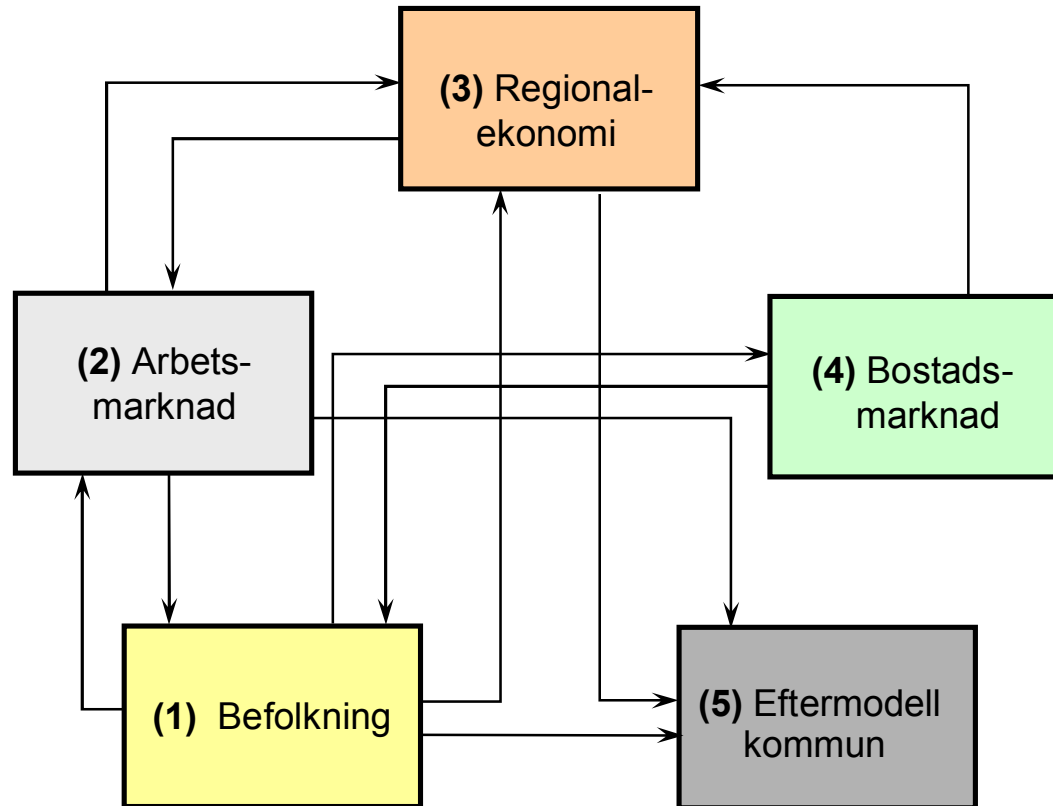


# Beskrivning av rAps

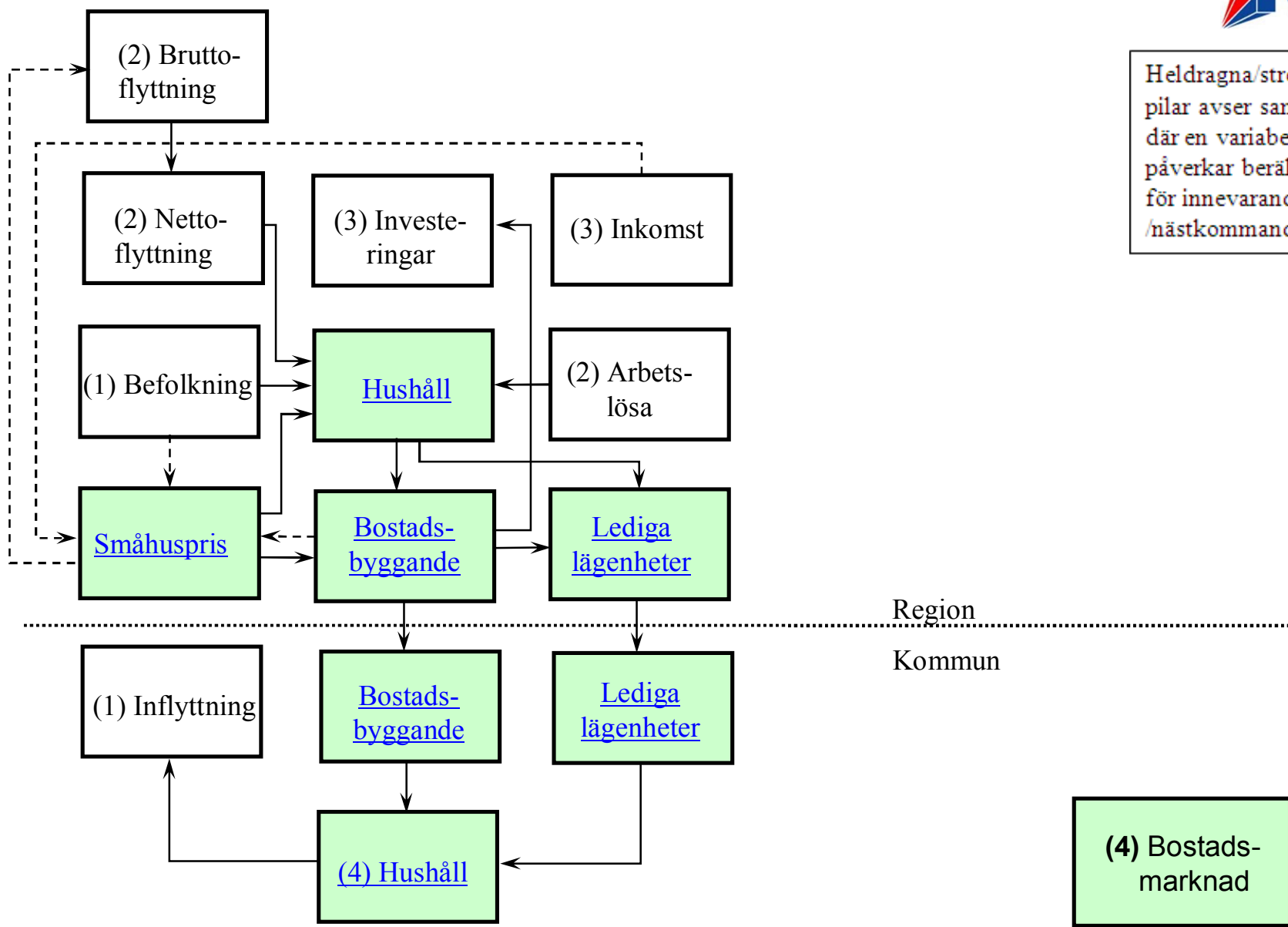
## Delmodell 4 – Bostadsmarknad

Peter Almström & Greger Lindeberg  
WSP Analys & Strategi

# Den regionala modellen



Heldragna/streckade pilar avser samband där en variabel påverkar beräkningar för innevarande /nästkommande år



(4) Bostadsmarknad

# SMÅHUSPRIS

- Småhuspriset i en region beror av föregående års värden på småhuspris, förändring av förvärvsinkomsten per capita samt boendetätheten (tillgång på bostäder i förhållande till folkmängden).
- Dessutom bestäms småhusprisets nivå av föregående års förändring av den reala bostadsräntan.
- Beräkningen bygger på ett skattat samband mellan dessa faktorer och småhuspriset.

*ref. 4.1 Den regionala modellen – reviderad specifikation av delmodeller 4 och 5*



# HUSHÅLL

Antalet hushåll i regionen beräknas preliminärt som:

- Antal hushåll =  $\min(A, B)$
- Där
  - A = antal hushåll föregående år \* förändring av folkmängden över 19 år
  - B beror av antal hushåll föregående år, nettoflyttningen, folkmängd i åldrarna 20-24 år, antal skilda och gifta samt antal avlidna och bygger på ett skattat samband mellan dessa faktorer och antal hushåll.
  - Parametern för hur antal hushåll beror av folkmängden i åldrarna 20-24 år beror av boendekostnaden och den relativa arbetslösheten för denna åldersklass.
- Definitiv beräkning av antal hushåll per kommun sker efter beräkning av bostadsbyggandet och beräknas som totalt antal bostäder minus antal lediga bostäder.

*ref. 4.2 Den regionala modellen – reviderad specifikation av delmodeller 4 och 5*



# BOSTADSBYGGGANDE OCH LEDIGA LÄGENHETER

Bostadsbyggandet i regionen kan beräknas på två sätt:

- [Modellberäknat byggande:](#)
