

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Carl Malmberg

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/19/5443 SE

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Conditions for new housing in weak housing markets

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Carl Malmberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Joel Jonsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Emil Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Svaga bostadsmarknader, nyproduktion, landsbygd, hinder.

Keywords:

Weak housing markets, new housing, rural areas, obstacles.

Abstract

Title: Conditions for new housing productions in weak housing markets

Background: As of late, we have seen issues with supply of housing in Sweden. A higher rate of housing construction these latest years have partly counteracted the issue. Despite this, the society is claiming a housing shortage in major parts of the country – often with referral to high housing prices and long housing-queues. 243 out of 290 municipalities reported a deficit of housing during 2018. A large-scale focus is directed on Sweden’s largest cities in the housing-debate – but how does the situation look like in rural areas and weak housing markets? This report has basis in the Official Report of the Swedish Government SOU 2017:01 “*Lån och garantier för fler bostäder*”, where they investigated the prerequisites and issues with financing of new housing construction.

Purpose: To examine the different obstacles that discourages new housing construction in rural areas and weak housing markets.

Method: Usage of several different methods are used in order to properly answer the purpose. A qualitative study is performed by conducting interviews with seven different respondents active within the community building sector, is performed in order to gain a holistic perspective over the different obstacles that discourages new housing construction. A quantitative study is conducted by sending surveys to all 290 Swedish municipalities, in order to find out whether the obstacles are equally constricting to new housing construction, depending on how strong housing market the municipality has. A specialization within the subjects of how financing and certain specific accounting-rules can pose as obstacles for new housing construction is conducted.

Conclusions: Multiple different obstacles were identified through the qualitative study. High production costs were brought up as an obstacle for many respondents and especially within weak housing markets. Other obstacles that were acknowledged were amongst others the investment-aid, restricted beach access, national interests, rental-pricing for new rental housing and the new amortization-demand. The quantitative study identified financing, the specific accounting rules for real estate and high production costs as obstacles for new housing. Additionally, a lack of local bank-offices was identified as an obstacle for weaker housing markets. The author concludes that weaker housing markets along with rural areas are subjected to many different obstacles for new housing and therefore many different solutions are needed. The author requests that future studies in this area include a broader perspective for a long-term and sustainable housing market.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Sammanfattning

Titel: Villkor för nybyggnation på svaga marknader

Bakgrund: På senare tid har vi sett försörjningsproblem av bostäder i Sverige. En högre byggnation de senaste åren har delvis bemött problemet. Dock rapporterar samhället fortfarande en bostadsbrist i stora delar av landet bland annat genom höga bostadspriser och långa bostadsköer. 243 av 290 kommuner rapporterade ett underskott av bostäder under 2018. Ett stort fokus läggs på Sveriges storstäder i bostadsdebatten, men hur ser dagens situation ut på landsbygden? Detta arbete har som utgångspunkt i SOU 2017:01 "Lån och garantier för fler bostäder", där de undersökte nuvarande förutsättningar och problem vid finansiering av bostadsbyggande.

Syfte: Att redogöra för de olika hinder som motverkar nyproduktion av bostäder på svaga bostadsmarknader och landsbygder.

Metod: Användning av flera olika metoder används för att besvara syftet. En intervjustudie med sju olika aktörer genomförs med representanter inom samhällsbyggnadsbranschen, med syfte att få ett holistiskt perspektiv över olika hinder för nyproduktion av bostäder. En enkätstudie genomförs genom utskick till Sveriges kommuner, med syfte att undersöka vilka hinder som upplevs för nyproduktion av bostäder samt om kommuner med olika starka bostadsmarknader uppfattar olika hinder. En fördjupning inom finansiering och redovisningsregler för fastighetsbolag som hinder redogörs.

Slutsatser:

Ett flertal olika hinder identifierades genom intervjustudien. Höga byggkostnader togs upp som ett hinder för många respondenter och speciellt på svaga marknader. Andra hinder som uppmärksammades var bland annat investeringsstödet, strandskydd, riksintressen, hyressättning för nya hyresrätter och det nya amorteringskravet. Respondenten från SABO uppmärksammades specifikt K3-regelverket som ett hinder för allmännyttiga kommunala fastighetsbolag. Enkätstudien resulterade i identifikation av finansiering, K3-regelverket, höga byggkostnader samt avsaknaden av lokala bankkontor som hinder särskilt för svaga bostadsmarknader. Vidare analys identifierade specifikt riksintressen som ett hinder särskilt för mycket starka bostadsmarknader. Författaren efterfrågar framtida studier som inkluderar ett vidare perspektiv samt ett långsiktigt och hållbart synsätt på den framtida bostadsmarknaden.

Förord

Efter fem lärorika år i Lund avslutar detta examensarbete mina studier på Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet motsvarar 30 högskolepoäng och genomfördes under våren 2019 vid institutionen för Fastighetsvetenskap.

Jag vill börja med att tacka min handledare Ingemar Bengtsson vid institutionen för Fastighetsvetenskap för alla givande och mycket uppskattade samtal, tips och feedback under examensprocessen. Jag vill passa på att tacka de personer som har hjälpt mig under mina fem år - ni vet vilka ni är.

Jag vill även ägna ett stort tack till alla personer som ställt upp på intervjuer, kommuner som har tagit sin tid att svara på min enkät och personer som har bidragit med kunskap. Utan era bidrag hade jag inte kunnat genomföra studien.

Avslutningsvis vill jag tacka mina nära för allt stöd under utbildningens gång samt min klass L14 som förgyllt tiden här i Lund.

Lund den 2 september 2019

Carl Malmberg

Innehållsförteckning

1 Inledning	10
1.1 Bakgrund	11
1.2 Syfte	12
1.3 Frågeställningar	12
1.4 Metod	12
1.4.1 Fallstudie – Kvalitativa intervjuer	13
1.4.2 Kartlägningsstudie - Enkätstudie	13
1.4.3 Teoristudie	14
1.5 Disposition	14
1.6 Avgränsningar och felkällor	15
2 Tidigare studier	16
2.1 Examensarbeten	16
2.2 Statliga Offentliga Utredningar	16
3 Allmänt om dagens bostadsmarknad	19
3.1 Hur ser dagens bostadsmarknad ut?	19
3.2 Bostadsmarknaden genom tiderna	19
3.3 Amorteringskravet	20
3.4 Bolånetaket	20
3.5 Januariavtalet - 73-punktsöverenskommelsen	20
3.6 Bostadsbrist	22
3.7 Svaga marknader	22
3.7.1 Landsbygd/glesbygd	22
3.7.2 Småhuspriser	24
3.7.3 Övriga definitioner	26
3.8 Problem och hinder för nyproduktion på landsbygd	26
3.8.1 Strandskydd	26
3.8.2 Riksintressen	27
3.8.3 Hinder i markexploatering	28
3.9 Förutsättningar för hyresrätter	28
4 Teori	29
4.1 Urbanekonomisk teori	29
4.2 Fastighetsvärdering	31

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

4.2.1	Värdeteori	31
4.2.2	Värderingsmetoder	33
5	Finansiering och redovisning för fastighetsbolag	34
5.1	Generell finansiering	34
5.2	Aktörsspecifik finansiering	34
5.2.1	Kommunala bostadsbolag	35
5.2.2	Kommersiella fastighetsbolag	35
5.2.3	Privata fastighetsägare	36
5.2	Nedskrivningskrav i redovisningsregler	36
5.2.1	K3-nedskrivningskrav	37
5.2.2	K2-redovisningsregler	38
5.2.3	Synergieffekter vid nyproduktion	38
5.3	Garantier och stöd	39
5.3.1	Boverkets kreditgaranti	40
5.3.2	Statsstöd	40
5.3.3	Investeringsstöd: stöd för hyresbostäder och studentbostäder	41
5.4	Produktionskostnad	41
6	Fallstudie - Kvalitativa intervjuer	44
6.1	Mål	44
6.2	Vem ska intervjuas?	44
6.3	Vilka intervjuades?	44
6.3	Intervjumethodik och frågor	47
6.4	Sammanställning av intervjuer	48
6.4.1	Byggbolag: <i>PEAB, BoKlok, Victoria Park</i>	48
6.4.2	Branschorganisationer: <i>Fastighetsägarna, SABO</i>	51
6.4.3	Politiker: <i>Joakim Järrebring</i>	56
6.4.4	Bostadsmarknadsexpert: <i>Maria Pleiborn</i>	58
6.5	Sammanfattande resultat av intervjuer	61
6.6	Egna reflektioner	63
7	Kartlägningsstudie - Enkätstudie	65
7.1	Enkätfrågor	65
7.2	Metod	65
7.2.1	Logistisk Regression	66

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

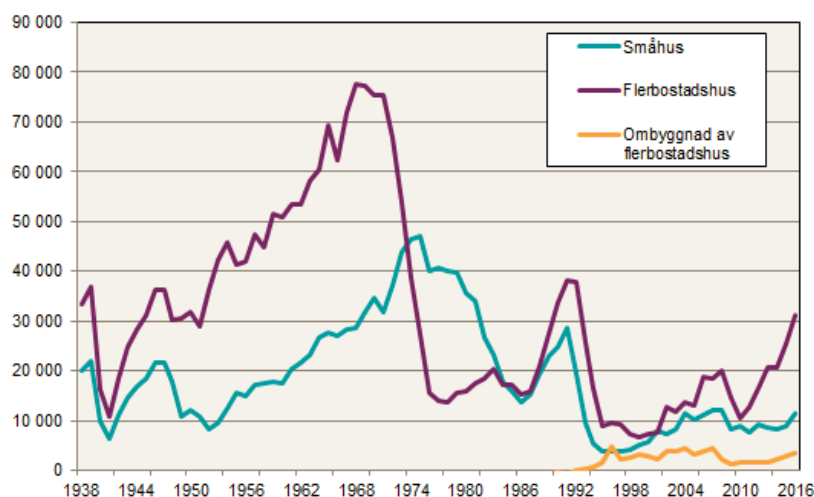
7.2.2 Modelltest	67
7.3 Regression	67
7.3.1 Föranalys av enkätdata	68
7.3.2 Deskriptiv statistik	70
7.3.4 Konstruktion av regressionsmodeller	72
7.4 Resultat	73
7.4.1 Övrigt	78
8 Diskussion	79
8.1 Vilka hinder och problem står i vägen för byggnation på svaga marknader?	79
8.2 Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?	81
8.3 Svag bostadsmarknad?	82
9 Slutsats	83
9.1 Vilka hinder finns för nybyggnation av bostäder på svaga marknader?	83
9.2 Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?	84
9.3 Avslutande kommentarer	85
10 Källhänvisningar	86
10.1 Litteratur	86
10.2 Offentliga tryck och publikationer	86
10.3 Elektroniska källor	87
10.4 Muntliga källor	89
10.5 Examensarbeten	90
Bilagor	91
Bilaga 1: Kartläggning av kommuner efter styrka på bostadsmarknaden	91
Bilaga 2: Mejl till kommuner om enkätstudie	92
Bilaga 3: Enkätfrågor	93

1 Inledning

För att tidigt bilda sig en uppfattning om genomförda studier och dess innehåll inleds första kapitlet med bakgrund, arbetets syfte och frågeställningar. Vidare beskrivs arbetets avgränsningar, bakomliggande lagstiftning samt uppsatsens disposition redovisas.

På senare tid har vi sett försörjningsproblem av bostäder i Sverige som delvis har bemötts med en högre byggtakt. Det har dock inte löst problemet för alla målgrupper och områden. Vidare finns det risk att den höga byggtakten inte håller i sig för att bemöta en ytterligare växande befolkning. Därutöver reflekterar en hög byggtakt inte vilken målgrupp det byggs för eller inom vilka områden det byggs. I glesbebyggskommuner och svaga bostadsmarknader upplevs det ofta som svårare att få finansiering för att bygga, speciellt för mindre aktörer inom byggmarknaden - något som även reflekteras i exploatörens avkastningskrav och en högre riskpremie. *Figur 1* nedan visar antalet färdigställda lägenheter per år från 1938 och ombyggda lägenheter från 1990. Den visar tydligt Miljonprogrammet i mitten av 60-talet och även ett mindre framträdande som en trolig följd av avregleringen av kreditmarknaden med start i mitten av 80-talet med den s.k. Novemberrevolutionen¹.

Även på senare tid, från och med cirka 2011 har antalet färdigställda lägenheter ökat markant. Frågan är dock om det finns en lika stark positiv trend på färdigställda- och ombyggda lägenheter i glesbygden.



Figur 1: Färdigställda lägenheter genom nybyggnad och ombyggnad²

¹ <https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/historia/1900-1999/novemberrevolutionen/>

² <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/fardigstallda-nybyggnader-ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus-2016--definitiva-uppgifter/>, tagen 2019-02-09

Sveriges regering förespråkar en levande landsbygd genom sin landsbygdspolitik bland annat genom den statligt sponsrade organisationen *Hela landet ska leva*.

Arbetet har som utgångspunkt och inspiration utredningen SOU 2017:01 "*Lån och garantier för fler bostäder*" om förbättrad bostadsfinansiering som bland annat identifierade förbättringsåtgärder för finansiering på glesbygden och så kallade svaga marknader. Vidare undersökte utredningen nuvarande förutsättningar och problem vid finansiering av bostadsbyggande.

