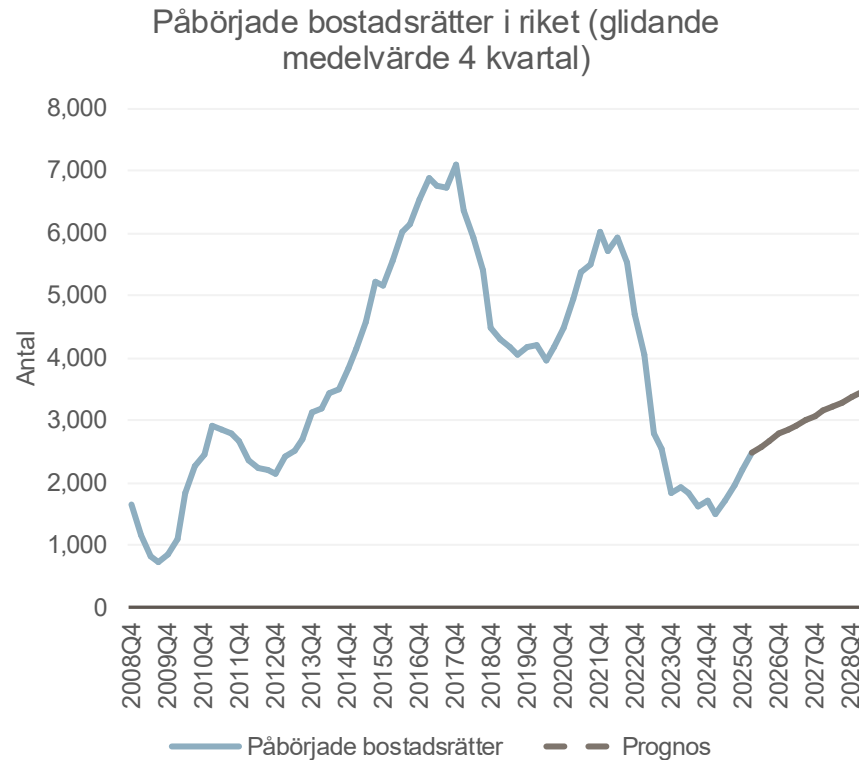
2020Q3

2025Q3

2030 Huvudscenario



Återhämtning i bostadsbyggandet men fortsatt långt under tidigare nivåer



Källa: Evidens.

Implikationer för policyutvecklingen – frågeställningar

- Staten:
 - Ansvarsfördelning och mandat för fysisk planering?
 - Incitament och kostnadsfördelning för ny infrastruktur?
 - Länsstyrelsens och domstolarnas kapacitet och roller?
 - Riskdelning med marknad och hushåll
- Kommuner
 - Tillgång till mark och planering i efterfrågade miljöer?
 - Processtider och värdering av tidkostnader
 - Andra modeller och riktlinjer för fördelning av exploateringskostnader?
- Allmänheten
 - Sakägarkretsen och överklagandemöjligheter?
- Finansiering
 - Kreditvillkor och kapitalkällor, riskdelning för förstagångsköpare och kreditrestriktioner?
 - Transfereringssystem
 - Boendepreferensernas genomslag på hyressättningen
 - Konjunkturpolitik
 - Finansiering av samhällsekonomiskt men ej företagsekonomiskt lönsamt byggande

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Ted Lindqvist

ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Tfn + 46 70 579 12 33



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se