- [Exogent \(användarstyrt\) byggande:](#)

*ref. 4.2.1 Den regionala modellen – reviderad specifikation av delmodeller 4 och 5*



# BOSTADSBYGGGANDE OCH LEDIGA LÄGENHETER

- Modellberäknat byggande:
- Antal hushåll ökar jämfört med föregående år:
  - Hushållstillskottet fördelas på småhus och flerbostadshus genom småhusandel i nybyggnationen som beror av historiskt byggande.
  - Nybyggnationen fördelas på kommuner med ledning av historiskt byggande.
  - Antal lediga bostäder per kommun i regionen är konstant.
  - Boendetätheten per kommun beräknas genom de befintliga bostäderna och deras boendetäthet, nybyggnationen och en kommunspecifik antagen boendetäthet i nybyggnationen.
- Antal hushåll minskar jämfört med föregående år:
  - Nybyggnationen sätts till noll.
  - Antalet lediga bostäder i regionen ökar med minskningen av antal hushåll.
  - De lediga bostäderna fördelas på kommuner med ledning av föregående års fördelning.
  - Boendetätheten per kommun lämnas oförändrad.

*ref. 4.2.1.1 Den regionala modellen – reviderad specifikation av delmodeller 4 och 5*



# BOSTADSBYGGGANDE OCH LEDIGA LÄGENHETER

- Exogent (användarstyrt) byggande:
  - Tillskottet per bostadstyp per kommun är givet (kan vara negativt). Tillskottet summeras till regionnivå.
  - Antal lediga bostäder beräknas som skillnaden mellan antal bostäder och antal hushåll (kan ej vara negativt).
  - De lediga bostäderna fördelas på kommuner med ledning av föregående års fördelning.
  - Boendetätheten per kommun beräknas genom de befintliga bostäderna och deras boendetäthet, nybyggnationen och en kommunspecifik antagen boendetäthet i nybyggnationen.

*ref. 4.2.1.2 Den regionala modellen – reviderad specifikation av delmodeller 4 och 5*