I denna rapport ska begreppet glesbygd och svag bostadsmarknad noggrant utforskas och ses i förhållande till nyproduktion av bostäder. Betydande faktorer som kan påverka resultatet kan exempelvis vara hur finansieringen görs, vem det är som bygger och förmodligen var i landet det byggs. Författaren avslutar arbetet med att ge sina personliga reflektioner och en rekommendation hur samhällsbyggnadsbranschen kan utvecklas vidare.

1.1 Bakgrund

Fundamental urbanekonomisk teori kan förklara var människor och företag väljer att lokalisera sig. Ett vanligt exempel är vid början av den Industriella revolutionen, där fabriker placerades nära naturliga resurser och arbetskraften bosatte sig inom pendlingsavstånd från fabriken. Givetvis har denna enkla situation utvecklats och blivit alltmer komplicerad över tid - dock ligger denna fundamentala förklaringsmodell kvar. Från ett simpelt nationalekonomiskt perspektiv där marknaden styr och ställer kommer städer att stagnera och eventuellt försvinna då det inte finns tillräckligt efterfrågan för företag att placera sig där. Dock kan byggnation på landsbygden inte enbart analyseras från ett marknadsekonomiskt perspektiv - det är i högsta grad även en politisk fråga. Det är ett känslofyllt ämne för en politiker eller ett politiskt parti att uttala sig om åtgärder som negativt påverkar landsbygden i form av arbetsliv, transport, offentlig service och dylikt. Det har på flera håll ansetts som "politiskt självmord" att minska på de insatser för landsbygdsutveckling som vi har i dagsläget.

Detta innebär att trots att det inte är rationellt från ett nationalekonomiskt perspektiv att bygga med hänsyn till risk och lönsamhet, mätt genom direktavkastningskrav och Tobins Q, så byggs det ändå av allmännyttan och andra aktörer som mäter risk och lönsamhet annorlunda.

Boverkets årliga *Bostadsmarknadsenkät*, riktar sig till landets alla 290 kommuner. Syftet med enkäten är att ge en unik och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. Insamlingen av uppgifterna sker i samarbete med respektive länsstyrelse som har kontakt med och kvalitetssäkrar kommunens svar. Enkäten kan därför erbjuda

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

värdefulla inblickar i trender och tendenser kring den framtida bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsenkäten 2018 redovisade³:

- Totalt 243 kommuner anger underskott på bostäder, en minskning på 12 kommuner sedan 2017.
- Totalt 196 kommuner spår underskott på bostäder om tre år.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att i stora drag redogöra för de olika hinder som motverkar nyproduktion av bostäder beroende på var i landet det byggs, med fokus på svaga bostadsmarknader och landsbygder.

1.3 Frågeställningar

- Vilka hinder finns för nybyggnation av bostäder på svaga marknader?
- Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?

1.4 Metod

För att undersöka rapportens frågeställningar kommer flera olika metoder att användas för att tillsammans få en mer heltäckande bild av det studerade området.

Examensarbetet genomförs med syfte att undersöka varför lönsamma projekt som geografiskt befinner sig inom området “*tätort i glesbygd*” inte genomförs. Författaren anser att “*icke-tätort i glesbygd*” har historiskt sett en låg byggnationsmängd, åtminstone för landsbygdskommuner med en lägre befolkning. Generellt är dessa projekt inte lönsamma i förhållande till risk och efterfrågan - något som gör att dessa områden ej behandlas särskilt i detta examensarbete. En matris över arbetets fokus presenteras nedan i *Figur 2*.

³ Bostadsmarknadsenkäten 2017, Boverket,
<https://www.boverket.se/contentassets/44b828c304f24b46ba69a1f293c24a97/bostadsmarknad-senkaten-2017.pdf>

		Glesbygd	
		Ja	Nej
Tätort	Ja	Tätort i glesbygd	Tätort utanför glesbygd
	Nej	Icke-tätort i glesbygd	Icke-tätort utanför glesbygd

Figur 2: Glesbygd/Tätort-matris

Kvadrant två *”Tätort i glesbygd”* är det tänkta undersökningsområdet för detta arbete. Kvadrant ett *”Tätort utanför glesbygd”* omfattar större städer som ej upplevs uppfatta liknande problematik med hinder – dock kan de tas upp i jämförelsesyfte. Kvadrant tre och fyra omfattar icke-lönsamma områden i förhållande till risk och efterfråga, om man bygger på en kommersiell skala.

1.4.1 Fallstudie – Kvalitativa intervjuer

För att få ett holistiskt svar på frågeställningen kommer enkätstudien att kompletteras med kvalitativa intervjuer av olika aktörer och parter. För denna fallstudie har en avgränsning gjorts med intervjuer av totalt sju representanter för allmännyttan, kommersiella fastighetsbolag, fastighetsägare, bostadspolitiska talespersoner samt andra yrkespersoner inom fastighetsbranschen.

1.4.2 Kartlägningsstudie - Enkätstudie

Den breda frågan om hinder, möjligheter och problem för byggnation kommer att undersökas genom en *enkätstudie* till samtliga 290 kommuner i Sverige. Enkätsvaren kommer sedan att bearbetas med hjälp av en logistisk regression i syfte att undersöka hur olika hinder upplevs avseende styrkan på kommunens bostadsmarknad. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) hänvisade till dataportalen *Öppna Data* efter mejlkorrespondens, där kontaktuppgifter till kommunerna fanns tillgängliga. E-mejl och befolkningsmängd var uppdaterade för året 2017. Denna lista innehåller samtliga kommuners allmänna informations-mejl, dit enkäten samt bakgrund för arbetet skickades. Mejlen uppmanade att enkäten skulle bli vidarebefordrat till relevant avdelning eller relevant person inom kommunen, med förslag exploateringsansvarig, stadsarkitekt eller samma person som besvarar Bostadsmarknadsenkäten.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Enkätstudien skickas ut till samtliga 290 kommuner och svarstiden avgränsas till 3 veckor för att lämna adekvat tid till databehandling. Frågorna avgränsas till 15 med svarsalternativ [1-2-3-4-5] för enkel databehandling och tolkning. “1” motsvarar “håller inte alls med”, “3” motsvarar “neutral” och “5” motsvarar “håller helt med”. Tre frågor har speciella svarsalternativ och tolkas därefter separat.

Specifik metod och tillvägagångssätt om regressionen återfinns i kapitel 7 *Enkätstudie*.

1.4.3 Teoristudie

För att adekvat analysera och belysa ovanstående frågeställningar kommer även en litteraturstudie genomföras. Syftet är att undersöka dagens nedskrivningsregler samt finansieringsförutsättningar för aktiebolag med fastighetsbestånd. Denna studie kommer att göras med grund i SOU 2017:01 “Lån och garantier för fler bostäder” där bland annat finansieringsproblemen belystes. Vidare kommer ytterligare rapporter och litteratur att bearbetas för att undersöka hinder från ett planerings- och markanvändningsperspektiv bland annat i form av strandskydd, riksintressen och LIS-områden. Ytterligare undersöks hur byggkostnaden påverkar nybyggnation, främst beroende på vilken aktör som bygger. Slutligen kommer en översiktlig inblick av de olika subventioner och statsstöd, något som är speciellt viktigt inom svaga bostadsmarknader.

1.5 Disposition

Arbetet är uppbyggt genom att kombinera flera olika metoder för att undersöka de olika frågeställningarna. För att hålla en röd tråd genom hela arbetet läggs en stor vikt på att definiera problematik, potentiella lösningar och slutsatser utmed rapporten för att sedan kulminera i en avslutande slutsats med egna reflektioner.

- Kapitel 1 avser introduktion, syfte och bakgrund för arbetet.
- I kapitel 2 redogörs tidigare studier och forskning inom ämnesområdet.
- I kapitel 3 introduceras relevant bakgrundsteori för att förstå ämnesområdet och problemställningen genom en översiktlig litteraturstudie. Även en översikt över problem och hinder för byggnation på landsbygden och svaga marknader presenteras. Begreppet svag marknad och dylika indelningar presenteras.
- I kapitel 4 presenteras relevant teori för ämnesområdet och arbetets syfte.
- I kapitel 5 redogörs en ämnesfördjupning inom finansiering samt relevanta nedskrivningsregler för fastighetsbolag. I kapitlet tas även stödformer för byggnation upp samt vad produktionskostnader av nyproduktion innefattar.
- Kapitel 6 avser en fallstudie i form av en kvalitativ intervjustudie där olika representanter av fastighetsbolag, branschorganisationer, politiker och experter intervjuas.
- Kapitel 7 avser en kartlägningsstudie i form av en enkätstudie för att kartlägga vilka hinder för nyproduktion som upplevs samt om dessa hinder är olika beroende på hur stark kommunens bostadsmarknad är.

- Kapitel 8 omfattar en diskussion av intervjustudien och enkätstudien, där arbetets frågeställningar besvaras och tolkas.
- Kapitel 9 avser arbetets slutsatser och framtida studier.

1.6 Avgränsningar och felkällor

Examensarbetet ämnar undersöka de områden som hindrar nyproduktion av bostäder att inte byggas. Vidare så friskriver examensarbetet från utredning av hinder som huvudsakligen avser brist på lönsamhet. Annan metodik och struktur behövs för att vidare inkludera detta och är därför inte fokus inom detta arbete.

Examensarbetet fokuserar huvudsakligen på nybyggnation av flerbostadshus, vilket avgränsar aktörerna till främst kommersiella fastighetsbolag samt kommunala allmännyttiga fastighetsbolag. Nybyggnation av småhus och fritidshus tas upp grundligt, främst i samband med enkätstudien. Detta då det är svårare att avgöra om dessa nybyggnationer görs ur lönsamhetsaspekt eller för personligt bruk. Nybyggnation av lokaler behandlas inte i detta arbete.

Felkällor:

- Enkätstudie: En svarsskala [1–5], inget “*vet ej*”-svar samt frågor som är obligatoriska att svara på, kan leda till att enkättagare som är osäkra eller inte vet svaret, kan tendera att välja mitten-alternativet ”3”. Alla frågor var inte tillräckligt tydligt formulerade för ett entydigt svar. Maillistan som användes till kommunerna var från 2017. Vissa email var kanske inte uppdaterade och kom därför kanske inte fram. Ingen kvalitetssäkring av svarens kvalitet samt inte samma yrkesperson inom respektive kommun som besvarade enkäten.
- Intervjustudie: Bara ett fåtal byggaktörer. Enbart en politiker intervjuades, vilket kan ge en missledande syn av den politiska sidan - kan enbart tolkas som Socialdemokraternas respektive individens åsikter inom ämnet. Intervjuerna genomfördes via telefonintervjuer och spelades in. Sammanställningar av intervjuerna gjordes, där eventuella åsikter och snedvridningar från intervjuaren kunde ha följt med under processen. Dessa typer av sammanställningar kan medföra att data kan reduceras på ett osystematiskt sätt genom summariska anteckningar men även att eventuella luckor från en innehållssynpunkt kan felaktigt kompenseras genom egna uppfattningar om hur respondenten besvarat på liknande frågor⁴.

⁴ “Intervjumetodik”, Lantz Annika, 2: a upplagan, sida 78–79

2 Tidigare studier

2.1 Examensarbeten

“Småhusbyggande i marknadssvaga Götalandskommuner: En studie i hur mycket det byggs och hur det finansieras” Ett examensarbete publicerat 2017 av författarna Åsa Elmerrson och Joel Grafström på Högskolan Väst. Undersökte finansieringsmöjligheterna för att bygga småhus på svaga bostadsmarknader. Urvalet gjordes enligt Tobins Q, där de femton kommuner som hade lägst Tobins Q valdes. Författarna kom fram till att det fanns en lägre andel beviljade bygglov per tusen invånare i dessa kommuner jämfört med de folkrikaste kommuner i samma län. Vidare kom de fram till med hjälp av en teoretisk produktionskostnad, att 87% av fallen går ej med säkerhet att avgöra om nybyggnationen är ekonomiskt lönsam vid färdigställandet.

“Bygga nytt - var lönar det sig?” Ett examensarbete publicerat 2016 av författarna Erik Elmeskär och Jonas Pamp Alsenfelt på Lunds Tekniska Högskola. Författarna undersökte måttet Tobins Q, enkelt beräknat som kvoten mellan fastighetens marknadsvärde och produktionskostnaden, genom att göra en kartläggning för småhusmarknaden i Skånes kommuner. Deras kartläggning gjordes genom en hedonisk regressionsanalys för att erhålla ett skattat marknadsvärde för ett normalhus inom varje värdeområde, där det sedan justerades till ett småhus i nyskick genom en deprecieringsfaktor. Produktionskostnaden erhålles genom att addera en tomt med likvärdig tomtareal som normalhuset och byggkostnaden för att bygga ett hus med samma värdearea som normalhuset. Författarna kom fram till att det finns en stor varians mellan Skånes kommuner samt inom kommuner. 62 av totalt 94 delområden visar ett Tobins Q under 1.0. Författarnas slutsatser av studien var att en mer noggrann lägesindelning är önskvärd samt vikten av att använda lokalanpassade byggkostnader, för att ej få ett snedvridet Tobins Q om husen avviker från den läges-specifika standarden.

2.2 Statliga Offentliga Utredningar

SOU 2017:01 “Lån och garantier för fler bostäder” är en av Statens offentliga utredningar med syfte att skapa förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder med fokus på förbättringar på svaga bostadsmarknader, för mindre aktörer och för byggande av hyresbostäder. Fokus ligger på de produktionsinriktade styrmedlen. Utredningen diskuterar olika definitioner på hur man ska kategorisera kommuner med hänsyn till styrka på bostadsmarknaden:

- 2006 rapporterade Institutionen för bostadsforskning över 200 kommuner med ett Tobins Q-värde under 1.0 för egnahem.
- Konsultföretaget Evidens på uppdrag för Bostadskreditnämnden bedömde totalt 108 kommuner som *mycket svaga bostadsmarknader* 2005. Denna bedömningen grundades på en jämförelse av genomsnittlig hyresnivå per kvadratmeter jämfört med motsvarande kostnad att bo i egnahem.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

- Evidens utvecklade sin tidigare modell utifrån hypotesen att bostadsefterfrågan och därav betalningsviljan för bostäder, framförallt beror på den lokala marknadens storlek, mätt antal invånare. Modellen kompletterades med viktade mått på tillgång till arbetsplatser, närhet till den lokala arbetsmarknadens kärna, befolkningsutveckling samt nivå på och utveckling av inkomster och lönesummor. År 2012 bedömdes totalt 105 kommuner som mycket svaga samt prognoser till 2020 och 2025 bedömde minskade antal mycket svaga kommuner.
- Tillväxtanalys rapporterade 2015 att flyttströmmar och boendepreferenser kan ses som en indikator på en regions attraktivitet. Av 60 funktionella arbetsmarknadsregioner (FA), är det bara 9 som har ett positivt inrikes flyttnetto. Tillväxtanalys drar slutsatsen att befolkningstillväxten samvarierar med storleken på FA-regionen.
- **Utredningens definition av "svag marknad":**
"...kommuner, orter, stadsdelar eller bostadsområden där det inte byggs, eller byggs om, i tillräcklig omfattning och där detta beror på att det inte går att få nödvändiga lån på marknadens villkor."

Denna definition är avsiktligt inte geografiskt definierad för att undvika kanalisering av statsstöd och förmåner. Avsikten med ovanstående definition är att stöd ska kunna konstrueras så att det är användbart eller attraktivt endast där och när det behövs.

Utredningen utvärderade bland annat de nuvarande statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande. Utredningen kom bland annat fram till förslag om statliga marknadskompletterande toplån, ett startbidrag för byggemaskiner för att täcka utgifter i projekteringskedet och möjligheter för mindre aktörer på svaga bostadsmarknader att sätta diskonteringsräntan utifrån faktiska finansieringskostnader.

SOU 2015:58 "EU och kommunernas bostadspolitik"

Utredningen utredde bland annat behovet av stöd till bostadsföretag på svaga bostadsmarknader, kommunernas förutsättningar att bedriva en bostadspolitik som möjliggör att alla kan efterfråga en bostad av god kvalitet samt behovet av mer förmånliga kreditgarantier för de som vill investera i egna hem på landsbygden. Författarna kom bland annat fram till:

- Att bostadsmarknaden inte tillgodoser alla bostadsbehov. Speciellt brist på hyresrätter men även inträdeshinder för bostadssökande i form av höga bostadspriser, långa bostadsköer och ibland höga krav från hyresvärdar. Det finns därmed en ökande risk att vissa grupper riskerar att stängas ute från delar av bostadsmarknaden, specifikt äldre, ungdomar, nyanlända och inkomstsvaga hushåll.
- Förutsättningarna för bostadsmarknaden är sämre i kommuner med en vikande efterfråga, s.k. svaga bostadsmarknader.
- Ett förslag om generösare statliga kreditgarantier för egna hem ger inte bättre förutsättningar för ökad ny- eller ombyggnation av egna hem på landsbygden. Detta då konsumentkreditlagen förutsätter att långgivaren bedömer att

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

låntagaren har återbetalningsförmåga, något som gör att statliga kreditgarantier inte kommer att hjälpa hushåll utan återbetalningsförmåga.

Bilaga 2 av rapporten innefattar begreppet *svaga bostadsmarknader* och hur detta urval av kommuner har beräknats fram. Prognosmodellen för år 2020 är uppbyggd hur det genomsnittliga bostadspriset för egna hem beror på den enskilda kommunens riktning och nivå, den lokala arbetsmarknadens befolkning och tillgänglighet till arbetsplatser.

SOU 2017:1 “För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd”

Ger en sammanhållen politisk bakgrund med samtliga dåvarande Riksdagspartier för att kunna ge gemensamma förslag för Sveriges landsbygder. Poängterade vikten med en landsbygd med ett vitalt näringsliv och som hushållar för de platsbundna resurserna i form av natur- och kulturmiljö. Deras rapport resulterade i bland annat dessa förslag:

- Ge den kommunala översiktsplaneringen bättre möjligheter att redovisa landsbygdens värden och utvecklingsmöjligheter. Detta kommer att underlätta byggandet av bostäder bland annat i landsbygderna.
- Begränsa och precisera riksintressena areal med syfte att underlätta landsbygdens utveckling. Riksintresseutredningen från 2014 redogjorde att 46% av landets yta utgörs av ett riksintresse enligt Miljöbalkens (1998:808) regler.
- Förenkla användandet av LIS-områden för att peka ut särskilda strandskyddsområden som kan exploateras.
- Nuvarande VA-lagstiftning upplevs som ett betydande hinder där Miljöbalken (1998:808), anläggningslagen (1973:1149) samt vattentjänstlagen (2006:412) anses vara dåligt samordnade och ett generellt hinder för bostadsbyggandet. Detta p.g.a. mängden icke godkända enskilda avlopp samt den stora kostnaden av det nuvarande rättspraxis.

3 Allmänt om dagens bostadsmarknad

3.1 Hur ser dagens bostadsmarknad ut?

Veidekkes marknadsrapport “*Den svenska bostadsmarknaden*” nr 1 april 2018, beskriver läget och prognosticerar den svenska bostadsmarknaden. Mycket tyder på ett gott läge på den svenska bostadsmarknaden - makroekonomiska indikatorer ser goda ut, sysselsättningen ökar, räntorna är fortsatt låga och de större städerna ropar efter kvalificerad arbetskraft och fler bostäder. Dock ser de flera orosmoln i framtiden för den svenska bostadsmarknaden. De skärpta amorteringsvillkoren och bankernas kreditgivningsvillkor har bidragit till denna negativa prognos för framtida bostadsbyggande. Ett striktare amorteringskrav samt ett mer strängt krav från bankerna har begränsat hushållens låneutrymme och möjlighet att belåna sig. Fler avslag på bolåneansökningar än vanligt hade rapporterats. Från oktober 2017 och framåt har det varit ett annat marknadsläge där efterfrågan för nyproducerade bostäder, upplåtna med äganderätt och bostadsrätt, har markant minskat. Veidekkes egna analyser förutspår det mest troliga scenario att bostadsbyggandet kommer att minska med cirka 25–30 %. Detta oavsett om man studerar statistik för säljstarter, byggstarter, bolagens egen säljstatistik, officiell statistik för påbörjade bostäder eller bygglovsstatistik⁵.

3.2 Bostadsmarknaden genom tiderna

På kort sikt finns det bara ett visst antal bostäder och då handlar bostadsmarknaden om processer i det befintliga beståndet. På lång sikt handlar det dock om marknaden för bostadsbyggande som avgör vilken bostadsstandard som finns i landet. Den svenska bostadsmarknaden består av fyra olika upplåtelseformer: hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Dessa upplåtelseformer är olika civilrättsliga konstruktioner som behandlas olika på marknaden. De flesta svenska hushåll (ca 65 %) äger sitt boende direkt eller indirekt via en bostadsrättsförening; Det finns en tydlig trend att det ägda boendet ökar och andelen hyresrätter minskar. Detta beror delvis på en fortlöpande omvandling från hyresrätt till bostadsrätt och delvis på att nyproduktion domineras av bostadsrätter och ägda villor. Bostadsbyggande är en debattfylld företeelse som historiskt varit svår att få till en långsiktigt mättad efterfrågan av. De senaste 60 åren har präglats av både Miljonprogrammet 1963–1973 samt kreditavregleringarna 1990, vilket var historiskt sett väldigt byggintensiva perioder. En annan viktig förändring var det systemskifte för riskbärandet i bostadsbyggandet som skedde i samband med de avregleringar av kreditmarknaden som skedde runt 1990. Ett tydligt skifte gjordes från det tidigare instrumentet som de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen representerade för bostadsbyggandet, till det system som verkar idag som huvudsakligen verkar på marknaden villkor⁶.

⁵ “Den svenska bostadsmarknaden”, Veidekkes Marknadsrapport april 2018

⁶ Fastighetsnomenklatur, Kapitel 22 “Bostadsmarknaden: ett historiskt perspektiv”, sida 420–423

3.3 Amorteringskravet

Det förstärka amorteringskrav som föreslogs av Finansinspektion (FI), började gälla från och med den 1 mars 2018. Finansinspektion tillsammans med ledande politiker såg en stor risk i den ökande skuldsättningen för svenska hushåll och vill motverka det genom det nya amorteringskravet⁷. Det nya amorteringskravet innebär att alla nya bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst, ska amortera 1 procentenhet mer av bolånet per år jämfört med kraven från det första amorteringskravet. FI:s egna beräkningar visar att det skärpta amorteringskravet påverkade i november 2018, cirka 14 % av nya bolånetagare. Det är främst bolånetagare med god inkomst som påverkas och FI bedömer därefter att förstagångsköpare inte blir uteslutna från bostadsmarknaden, utan kan leda till att de tvingas ta ett mindre lån.

- Bolån mellan 50–70% av bostadens värde ska amorteras med minst 1 % per år.
- Bolån över 70 % av bostadens värde ska amorteras med minst 2 % per år.
- Utöver ovanstående, om du lånar mer än 4,5 gånger din årliga bruttoinkomst, ska du amortera ytterligare 1 procent av det totala lånebeloppet⁸.

3.4 Bolånetaket

Bolånetaket infördes på Finansinspektionens begäran 1 oktober 2010, med syfte att motverka en osund kreditgivning och stärka konsumentskyddet. Bolånetaket innebär att nya lån med bostad som säkerhet inte får överstiga 85 % av bostadens värde. Framtida analyser av bolånetaket pekade på att regleringen hade störst effekt utanför storstadsregionerna, där det är framförallt där som hushåll med höga belåningsgrader har lånat mindre och köpt billigare bostäder. Det är de yngsta och de äldsta hushållen som har minskat sina skulder mest⁹.

3.5 Januariavtalet - 73-punktsöverenskommelsen

Något som är väldigt aktuellt för skrivande av detta arbete är den så kallade *73-punktsöverenskommelsen*, vilket avser den skriftliga överenskommelsen som gjordes mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Liberalerna efter riksdagsvalet 2018. Denna överenskommelse utgör ett budgetsamarbete mellan partierna med kommande och pågående förslag och utredningar för hela mandatperioden.

⁷“Förstärkt amorteringskrav”,

<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2017/11/regeringen-godkanner-finansinspektionens-forslag-om-forstarkt-amorteringskrav/>

⁸<https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>

⁹ “Bolånetaket har dämpat hushållens skulder”,

https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcd/fi-analys_12.pdf

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

En annan huvudrubrik för överenskommelsen handlar om bostäder, där många relevanta och aktuella förslag för detta arbete tas upp. Dessa förslag är antingen direkt relevanta för nyproduktion på svaga marknader/glesbygder eller bidrar indirekt till bostadsmarknaden eller fastighetsmarknaden.

Punkt 44: Reformera hyresmodellen - fri hyressättning vid nybyggnation införs.

Detta innebär att hyran sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom bruklig förhandling. Vidare så ska lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen; något som teoretiskt närmar gapet mellan hyresgästernas betalningsvilja och den faktiska hyran. Ett annat aktuellt problematiskt system adresseras: förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter. Detta system ska reformeras för att fungera mer effektivt med ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar med vite om det inte hålls.

Punkt 46: Genomför omfattande regelförenklningar

Förslag för åtgärder och tankar för att förenkla och förkorta planprocessen, som i sin tur kan göra byggandet snabbare och billigare. Enklare regler för byggnation utanför detaljplanelagd mark samt nya regler om utökade möjligheter för privat initiativrätt med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning. Dessa regler är ämnade för en snabbare och med mer privat inflytande över det kommunala planmonopolet, vilket åtminstone i teorin bör leda till en snabbare och billigare byggnation. Vidare ska en översyn av riksintressen samt en utredning av förenklade redovisningsregler som avser längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader. Författaren tror att dessa förslag är betydelsefulla för svaga bostadsmarknader, speciellt med kombination med övriga statliga åtgärder för en levande landsbygd. Dock krävs det en fundering om hur dessa förslag och åtgärder ställer sig mot en långsiktig demografisk förändring som syftar på en stark trend för urbanisering mot större städer och orter.

Punkt 47: Gör om investeringsstöden för hyresrätter

De befintliga investeringsstöden för hyresrätter ska koncentreras, effektiviseras samt riktas om mot hyresrätter i hela landet.

Dessa ovanstående punkter¹⁰ berör direkt byggnation på svaga marknader eller angriper det som i dagsläget upplevs som ett hinder för ett byggnationsprojekt. Författaren tror bland annat att ett bättre hyresförhandlingssystem som mer aggressivt bemöter tvister kan förändra aktörers sätt att se på hyresrätter som en potentiell investering då det öppnar upp för möjligheten att förhandla. Vidare så tror författaren att dessa förslag inte kommer att "lösa" dagens problem med nybyggnation på svaga marknader utan

¹⁰73-

punktöverenskommelsen", <https://www.socialdemokraterna.se/globalassets/aktuellt/utkast-till-sakpolitisk-overenskommelse.pdf>, tagen 2019-04-8

dessa förslag kan förbättra befintliga system och hinder och på sikt bidra med en liten ökning i nybyggnation.

3.6 Bostadsbrist

De senare åren har kommuner, byggföretag och individer skyltat om den bostadsbrist som vi har i Sverige. Flera tecken pekar på detta, bland annat de långa bostadsköerna i många kommuner och även de höga bostadspriserna. Vad menar vi dock med bostadsbrist? Nationalencyklopedin definierar *bostadsbrist* som:

“Att utbudet av bostäder, i en marknadsekonomi, inte är tillräckligt stort eller håller tillräcklig kvalitet för att möta efterfrågan hos bostadskonsumenterna.”

Vidare förklaras att brist och överskott av bostäder kan förekomma samtidigt i olika delar av ett land, vilket innebär att en eventuell bedömning av bostadsbrist måste ske lokalt eller regionalt. Bostadsbrist ses som ett tillstånd på bostadsmarknaden där människor antingen helt saknar bostad eller har en lägre bostadsstandard än vad som bedöms som önskvärd¹¹. Exempelvis kan bland annat trångboddhet signalera att det saknas billiga och förmånliga bostäder till detta marknadssegment. Dock borde även bristen på lyxigare bostäder till motsvarande marknadssegment ses som en slags bostadsbrist. Den valda frågeställningen för detta arbete behandlar främst billigare och mer förmånliga bostäder och hur dessa byggs i svaga marknader och på landsbygden.

3.7 Svaga marknader

För att svara på frågeställningen, vilka hinder och problem som står i vägen för byggnation på svaga marknader, behövs det först redogöras för vad som kan anses vara en svag marknad. Benämningen “svag marknad” hänvisas till “svag *bostadsmarknad*”. Det finns ingen universell definition som konsekvent används i rapporter, artiklar eller annat material, utan olika kategoriseringar och definitioner har använts beroende på syftet med texten. Exempelvis kan kategoriseringar göras med hänsyn till demografi och demografiska förändringar, Tobins Q, småhuspriser eller områden där det inte byggs tillräckligt mycket med hänsyn till finansieringsförutsättningar.

3.7.1 Landsbygd/glesbygd

Det finns ingen universellt accepterad definition av begreppen *landsbygd* eller *glesbygd*. Myndigheten med dåvarande namn Glesbygdsverket (sedan 2009 Tillväxtverket), har som uppgift att rapportera om utvecklingen i Sveriges glesbygder, landsbygder och skärgårdar. Denna myndighet har en definition av begreppen som grundar sig i möjligheten att nå service och arbete.

¹¹ Bostadsbrist, <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/bostadsbrist>

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

“*Glesbygder* är områden med mer än 45 minuters bilresa till närmaste tätort med fler än 3000 invånare, samt öar utan fast landförbindelse. *Tätortsnära landsbygder* är områden som finns inom 5 till 45 minuters bilresa från tätorter med fler än 3000 invånare. *Tätorter* är orter som har fler än 3000 invånare. Till tätorter räknas även området inom 5 minuters bilresa från tätorten.”¹²

Utifrån ovanstående definitioner har bland annat Tillväxtverket, Statistiska centralbyrån (SCB) och Boverket kategoriserat och analyserat Sverige.

Tabell 1 nedan visar sex olika kommunindelingskategorier som Tillväxtverket har utvecklat: storstadskommuner, täta kommuner nära en större stad, täta kommuner avlägset belägna, landsbygdskommuner nära en större stad, landsbygdskommuner avlägset belägna och landsbygdskommuner mycket avlägset belägna. Denna indelning är grupperade i tre huvudkategorier: storstadskommuner, täta kommuner och landsbygdskommuner. Indelningen är baserad på befolkningens fördelning i och utanför områden med hög befolkningstäthet och befolkningsstorlek samt andelen befolkning nära orter med minst 50 000 invånare¹³.

Tabell 1: Kommungruppsindelning för år 2018 enligt Tillväxtverket

Kommunindelingskategori	Antal kommuner
<i>Storstadskommuner</i>	29
Storstadskommuner	29
<i>Täta kommuner</i>	131
Täta kommuner nära en större stad	103
Täta kommuner avlägset belägna	28
<i>Landsbygdskommuner</i>	130
Landsbygdskommuner nära en större stad	70
Landsbygdskommuner avlägset belägna	45
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	15

¹²http://www.tillvaxtanalys.se/download/18.4258ed2314e1fb32612361a5/1435231067563/fic_kfakta-om-gles-och-landsbygder-2007-07.pdf, Glesbygdsverket, sida 3, tagen 2019-01-28

¹³ <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/kommuntyper.html>, 4 mars 2019

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, har tagit fram en ny kommungruppsindelning för år 2017, enligt tabell 2 nedan. Denna nya indelning består av nio grupper totalt, där de är fördelade i tre huvudgrupper. Kriterierna för kommungruppsindelningen är baserade på huvudvariablerna *storlek* (antal invånare), *täthet* (antal invånare i den största tätorten) och *närhet* (möjlighet till pendling). De tre huvudgrupperna “Storstäder och storstadsnära kommuner”, “Större städer och kommuner nära större stad” och “Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner” är fördelade på respektive 46, 108 och 136 kommuner¹⁴.

Tabell 2: Kommungruppsindelning för år 2017 enligt Sveriges Kommun och Landsting

Kommungruppsindelning	Antal kommuner
<i>Storstäder och storstadsnära kommuner</i>	46
Storstäder	3
Pendlingskommun nära storstad	43
<i>Större städer och kommuner nära större stad</i>	108
Större stad	21
Pendlingskommun nära större stad	52
Lågpendlingskommun nära större stad	35
<i>Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner</i>	136
Mindre stad/tätort	29
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	52
Landsbygdskommun	40
Landsbygdskommun med besöksnäring	15

3.7.2 Småhuspriser

Tobins Q är ett ekonomiskt mått som kan användas för att visa lönsamhet för fastighetsinvesteringar inom geografiskt avgränsade områden. Tobins Q beräknas genom kvoten av priset på ett begagnat småhus och produktionskostnaden för ett nytt

¹⁴ <https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-455-7.pdf?issuusl=ignore>

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

småhus av liknande standard. *Teoretiskt sett visar ett högre värde på Tobins Q, en högre lönsamhet att bygga.* Statistik från 2012 visade att det endast var 51 kommuner som hade ett högre eller lika stort pris för ett genomsnittligt begagnat småhus i förhållande till produktionskostnaden för ett nytt småhus. Med andra ord ett Tobins Q värde lika med eller större än 1.0. Tabell 3 nedan visar att totalt 202 av rikets 290 kommuner hade år 2012 Tobins Q värden under 0,8¹⁵ - något som anses innebära sämre förutsättningar för nyproduktion. Detta värde är dock något missvisande då måttet kan variera stort inom kommunen beroende på hur man räknar och vilka värden som används. Detta diskuterades omfattande i examensarbetet “*Bygga nytt - var lönar det sig*”, där författarna kom fram till att en mer noggrann lägesindelning och en lokalanpassad produktionskostnad bör användas. Detta för att inte få ett snedvridet mått, utan ett mer representativt mått. Därför bör ovanstående Tobins Q -mått från 2012 tas med en nypa salt och kanske enbart användas i ett större sammanhang.

Tabell 3: Kommungruppsindelning enligt Tobins Q för år 2012 enligt Boverket

Antal kommuner	Tobins Q
51	Större eller lika med 1,0
202	Under 0,8

Bilaga 2 i SOU 2015:58 redovisar en kommungruppsindelning efter styrkan på kommunens bostadsmarknad. Bilaga 2 till rapporten är utförd av fastighetsanalysföretaget Evidens¹⁶.

Rapporten baserade sin regressionsmodell på den empiriskt prövade hypotesen att “...bostadsefterfrågan, och därmed hushålls vilja att betala för boende, framför allt beror på den lokala marknadens storlek som också starkt påverkar utveckling av antal hushåll och disponibla inkomster, tillgänglighet till arbetsplatser och sysselsättningsgrad och därmed förenade löner”. Dock kompletterades modellen även med variabler som tog hänsyn till tillgänglighet till den lokala arbetsmarknadens kärna. En variabel som tog hänsyn till utvecklingen av antalet invånare/bostadskonsumenter i kommunen. En variabel tog hänsyn till hur konsumentens disponibla inkomster utvecklats, då den avgör konsumentens förmåga att betala för boende på kort och lång sikt. Slutligen har en variabel som tog hänsyn till hur kommuninvånarnas samlade löneinkomster utvecklats. Med dessa fyra variabler har en “prognosmodell” tagits fram för att förklara variationen i bostadsefterfrågan/småhuspriser i landets samtliga kommuner. Denna modell erhöll en förklaringsgrad på 85%. Modellen kategoriserade

¹⁵ “Boverkets Indikatorer”, April 2014, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-april-2014.pdf>

¹⁶ “SOU 2015:58 - EU och kommunernas bostadspolitik”, sida 610, Näringsdepartementet

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Sveriges kommuner enligt fyra kategorier, se tabell 4 nedan: mycket stark, stark, svag eller mycket svag bostadsmarknad

Tabell 4: Kommungruppsindelning efter styrka på kommunens bostadsmarknad enligt Evidens 2017

Kommunindelningskategori	Antal kommuner
Mycket stark	140
Stark	66
Svag	36
Mycket svag	48

Generellt sett innebär en svag bostadsmarknad en låg bostadsefterfrågan vilket återspeglas utifrån det genomsnittliga priset på egnahem. Detta resulterar i låga bostadspriser för bostadsrätter och villor eller för hyresrätter till en högre vakansgrad. Vanligen förekommer detta i kommuner med små lokala marknader med tillgång till få arbetsplatser, befolkningsminskning, svag utveckling av hushållens inkomster och svag sysselsättningsgrad.

3.7.3 Övriga definitioner

Utredningen SOU 2017:01 "Lån och garantier för fler bostäder" definierade *svaga bostadsmarknader* som kommuner, orter eller områden där det inte byggs eller byggs om i tillräcklig omfattning och där detta beror på att det inte går att få nödvändiga lån på marknadens villkor. Utredningsgruppen har avsiktligt valt att inte avgränsa definitionen på en statisk geografisk avgränsning, för att undvika att stöd accepteras av aktörer som inte är i behov av stöd.

3.8 Problem och hinder för nyproduktion på landsbygd

På en perfekt rationell öppen marknad där det finns en efterfrågan av ett projekt och låntagaren är kreditvärdig, kommer finansiering att lösas. Dock befinner vi oss inte i en perfekt rationell värld utan måste ta hänsyn till ett flertal olika regelverk och regleringar. Här nedan kommer en beskrivning av ett antal tidigare identifierade hinder.

3.8.1 Strandskydd

Strandskydd har som syfte att trygga tillgången på allemansrättsligt tillgängliga stränder och för att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 13§. Det grundläggande skyddet omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen medan det utökade skyddet kan

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

omfatta högst 300 meter från strandlinjen enligt 7 kap. 14§ MB. Länsstyrelsen kan besluta att upphäva eller lätta strandskyddet inom bland annat strandområden som uppenbarligen saknar betydelse för syftet med strandskyddet. Vidare kan Länsstyrelsen enligt 7 kap. 18§ MB besluta i enskilda fall att upphäva strandskydd om det gäller vid en liten sjö eller ett litet vattendrag och området betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Även om området enligt PBL avses att omfattas av en detaljplan och behövs för byggande av en försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg¹⁷.

7 kap. 15§ MB förklarar vad som inte får genomföras eller uppföras inom ett strandskyddsområde. Bland annat får inte nya byggnader uppföras, ändras i sitt utförande eller ändras i dess användning om det hindrar allmänheten från att beträda ett annars fritt område. Vidare kan kommunerna i sin översiktsplan sedan 2010, peka ut särskilda områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen enligt 7 kap. 18 d-e §§ MB. Dessa områden kallas för LIS-områden och har som syfte att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden. Dessa områden kan framförallt pekas ut i områden som har god tillgång till strandområden och där man kan bygga i viss utsträckning utan att allmänhetens tillgången till stränder hämmas och utan att djurlivet och växtlivet påverkas negativt. Det särskilda skälet för landsbygdsutveckling kan användas för dispens och upphävande av strandskyddet inom LIS-områden. Kommunen ska dock kunna motivera beslutet i varje enskilt fall. Till exempel ska åtgärden bidra till att skapa långsiktiga arbetstillfällen eller till att det fortsatt ska kunna finnas butiker och offentlig service på landsbygden. Aktuellt för detta arbete är specifikt dispens för nya bostäder för att ge tillräckligt många boende i området så att kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar¹⁸.

3.8.2 Riksintressen

Staten, genom länsstyrelsen, har bestämt om ett skydd för områden som är av betydelse för hela Sverige. Dessa skydd är avsedda som en kontroll så att dessa områden inte används på "fel sätt". Dessa skydd eller *riksintressen* ska behandlas och redovisas i den kommunala översiktsplaneringen, så det blir tydligt hur de förhåller sig till andra intressen och avvägningar kan utföras. Riksintressena är lagstadgade enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, där 3 kap MB gäller för hela landet och är avsett att klargöra prioriteringen av olika markanvändningsintressen samt avvägningen mellan olika bevarande- och nyttjandeintressen (som jord- och skogsbruk, rennäring, fiske och mineralutvinning). 4 kap. Miljöbalken uppräknar geografiska områden med stora natur- och kulturvärden och bidrar därför med ett striktare skydd för särskilt utpekade områden. Riksintressena får betydelse rent praktiskt när någon vill ändra markanvändningen på ett sätt som kräver ett rättsligt beslut. Riksintressen måste därefter prövas och avvägas enligt Miljöbalken och kan därför påverka förutsättningar för exempelvis bygglov¹⁹.

¹⁷ "Fastighetsindelning och markanvändning", femte upplagan, Barbro Julstad, s. 139-141

¹⁸ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planering-av-mark-och-vatten/strandskydd/landsbyggsutveckling-i-strandnara-lagen/>, 7/3-2019

¹⁹ Fastighetsnomenklatur, kapitel 5 Miljöbalken, sida 68-69

3.8.3 Hinder i markexploatering

En markexploatering innebär att markanvändningen förändras och att ny bebyggelse uppförs i ett område. Det är en omfattande process, från en inledande projekttid till dess att bebyggelsen är uppförd vilket avser både byggobjektet i form av bostäder, kontor, industrier men även omgivande infrastruktur som gator, vägar, grönområden med mera. Under denna process, och även efteråt i form av förvaltning och ombyggnation, måste många olika representanter samordnas²⁰. Markexploatering kan indelas i ett flertal olika aktiviteter:

1. Initiering av ett projekt
2. Planering och projektering av markanvändning, byggnader och anläggningar
3. Tillståndsprövning av myndigheter
4. Markförvärv
5. Finansiering
6. Byggande
7. Utvärdering

Punkt 1–3 är planering- och förberedelsefasen inför de projektsspecifika delarna. Fastigheten planläggs och byggnad projekteras, vilket mynnar ut i en juridisk gällande *detaljplan* samt byggnadstekniska ritningar och beskrivningar. Vanligtvis upprättar och ansvarar byggherren för projekteringen av projektet. Innan eventuellt markförvärv och finansiering påbörjas, måste projektet godkännas genom en juridisk gällande *detaljplan* samt prövas specifikt för *bygglov*. Markförvärv och finansieringslösningar etableras sedan efter de juridiska processerna är godkända. Efter det är etablerat börjar själva byggnationen som mynnar ut i en utvärdering vid slutfasen av markexploateringen²¹.

De juridiska hindren som kan stå i vägen för en markexploateringsprocess kan bland annat vara en tröggående detaljplanprocess, diverse miljökrav och krav på bygglov. En överordnad aspekt som kan diskuteras är *det kommunala planmonopolet*: det vill säga att all upplåtelse, planering och styrning av mark måste godkännas av respektive kommun²².

3.9 Förutsättningar för hyresrätter

Dagens system för hyressättning av hyresrätter har formats och vuxit fram som en produkt av dåvarande regleringar, gamla politiska beslut och Sveriges bostadsmarknad genom tiden. En överblick på hur hyran kan sättas:

- *I ett befintligt bestånd*
 - Hyran baseras på bruksvärdet och förhandlas frivilligt med Hyresgästföreningen.
 - Större ombyggnationer förhandlas separat och lägenheten får därefter ett separat bruksvärde.

²⁰ Kalbro T, Lindgren E, Markexploatering 5:e upplagan, sida 11

²¹ Markexploatering, 5:e upplaga, sida 12-14

²² <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>

- *I nyproduktion*
 - Vid överenskommelse med Hyresgästföreningen kan hyran fastställas i en förhandlingsöverenskommelse. Ovanligt.
 - Man kan sätta en *presumtionshyra*, där man utgår från de faktiska produktionskostnaderna vid hyressättningen. Presumtionshyran låser fast hyran i 15 år och kan därför inte bruksvärdesprövas eller höjas under tiden, utan följer den allmänna hyresutvecklingen på orten.
 - Egensatta hyror om fastigheten är ny som kan avtalas direkt med hyresgästen utan först förhandlas. Efter 6 månader kan hyresgästen be hyresnämnden att pröva hyran - en jämförelse enligt bruksvärdesprincipen.

Hyressättningen i ett befintligt bestånd med bostadshyresrätter ska sättas enligt det s.k. *bruksvärdet*, vars definition återfinns i Jordabalken 12 kapitel 55§. En valfri årlig förhandling kan påkallas med Hyresgästföreningen i syfte att justera hyran i följd mot den samhällsekonomiska utvecklingen - vilket uppdaterar brukshyran. En större ombyggnation/renovering av lägenheten kräver en ny hyresförhandling om ett uppdaterat bruksvärde. Detta sker oftast med Hyresgästföreningen alternativt direkt med hyresgästen beroende på vad som tidigare är avtalat enligt en så kallad *förhandlingsordning*. En motpart till Hyresgästföreningen är organisationen Fastighetsägarna som kan representera fastighetsägarna (oftast hyresvärdarna) i hyresförhandlingar²³.

Beroende på var i landet man befinner sig kan aktörer beskriva problem med hyressättningen på olika sätt. Starka marknader som Stockholmsregionen upplever problem med för låga hyror och en osäkerhet med den tidsbegränsade presumtionshyran medför att fler projekt upplåts som bostadsrätter. Svagare marknader kan istället uppleva att hyrorna är för höga och konkurrensmässigt spelas ut av en jämförbar villamarknad²⁴.

4 Teori

4.1 Urbanekonomisk teori

Dagens städer är en produkt av den teknologiska utvecklingen som har skapat ett fördelaktigt system med stordriftsfördelar för produktion och handel. Tre grundläggande villkor måste uppfyllas för att en stad ska utvecklas: överskott inom jordbrukssektorn, produktion av varor eller tjänster inom staden samt ett effektivt transportsystem. Industristäder växte eventuellt fram inom vissa städer och

²³ <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestamms-hyran.pdf>, tagen 2019-04-09

²⁴ Fastighetsnomenklatur, sida 410-420

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

urbanisering skedde, där människor flyttade från landsbygden till staden²⁵. Den industriella revolutionen under 1800-talet bidrog till innovationer i produktion och energi som ökade produktionsmöjligheterna. Fabriker kunde börja massproducera varor och flyttade in till städer för att utnyttja den rådande agglomererings-ekonomin. En annan stor bidragande faktor till städernas tillväxt var de framsteg som skedde inom kollektivtrafiken. Det blev billigare och mer tillgängligt att resa inom och mellan städer. Avvecklingen av de typiska storstäderna är en relativt ny företeelse som främst beror på decentralisering av tidigare central-placerade jobb och fabriker. Utvecklingen och innovationen av motorvägar och bilar gav större möjligheter för fabriker att placera sig utanför stadskärnan och arbetarna möjlighet att pendla effektivt mellan arbete och bostad. Framkomsten av digital kommunikation, som fax, telefoni och internet, bidrog stort till var företagen valde att lokalisera sig. Möjligheten att rapportera och kommunicera effektivt på långa avstånd ledde till att kontor kunde flytta till utanför stadens affärsdistrikt.

Bostaden är en speciell vara som skiljer sig från andra varor. Bostadsbeståndet är heterogent, vilket innebär att bostäder skiljer sig åt i storlek, ålder, stil, inredning, standard och läge. Bostäder är hållbara och deprecieringen beror på vilka underhåll- och reparationsbeslut som fastighetsägaren eller hyresgästen gör. Processen att flytta är kostsam, vilket medför att bostadskonsumenter inte omedelbart flyttar om deras inkomst- eller bostadspreferenser ändras. Istället väntar bostadskonsumenterna tills gapet mellan det ideala huset och det faktiska huset är tillräckligt stort, så kostnaderna för flytten är rättfärdigad²⁶. En teoretisk modell som visar hur boendekonsumtionen ändras över tid är "*The filtering model of the housing market*", som ofta också beskrivs som en trappstege. Filtreringsprocessen har två grundläggande faktorer:

- Försämring i kvalitet på grund av fysisk depreciering, teknologisk förändring och förändringar i bostadskonsumtion.
- Försämring av boendekonsumentens inkomst medför också en lägre kvalitet på boendet.

Ponera att det finns tre nivåer av bostadskonsumtion (låg, medium, hög). Om efterfrågan för boende är lika proportionell till inkomsten, så kommer dessa boenden att konsumeras av konsumenter med olika höga inkomster. Filtreringsmodellen har ett par strikta krav som måste uppfyllas men filtreringsprocessen kan förklaras principiellt enligt flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet²⁷. Efter ett antal år, givet vissa bestämda förutsättningar, har lägenheterna deprecierats tillräckligt mycket så att ett skifte uppåt i bostadskonsumtion sker för alla tre nivåer av bostadskonsumtioner.

²⁵ Urban Economics, A Sullivan, sida 3-9

²⁶ Urban Economics, sida 367-368

²⁷ Urban Economics, sida 376-378

4.2 Fastighetsvärdering

4.2.1 Värdeteori

En grundförutsättning för fastigheter är deras värde. Detta värde kan se väldigt olika ut beroende på hur man preciserar vad som menas med *värde*. Värdeteorin definierar värde som en funktion av framtida potentiella nyttor i relation till individ och resurstillgång. Det är viktigt att särskilja individuellt värde från marknadsvärde, där individuellt värde är en reflektion på individens nyttofunktion, värde i användning och förhållning till efterfrågan. Marknadsvärde definieras enligt Erik Persson:

“Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. “

Värdering krävs ofta för sällanköpsvaror, då det är svårt att bedöma värdet av varan i förhållande mot begärt pris. Detta gäller speciellt för fastigheter då det handlar om dyra sällanköpsvaror som ofta är unika²⁸.

En marknad uppstår när en köpare och en säljare möts och varor och/eller tjänster utbytes inom givna institutionella ramar. Mötet kan vara direkt personligt eller indirekt via någon kontaktkanal. Fastighetsmarknaden i sin snävaste form omfattar enbart köp och försäljningar av fastigheter. Den kan dock vidgas till att omfatta även hyres- och byggmarknaderna. Fastighetsmarknaden består av ett stort antal delmarknader för olika typer av fastigheter och skilda geografiska lägen. En marknad kan avgränsas utifrån ett eller flera olika kriterier som, läge, fastighetstyp, ägarform eller köpkategori. Generell marknads- och pristeori kan användas för att förklara fastighetsmarknaden. En efterfrågakurva har negativt lutning och representerar hur stort intresse av att köpa en fastighet det finns i förhållande till ett visst pris. En utbudskurva har positiv lutning och representerar hur mycket företagen vill bygga i förhållande till en viss förväntat pris.

Ett grundläggande faktum är att nyproduktion sker i princip när ett företag bedömer att det framtida förväntade priset ligger över de förväntade kostnaderna. Med andra ord så förenklat är mängden nybyggnation en funktion på vilket pris som kan sättas i förhållande till vilken kostnad som finns²⁹.

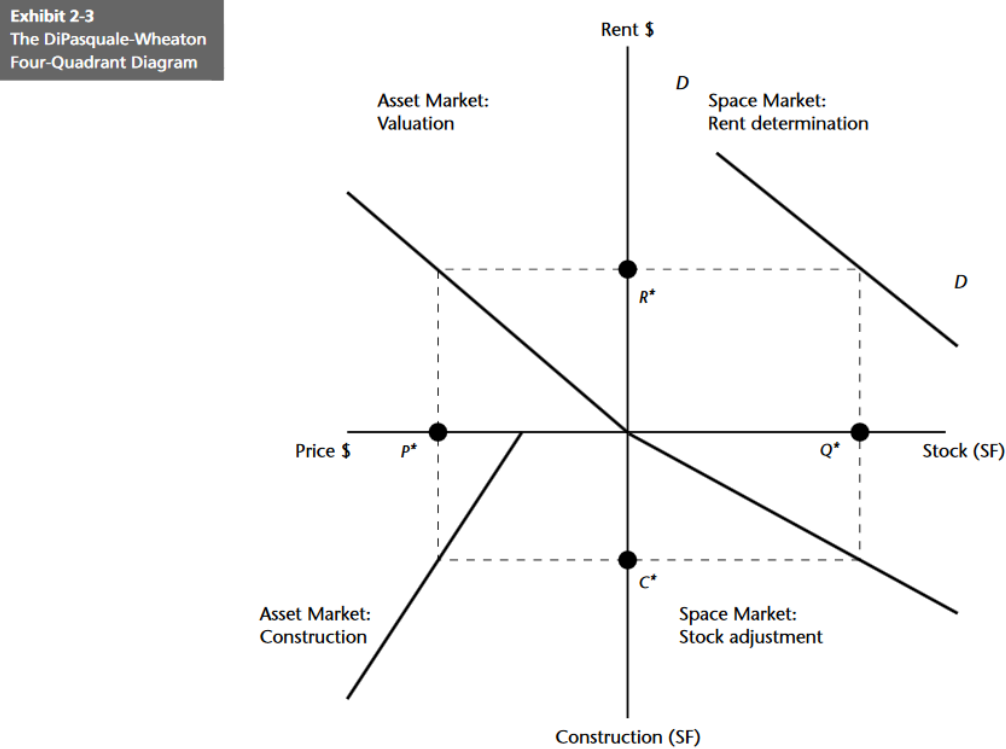
Den svenska Årsredovisningslagen har genomgått flera förändringar för att bli mer tillämplig för den internationella redovisningsstandarder IFRS 13. Flera värdebegrepp har därefter definierats i redovisningssammanhang. Begreppet “*fair value*” som kan översättas till “verkligt värde” används i dessa sammanhang men är definierat på samma sätt som “marknadsvärde”. Ett annat vanligt begrepp i redovisningssammanhang är “redovisat värde” som avser det bokförda värdet enligt

²⁸ Fastighetsnomenklatur, sida 300

²⁹ Fastighetsnomenklatur sida 240

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

balansräkningen. enligt Årsredovisningslagen utgörs detta för anläggningstillgångar av anskaffningsvärdet minus avskrivningar med justering för summa eventuell nedskrivning, uppskrivning och återföring av nedskrivningar³⁰.



Figur 3: DiPasquale-Wheaton 4Q-modell, källa: Commercial Real Estate, Geltner m. fl sida 25-27

Ett sätt att grafiskt representera fastighetsmarknaden, är genom den så kallade 4Q-modellen - som består av sammanhängande länkar mellan tre olika marknader. Fastighetsmarknaden som en helhet består av hyresmarknaden, tillgångsmarknaden och bygginvesteringsmarknaden som långsiktigt justeras genom depreciering av fastigheter. Detta visas grafiskt i ovanstående figur. Modellen är uppbyggd så att direkta förändringar i de olika marknaderna kan analyseras omedelbart. Tolkning av modellen kan göras enligt följande:

- *Kvadrant 1:* Ett befintligt bostadsbestånd, motsvarar en viss hyresnivå i förhållande till en viss efterfråga på hyresmarknaden.
- *Kvadrant 2:* En viss hyresnivå, motsvarar ett visst pris på tillgångsmarknaden i förhållande till ett visst direktavkastningskrav.
- *Kvadrant 3:* En viss prisnivå, motsvarar en viss mängd byggnation i förhållande till en viss byggkostnad.

³⁰ Fastighetsnomenklatur 12:e upplagan, kapitel 19 "Fastighetsvärdering", sida 311-313

- *Kvadrant 4*: En viss mängd byggnation leder till en viss mängd depreciering, vilket justerar det befintliga bostadsbeståndet.

I detta arbete kommer ett försök att identifiera hinder inom samtliga marknader att göras. Som ovanstående figur visar är fastighetsmarknaden ihopkopplad av en mängd olika marknader som i sin tur består av individuella utbud- eller efterfrågakurvor, där utbudskurvorna kan se olika ut beroende på hur lång tidsperiod den representerar³¹.

4.2.2 Värderingsmetoder

Beroende på vilket material som finns tillgängligt samt vilket objekt som ska värderas kan flera olika värderingsmetoder användas för att värdera marknadsvärdet för en fastighet. Val av värderingsmetod är även stort beroende av tradition och personliga preferenser. Ortsprismetoder baseras i grunden på s.k. jämförelseobjekt, vilket avser likartade fastigheter till värderingsfastigheten på en fri och öppen marknad. Dessa jämförelseobjekt används för att uppskatta en marknadsvärdesbedömning för värderingsobjektet. Denna bedömning är dock behäftad med en viss osäkerhet relaterat till antalet köp, varierande egenskaper hos jämförelsefastigheterna samt ortsprismaterial över en viss tidsperiod. Detta innebär att fastighetsvärderaren ofta kombinerar eller modifierar sin ortsprisbedömning med andra värderingsmetoder och erfarenhet för att ge en utlåtelse. Andra typer av metoder som ofta används är s.k. diskonteringsmetoder. Ett exempel på detta är en *kassaflödesvärdering*, som består av en nusummesberäkning av årliga driftnetton under en bestämd begränsad kalkylperiod. Denna nusumman tillsammans med en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut, representerar en kassaflödesvärdering för en fastighet³².

³¹ Commercial Real Estate, sida 25-27

³² Fastighetsnomenklatur, kapitel 19.4: grundmodeller för fastighetsvärdering

5 Finansiering och redovisning för fastighetsbolag

Detta kapitel tar upp hur finansiering av fastighetsköp sker generellt och specifikt för olika aktörer. Kapitlet redogör även redovisningsreglerna och hur de kan påverka finansieringen för fastighetsbolag.

Genom att öka andelen nedskrivningsunderlag, att skriva ner en större andel av anläggningstillgångar i redovisningssyfte kan skapa följd effekter på svaga bostadsmarknader. Konsekvensen blir bland annat en lägre soliditet och därefter ett snedvridet Tobins Q som påverkar framtida finansieringsmöjligheter, speciellt för små och medelstora fastighetsbolag. I vissa fall kräver det svårtolkade regelverket en omedelbar nedskrivning vid färdigställandet av byggprojektet. Även detta kan påverka framtida finansierings- och lånemöjligheter, speciellt på svaga bostadsmarknader.

5.1 Generell finansiering

Generellt sker nyproduktion av bostäder vanligen med någon form av extern lånefinansiering, oftast kombinerat med eget kapital från aktören. För att täcka löpande utgifter och kostnader under byggnationstiden, utges ett så kallat *byggnadskreditiv*, som sedan läggs om till en slutfinansiering i form av *fastighetslån eller bostadslån* när byggnationen är klar. För att banker och andra låneinstitut ska kunna erbjuda lån, krävs det säkerhet att låntagaren ska kunna betala tillbaka. Det kräver därför en detaljerad analys av återbetalningsförmåga från låntagaren samt kassaflödesvärdering av projektet. Beroende på vilken aktör som bygger kan säkerhet erbjudas antingen som inteckning i fast egendom, företagsinteckning eller säkerhet i borgen. Generellt kan man belåna en bostadsfastighet med ett bottenlån upp till 75 procent av det färdigbyggda marknadsvärdet. Om projektet anses vara mer riskfyllt än ordinarie kan andelen bottenlån behöva minska ytterligare³³.

5.2 Aktörsspecifik finansiering

Olika aktörer som bygger på landsbygden har olika målsättningar och förutsättningar för att hantera risk och finansiering. Kommunala bostadsbolag har generellt en större säkerhet och mindre krav på lönsamhet. Privata aktörer, speciellt mindre bolag, har svårare att finansiera sig till samma andel risk - något som reflekteras över i SOU 2017:01 ”*Lån och garantier för fler bostäder*”.

³³ “Fastighetsrätt och fastighetsekonomi - fastighetsnomenklatur”, sida 165

5.2.1 Kommunala bostadsbolag

Kommunala bostadsbolag eller allmännyttiga bostadsbolag (“*Allmännyttan*”) äger och förvaltar bostäder med syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjning (*SFS 2000:1383*). Bolaget gör detta genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud som kan attrahera olika hyresgäster, inte enbart de som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Speciellt för ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag är att det ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer - alltså ett undantag från förbudet att driva kommunal verksamhet i vinstsyfte enligt *Kommunallag (2017:725) 2 kap. 7§*.

Kommunala bostadsbolag kan direkt eller med kommunen som mellanhand få lån från det kommunalägda kreditmarknadsbolaget Kommuninvest. Kommuninvest erbjuder förmånliga finansieringslösningar till svenska kommuner och landsting. Detta innebär att kommunala bostadsbolag kan i teorin låna till hela produktionskostnaden och till en väldigt låg ränta då kommunen går i borgen som säkerhet³⁴.

5.2.2 Kommersiella fastighetsbolag

Uppbyggnaden och typen av finansieringen kan skilja sig beroende på vilket typ av kommersiellt fastighetsbolag det är. Exempelvis kommer ett fastighetsförvaltande företag att se annorlunda ut än ett fastighetssäljande företag, i affärsplaner och därmed också i finansiering. Beroende på vilken typ av fastighetsbolag det är kan flera olika typer av säkerheter användas i samband med banklån – bland annat inteckning i fast egendom, företagsinteckning eller ett borgensåtagande. Oavsett vilken typ av säkerhet som används, genomför bankerna flera bedömningar av låntagarens kreditvärdighet och projektets lönsamhetskalkyl. För kreditgivaren är detta är speciellt viktigt på svaga marknader att fastighetsägaren klarar av att amortera lånet så fort som möjligt för att minska räntekänsligheten över tid. Detta för att minska risken att fastigheten tvingas säljas genom tvång exempelvis genom exekutiv auktion, vid en obestånds- och konkurssituation. Detta är oftast raka motsatsen till ett kommunalt allmännyttigt fastighetsbolag, som anses väldigt kreditvärdiga och kan erhålla mycket goda lånevillkor³⁵.

Själva finansiering sker ofta i två etapper: under byggnationstiden i form av *byggnadskreditiv* och efter färdigställandet genom *långfristiga fastighetslån*. Byggnadskreditiv är kortsiktiga krediter som avser att täcka kostnaderna för uppförandet av byggnad på en fastighet. Vanligtvis utgör pantbrev i fastigheten säkerhet för byggnadskreditiv. Vid färdigställandet övergår byggnadskreditiv till fastighetslån, som vidare indelas i bottenlån respektive topplån. Dessa lån delas in efter pantbrevens förmånsrätt, vilket ger långivaren prioritet vid återbetalning³⁶.

³⁴ Kommuninvest, <https://kommuninvest.se/om-oss/vart-uppdrag/finansierar-kommunsektorns-utveckling/>

³⁵ Fastighetsnomenklatur, sida 166

³⁶ Fastighetsnomenklatur, sida 166-167

5.2.3 Privata fastighetsägare

Förutsättningar för privata fastighetsägare att finansiera nybyggnation av egen bostad är annorlunda jämfört med kommersiella fastighetsbolag eller kommunala bostadsbolag. Då bostaden ska användas för eget bruk i första hand och inte i investeringssyfte, existerar alternativa motiveringar till var byggnationen sker. Det individuella värdet för bostaden på ett visst ställe överstiger den rationella motiveringen att inte bygga enligt mått på Tobins Q och attraktivitet. Författaren tror att byggnation av småhus/fritidshus för eget bruk står för en stor del av all byggnation på svaga marknader och glesbygd, där fastighetsägaren själv ofta står för en större del av finansiering i form av eget kapital eller eget arbete. Detta då banker är ovilliga att låna ut en större summa till en icke-lönsam bostad då lånet är betingat med stor risk. Belåning för att köpa eller bygga småhus är ofta, om inte alltid, en förutsättning för att privatpersoner ska kunna finansiera ett sådant köp.

5.2 Nedskrivningskrav i redovisningsregler

En aktuell fråga inom fastighetsbranschen är förekomsten av omedelbara nedskrivningar för nyproduktion av bostäder. Denna förekomst har blivit aktuell i samband med den stora ökningen av nyproducerade bostäder på senare tid. Detta har visat sig speciellt problematiskt på svaga bostadsmarknader, något som intresseorganisationen SABO har vidare analyserat i deras analys av K3-regelverket³⁷. SOU 2017:01 "Lån och garantier" tog även upp ett förslag där en mindre översyn av K3-regelverket bör göras, specifikt att diskonteringsräntan ska sättas utifrån faktisk finansieringskostnad. Bedömningen av detta förslag är att det skulle underlätta för mindre bostadsbolag på svagare bostadsmarknader. Nedskrivningar ska förekomma när utgifterna för byggnad och mark överstiger det bedömda marknadsvärdet för fastigheten - något som sker oftare på svaga bostadsmarknader.

Nedanstående företagsekonomiska termer för bokföring är definierade enligt *Årsredovisningslag (1995:1554) ÅRL*.

Avskrivning innebär att fördela kostnaden av en tillgång under dess ekonomiska livslängd enligt *ÅRL 4 kap. 4§*. Avskrivningar görs bara för anläggningstillgångar som har syftet att användas under en längre tid, exempelvis fastigheter, maskiner och datorer.

Nedskrivning genomförs enligt *ÅRL 4 kap. 5§* om en anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än det redovisade värdet, som består av anskaffningsvärdet minus ackumulerade avskrivningar, om värdeförändringen antas vara bestående.

Uppskrivning genomförs enligt *ÅRL 4 kap. 6§* för aktiebolag och ekonomiska föreningar vars anläggningstillgångar har ett bestående värde som väsentligt överstiger det redovisade värdet.

³⁷ "Nedskrivning av fastighetsvärden – en analys av K3-regelverket", SABO, september 2017

5.2.1 K3-nedskrivningskrav

Från och med 2014 går de aktuella redovisningsreglerna efter *Bokföringsnämndens (BFN) VÄGLEDNING (BFNAR 2012:1) för årsredovisning och koncernredovisning*, även kallat för *K3-regelverket*.

Kapitel 27 avser nedskrivningar av anläggningstillgångar med undantag av uppskjutna skattefordringar, tillgångar som uppkommer i samband med ersättningar till anställda och finansiella anläggningstillgångar som inte är andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. Specifikt för företag som använder nedskrivning i verksamhet som omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen, förhindrar vinst genom prissättning till självkostnad, gäller andra bestämmelser. Dock enligt kommunallagen ovan i stycket om allmännyttiga bostadsbolag så är dessa undantagna från principen och ska prissätta sina bostäder i vinstintresse. Nedskrivningsbedömning ska göras "post-för-post" enligt ÅRL, vilket i K3-regelverket anses vara kassagenererade enheter.

Punkt 27.2 säger att ett företag ska skriva ned en tillgång om återvinningsvärdet är lägre än tillgångens redovisade värde. I detta fall ska värdet skrivas ned till återvinningsvärdet.

Punkt 27.5 vidare definierar återvinningsvärdet, som för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. I praktiken är det inte alltid nödvändigt att beräkna båda värdena om något av värdena överstiger tillgångens redovisade värde får inte tillgången skrivas ned. Oftast används en tillgångs verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader, om det inte finns anledning att anta att nyttjandevärdet väsentligt överstiger detta.

Punkt 27.6 definierar vidare hur *verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader* ska beräknas och redovisas. En vanlig definition på verkligt värde är tillgångens marknadspris på en aktiv marknad - något som inte är helt tydligt när det handlar om svaga bostadsmarknader. Ifall det saknas ett bindande avtal om försäljning som en aktiv marknad används det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning av tillgången mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har egenintresse av att transaktionen genomförs.

Punkt 27.7–27.11 definierar vidare hur *nyttjandevärdet* ska beräknas. Nyttjandevärdet är nuvärdet av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till. Så en uppskattning av de framtida kassaflöden som tillgången producerar i den löpande verksamheten samt vid dess avyttring genomförs. Enligt punkt 27.9 ska uppskattningen för de första fem åren, om inte en längre tidsperiod kan motiveras, baseras på fastställda budgetar eller prognoser. En viktig och betydelsefull faktor är diskonteringsräntan som används för att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden. Den ska enligt punkt 27.11 återspegla aktuella marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde samt de risker som särskilt avser den tillgång för vilket uppskattningen av de framtida kassaflödena inte har justerats. Denna ytterst

subjektiva bedömning kan leda till ett flertal olika tolkningar och därav ett flertal olika resultat³⁸.

Utredningen om *Lån och garantier för fler bostäder* SOU 2017:01 kom bland annat fram till problematiken med nedskrivningskrav i redovisningsreglerna. Kravet om omedelbar nedskrivning av nybyggda bostadsfastigheter specifikt på “svaga bostadsmarknader” är ett aktuellt problem. En annan problemställning som togs upp i utredningen var den avgörande rollen diskonteringsräntan hade i bedömningen om nedskrivningen eller inte. Diskonteringsräntan återspeglar marknadsmässiga avkastningskrav där en riskpremie ska ingå. En onödigt högt bedömd riskpremie kan medföra omotiverat låga värderingar.

Ett problem som kommuner och kommunala bostadsbolag gemensamt tog upp i utredningen, var delvis att regelverket tolkas olika beroende på vilken kommun, var i landet och mellan olika revisorer. En slutgiltig rekommendation är att ifrågasätta nedskrivningsbehovet om värdet hamnar inom 5–10%, något som klassas som normal värderingsosäkerhet. Även att i ett tidigt skede i nyproduktionsprocessen ta hjälp av externa värderare och förankra investeringskalkylen med revisorerna. Vidare kan vid bedömningen av nyttjandevärdet även företagsspecifika faktorer eller s.k. synergieffekter som kan ge mervärden vid värdering.

5.2.2 K2-redovisningsregler

K2-regelverket är till för mindre företag som är definierat enligt 1 kap. 3§ Årsredovisningslagen (1995:1554). Reglerna för nedskrivning är enklare skrivna i K2-regelverket jämfört med K3-regelverket. Dock är tillämpningen av dessa regler mer tvetydig. Punkt 10.32 säger att varje avskrivningsenhet (byggnad, markanläggning eller mark) ska skrivas ned var för sig. Punkt 10.37 säger att om det är uppenbart att värdet på en byggnad, markanläggning eller mark på balansdagen betydligt understiger det redovisade värdet, ska företaget göra en uppskattning av den enskilda tillgångens återstående värde i företaget och skriva ned tillgången till detta värde. Generellt är K2-regelverket mer tillåtande samt det går att räkna på ett mer långsiktigt värde³⁹.

5.2.3 Synergieffekter vid nyproduktion

Ibland kan projekt som inte är långsiktigt lönsamma och ger omedelbara nedskrivningar ändå genomföras då det är upp till bolaget att ta det avgörande beslutet. Sådana *synergieffekter* bör beaktas vid bedömningen av lönsamheten för ett nybyggnadsprojekt. Viktigt är dock att beslutet är förenligt med EU:s statsstödsregler⁴⁰.

H. Lind och B. Nordlund presenterar i deras rapport att vid användning av K3-regelverket vid nedskrivningar kan antingen verkligt värde med avdrag för

³⁸ ”Bokföringsnämndens vägledning till BFNAR 2012:1”, BFN, 2019-02-14, <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledning/k-regelverk/VL12-1-K3-kons.pdf>

³⁹ <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet/kategori-2>

⁴⁰ “Lån och garantier för fler bostäder” SOU 2017:01, sid. 153

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

försäljningskostnader eller nyttjandevärdet användas, där det senare bland annat kan innehålla mervärde på grund av att tillgången ingår i en grupp av tillgångar samt synergieffekter mellan den värderade tillgången och andra tillgångar. Granskning av regelverket resulterade i slutsatsen att värdeökningar på intilliggande hus påverkar nedskrivningsbedömning endast om dessa hus kan anses tillhöra samma kassagenererande enhet som kompletteringsbebyggelsen. Detta görs med hänsyn till risk, kassaflöden samt om det föreligger ett funktionellt samband vid bedömningen av vad som avses som kassagenerade enhet.

Vidare sammanfattar författarna från deras litteraturstudier att det finns potential från flera olika håll med kompletteringsbebyggelse. Genom att föra fram positiva kvaliteter i stadsbilden och området kan intresset öka hos andra investerare också. Det kan även bidra till en mer blandad befolkning, något som kan bidra till minskad segregation.

Författarna förde även ett antal intervjuer med olika aktörer - både privata aktörer och aktörer som representerade allmännyttan. Positiva effekter som togs upp var: möjlig värdeökning på intilliggande fastigheter, egenbedömda långsiktiga kassaflödeseffekter och stordriftsfördelar för lägre produktionskostnader med hänsyn till mer optimalt nyttjande av mark och befintlig infrastruktur.

De olika aktörerna var inte eniga i frågan om nedskrivningsbehov i redovisningen innebär en icke-affärsmässig investering. I vissa fall kan nyproduktion som ledde till nedskrivning ändå anses som en affärsmässig investering, då med hänsyn till andra positiva sidoeffekter som inte kunde påverka redovisningen av nyproduktionen. Författarna redogjorde även att avkastningskrav bör vara formulerat för varje enskilt projekt trots möjliga synergieffekter. En investeringsbedömning som även tar hänsyn till synergieffekter och använder det i redovisningen bör göras⁴¹.

5.3 Garantier och stöd

Om ett projekt inte anses vara ekonomiskt lönsamt, kan det ändå genomföras om åtgärder genomförs som antingen sänker kostnaderna eller ökar intäkterna. *Investeringsstöd eller bidrag* är statliga stöd, vilket avses för speciella ändamål för viss typ av byggnation, som sänker kostnaden för byggaktören.

⁴¹ ”Tänkbara synergieffekter vid nyproduktion av bostäder”, Hans Lind, Bo Nordlund, <https://www.brec.se/wp-content/uploads/2016/06/Slutlig-Rapport-V%C3%A4gl-synergier-SABO-BN-HL.pdf>

5.3.1 Boverkets kreditgaranti

Boverket är den statliga myndighet som gör upp och beslutar i frågor om statligt stöd⁴². *Boverkets kreditgaranti*, som enklast beskrivs som en försäkring som kan tecknas för lån till ny- och ombyggnad av bostäder, är något som gynnar både byggherren och banken. Detta då garantin ger ett skydd mot kreditförluster och minskar därför behovet av egen kapitalinsats eller toplån för den som vill bygga. Garantin kan lämnas för lån upp till 90% av marknadsvärdet som Boverket bedömer utan hänsyn till spekulativa eller tillfälliga förhållanden. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95% av marknadsvärdet. I områden med låga marknadsvärden får kreditgarantins belopp motsvara ett schablonberäknat belopp. Själva kreditgarantin tecknas mellan långgivaren, oftast en bank, och Boverket. Detta efter en ansökan från byggherren samt individuella värderingar från långgivaren och Boverket, för att bedöma objektet, byggherrens kreditvärdighet och projektets marknadsförutsättningar. Då en kreditgaranti från Boverket väger tungt hos banker avseende risker och återbetalningsförmåga, kommer många projekt att kunna få finansiering på grund av garantin⁴³.

5.3.2 Statsstöd

Statsstöd är när det offentliga (staten, kommuner eller landsting) stöttar en ekonomisk verksamhet med offentliga medel och där mottagaren får en fördel i förhållande till andra aktörer på marknaden, genom att det gynnar en viss verksamhet eller produktion. Medlemsstaterna till EU måste följa EU:s statsstödsregler, artiklar 107–109 i EUF-fördraget, som sätter grundramarna för hur det offentliga får stödja en viss verksamhet. Med vissa få undantag, får det offentliga inte lämna stöd förrän det i förhand har godkänts av EU-kommissionen. **Syftet** med dessa regler är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids - att det offentliga inte snedvrider konkurrensen⁴⁴. Enligt ovan kapitel om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, är dessa bolag undantagna från förbud från att vara vinstdrivande, vilket innebär att bolagen drivs enligt affärsmässiga principer och omfattas inte av statsstöd.

Vissa kriterier måste vara uppfyllda för att stöd ska kunna räknas som ett statsstöd i laglig mening. Enligt Upphandlingsmyndigheten används *principen om den marknadsmässiga aktören* för att kontrollera om en åtgärd ger mottagaren en ekonomisk fördel. Principen säger att en åtgärd kan vara ett stöd, om det offentliga erbjuder villkor som är mer förmånliga än de villkor en privat aktör skulle ha erbjudit under normala förhållanden i en marknadsekonomi. Med andra ord om det offentliga erbjuder icke marknadsmässiga villkor⁴⁵.

⁴² "Fastighetsrätt och Fastighetsekonomi - fastighetsnomenklatur", sida 172

⁴³ "Kreditgaranti", Boverket, <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/sa-har-fungerar-det/>, tagen 2019-04-23

⁴⁴ "Statsstöd", Regeringen, <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/naringspolitik/statsstod/>, tagen 2019-04-23

⁴⁵ "Statsstöd", Upphandlingsmyndigheten, <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/statsstod/>, tagen 2019-04-24

5.3.3 Investeringstöd: stöd för hyresbostäder och studentbostäder

Statliga investeringstöd som riktas till nya hyresbostäder och nya bostäder för studerande uppgår i dagsläget till två olika: ett tidsbegränsat och ett långsiktigt. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stödet kan även lämnas i kommuner utan befolkningstillväxt, vid brist av en viss typ av bostad och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Ansökan om investeringstöd skickas in till respektive Länsstyrelse där den sökta fastigheten befinner sig inom och eventuellt beslut kan överklagas till Boverket.

Det *tidsbegränsade investeringstödet* gällde för projekt som påbörjades från och med den 25 mars 2015 till och med den 28 februari 2017. Detta stöd går därför inte längre att söka. För de som redan har sökt stödet inom den aktuella tidsperioden gäller andra stödnivåer och tillåtna normhyror.

Det *långsiktiga investeringstödet*, SFS 2016:881, gäller för projekt som påbörjas från och med den 1 januari 2017. Regeringen beslutade att utöka både stödnivån och den tillåtna normhyran samt införa en påbyggnadsbonus för de som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder och utökar antalet våningsplan i en befintlig byggnad. Dessa ändringar gäller från och med 1 maj 2018. Stöden kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt.

Nivån på stödbeloppet varierar främst utifrån vilken region som fastigheten befinner sig inom:

- Stockholmsregionen
- Stockholmsnära regioner, Göteborgs- och Malmöregionen, kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt övriga stora kommuner
- Övriga kommuner

Stödbeloppet baseras även bland annat på lägenhetsstorlekar och hur energieffektivt bostaden är. Tyngdpunkten av stödet ligger på mindre lägenheter.

Riksdagen har beslutat att avveckla investeringstödet, vilket innebär att inga ansökningar får beviljas efter 31 december 2018. Januariöverenskommelsen tog upp ett förslag att investeringstödet ska göras om - vilket har lämnat fastighetsägare i en ovisst framtid om investeringstödet⁴⁶.

5.4 Produktionskostnad

För att bygga ett nytt bostadsprojekt, exempelvis ett flerbostadshus eller ett småhus, krävs det en hel del olika tillstånd, planer och kostnader. Produktionskostnaden för ett

⁴⁶”Investeringstöd”, Boverket, <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>, tagen 2019-05-18

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

bostadsprojekt är den totala kostnaden efter att alla led i byggprocessen är inräknade. Den totala produktionskostnaden i ett byggprojekt brukar delas upp i följande delar⁴⁷:

- **Byggkostnad**
- **Byggherrekostnad**
- **Markkostnad**
- **Moms**

Byggkostnaden avser kostnader förknippade med uppförandet av byggnaden, vilket innefattar bland annat byggmästeri, el- och VVS-installation, ventilation och målning. Inom byggkostnaden ryms även anslutningskostnader för el, bredband, kabel-tv, fjärrvärme/naturgas med mera.

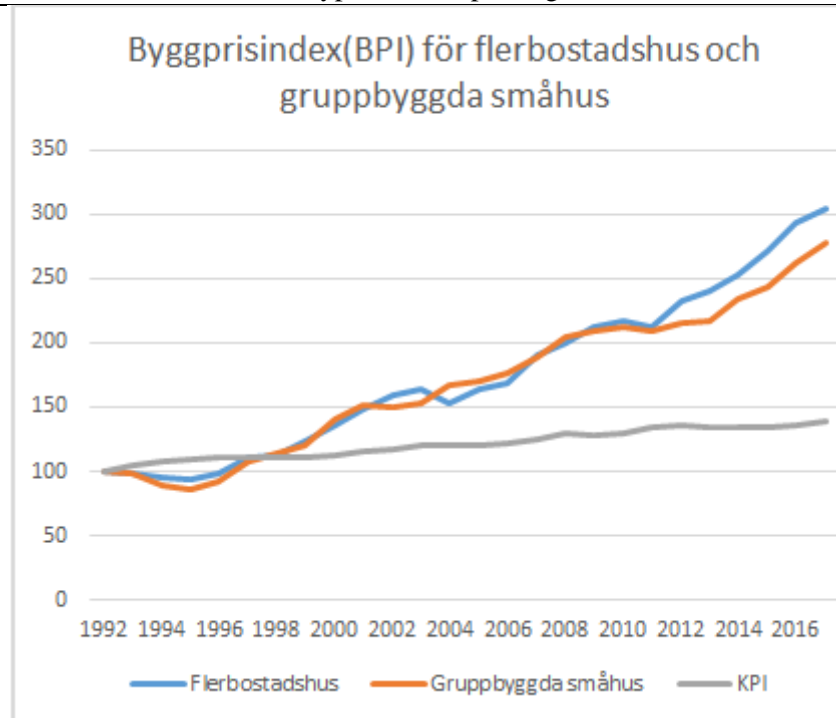
I detta sammanhang utgör byggherren, huvudmannen vid bostadsbyggandet vilket innefattar en nyckelroll för byggprocessen och utgör huvudmannans ansvar. Byggherrekostnad avser projektering, vilket handlar om att göra ritningar och beskrivningar för byggprojekt samt uppfylla myndighetstillstånd. Även kostnader för byggnadskreditiv, vilket avser räntekostnad under byggnadstiden. Vidare tillkommer kostnader för bygglösning, kontroll, besiktning, bygglov, utsättning, garanti, försäkring, försäljnings- och pantbrevskostnader samt kostnader för byggherrens egen räkning.

Markkostnaden avser en substantiell andel av den totala produktionskostnaden där förutom själva köpeskillingen, ingår även markarbeten, anslutningsavgift för VA, räntekostnad för perioden mellan förvärv och byggstart, avgifter för eventuell fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar, kommunala avgifter och eventuella rivningskostnader.

Kostnaden för mervärdesskatt eller moms avser cirka 15% av övriga kostnader inom produktionskostnadsposten.

Nedanstående *figur 4* visar ett mått på produktionskostnaden för nybyggda flerbostadshus och gruppbyggda småhus: *Byggnadsprisindex (BPI)*. Detta index mäter förändringar i de priser som byggherrarna faktiskt får betala för likvärdiga nybyggda bostäder. Förutom enbart av kostnader styrs även dessa priser av konjunkturen, tillgång och efterfrågan samt betalningsvilja, dvs hur marknaden ser ut. Ansvarig utgivare av statistiken, SCB, löste problematiken med att jämföra förändringar av likvärdiga nybyggda hus genom att ta hänsyn till olik utrustningsstandard, ytor och region.

⁴⁷ ”Kostnader”, Sveriges Byggindustrier, <https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/kostnader> 6915, tagen 2019-04-25



Figur 4: Byggprisindex (BPI) för flerbostadshus och gruppbyggda småhus med avdrag för bidrag, mellan år 1992 till år 2017. Data från SCB⁴⁸.

⁴⁸<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/pong/tabell-och-diagram/byggnadsprisindex-med-avdrag-for-bidrag-samt-kpi/>, tagen 26/3 från SCB

6. Fallstudie - Kvalitativa intervjuer

6.1 Mål

Att få en utökad förståelse för de olika perspektiv som tillsammans representerar samhällsbyggnadsbranschen och speciellt inom svaga marknader och landsbygder. Intervjudeltagarna bidrar även med värdefull reflektion och bedömning av relevant bakgrund för vad som uppfattas som hinder för nyproduktion på svaga marknader. De olika representanterna belyser de olika hinder som specifikt berör deras del av samhällsbyggnadsbranschen. De bidrar även med värdefull reflektion om hur de långsiktigt ser på Sveriges bostadsförsörjning, specifikt på svaga marknader och landsbygden.

6.2 Vem ska intervjuas?

För att få en holistisk uppfattning om möjligheter och hinder för nyproduktion på svaga marknader kommer ett flertal olika parter att intervjuas, med signifikant olika förhållningar till byggnation, regelverk, hinder och svaga marknader. En eller flera byggaktörer som bygger inom dessa marknader bör intervjuas för att få inblick från byggproduktionssidan och relevanta hinder som de upplever. En värdefull kontrast kan vara från en byggaktör som inte bygger inom dessa marknader, utan som fokuserar på nyproduktion inom tillväxtområden. Vidare bör någon representant från fastighetsägarsidan intervjuas, för att få inblick i hur de nya regelverken och kraven påverkar privata och kommersiella fastighetsägare. Dessutom bör någon representant för allmännyttan bidra med hur de kommunala bostadsbolagen förhåller sig till nyproduktion av bostäder. Allmännyttan är också en av den största byggaktören på marknaden och har speciella förutsättningar och regler. En ytterligare värdefull kontrast kan vara från en politiker, exempelvis en bostadspolitisk talesperson, där frågor om bostadspolitik och dagens regelverk är intressanta ämnesområden. Slutligen bör någon expert inom bostadsmarknaden intervjuas, för att få en mer akademisk synvinkel på frågeställningen.

6.3 Vilka intervjuades?

Sju intervjuer med olika aktörer och parter inom branschen med specialkunskap om nyproduktion av bostäder eller bostadsmarknaden. Då processen att föra intervjuer är långsam, fördes urvalet av intervjudeltagarna flexibelt och i efterhand. Intervjuförfrågningar skickades ut via mejl i början av examensarbetets process till lämpliga kandidater. Slutligen utgjordes intervjustudien av följande parter:

Peter Svensson, VD för PEAB Bostad AB

Ansvarig för PEAB:s bostadsförsörjning i Sverige för avdelning *bostadsförsörjning*, där de förvärvar fastigheter i projektutvecklingssyfte. Hans avdelning jobbar mycket

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

med förvärv av mark för utveckling av nya bostadsprojekt. Akademisk bakgrund som högskoleingenjör med inriktning bygg samt kompletterande fristående kurser inom ekonomi och juridik. Yrkesutbildning som hantverkare. PEAB vill producera bostäder för väldigt många olika människor, på väldigt många olika ställen. Företaget har som utgångspunkt i att vara duktiga byggare; om det finns en lönsam marknad så finns bolaget där och bygger. Utvecklar främst bostadsrätter och en mindre andel hyresrätter inom flerbostadshus. Bygger inom A-C lägen, dock ej inom "Oscar Properties A-lägen" som Peter själv berättade. Bygger också ute på landet vilket gör att de är väldigt breda i deras val av lägen.

Mikael Bengtsson, Nyproduktionschef för Victoria Park AB

Nyproduktionschef på Victoria Park, där hans uppgift är att identifiera och hitta mark inom deras befintliga fastigheter med avsikt att förädla den. Sedan att driva planprocesser, främst genom detaljplaner med kommun, för att få igenom projektidéer. Akademisk bakgrund som civilingenjör med inriktning väg och vatten samt fristående fastighetsvetenskapliga kurser. Tidigare anställd som entreprenör på NCC. Victoria Park är ett privat fastighetsbolag med fokus på hyresrätter. Mikael karakteriserar företaget som ett *förvaltningsföretag*, där förvaltning av befintliga hyresbostäder står i fokus. Företagets affärsidé är att genomföra en totalrenovering vid förvärv av befintliga lägenheter, vilket höjer standarden och skicket av lägenheten - vilket gör att hyran kan höjas och företaget kan få avkastning. Deras nyproduktion av bostäder är relativt liten i förhållande till deras befintliga fastighetsbestånd. Bygger inte själv. Deras bostadsbestånd befinner sig endast inom tillväxt- och tätorter, med fokus inom dessa orter på C- och B-lägen med några fåtal A-lägen. Bygger alltså inte på svaga marknader eller ute på landet, utan bara där de ser framtida tillväxtpotential.

Bengt Fardelius, Chef Affär för BoKlok AB

Titel *Chef Affär* med ansvarsområden affärs- och projektutveckling på BoKlok Sverige. Akademisk bakgrund som högskoleingenjör med inriktning bygg. Yrkesbakgrund inom verksamhetsutveckling i Norge sedan arbete med bostadsutveckling i Sverige, för Skanska sedan BoKlok. BoKlok är ett samarbete mellan Skanska och Ikea, med affärsidé "prisvärda bostäder för alla". En strategi företaget har för att hålla nere kostnader är att producera modulbostäder. Bengt karakteriserar företaget som *samhällsbyggare* - med fokus på att bygga prisvärda bostäder men är ibland med och utvecklar stadsdelar och områden. Bygger både hyresrätter och bostadsrätter men även radhus, parhus och kedjehus. Inga flerbostadshus. BoKlok vänder sig till alla från ensamstående pensionärer, till förstagångsköpare och ända till familjen som ska etablera sig. Företaget har tagit fram en beräkning vad en typkund skulle kunna betala i hyra eller kontantinsats i förhållande till andra kostnader; i dagsläget är typkunden en

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

ensamstående förskolelärare. Denna beräkning står som grund till vem och därefter var BoKlok producerar sina bostäder.

Tomas Ernhagen, Chefsekonom Fastighetsägarna Sverige

Titel *chefsekonom* på Fastighetsägarna Sverige. Akademisk bakgrund inom ekonomi på Lunds universitet samt en fortsättningsutbildning på Handels i Stockholm. Fastighetsägarna är en branschorganisation som representerar fastighetsägare i olika organisationer i Sverige. De har fyra avdelningar som representerar olika delar av Sverige. Dessa samarbetar tillsammans med Fastighetsägarna Sverige, som arbetar främst med politik och myndigheter, där de försöker förändra de befintliga övergripande regelverken genom att representera fastighetsägare i viktiga frågor. Uppdrag att förbättra villkoren för fastighetsföretagande i landet.

Susanna Höglund, Chef för enheten Ekonomi och Finans för SABO

Titel *chef för enheten Ekonomi och Finans* på bransch- och intresseorganisationen SABO som har över 300 allmännyttiga kommunala bostadsbolag som medlemmar. Enhetens ansvarsområden är bland annat inom lagstiftningen och de regelverk som berör SABO:s medlemmar men även frågor inom fastighetsekonomi generellt. Enheten arbetar även med rådgivning inom dessa områdena. Akademisk bakgrund från dåvarande Lantmäteriprogrammet på KTH. Hennes yrkesbakgrund är med fastighetsfrågor och fastighetsjuridik med fokus mot fastighetsekonomi; värdering, marknadsanalys, samhällsbyggnad och fastighetsekonomi.

Joakim Järrebring, Riksdagsledamot(S) i Civilutskottet för frågor inom bostadsförsörjning

Titel *Riksdagsledamot* för Socialdemokraterna och aktiv i Civilutskottet inom frågor om äganderätt, fastighetsrätt och bostadsförsörjning. Yrkesbakgrund som fackligt aktiv inom metallindustrin sedan tjänsteman på Vision. Arbetat lokalt med bostadspolitik i Alingsås kommun som oppositionsråd sedan ordförande för kommunstyrelsen. Blev tillvald till Riksdagen efter riksdagsvalet 2018 som ledamot i Civilutskottet. Ansvarar att föra Socialdemokraternas politik i Civilutskottet inom frågor om fastighetsrätt, äganderätt och bostadsförsörjning. Även att bereda propositioner och motioner från riksdagsledamöter samt att ta del i relevanta debatter i riksdagskammaren.

Maria Pleiborn, Demograf och Bostadsmarknadsexpert för WSP

Titel *Bostadsmarknadsexpert* på WSP men kallar sig själv för *demograf*. Aktiv inom området "bostadsmarknadens funktion". Arbetar hos sin arbetsgivare WSP inom affärsområdet *Advisory*, där många olika yrkesgrupper erbjuder rådgivning och analys inom de tydliga skedena i samhällsbyggnadsprocessen. Akademisk bakgrund som utredningssociolog sedan demografi på forskarutbildningsnivå, båda på Stockholms

Universitet. Yrkesbakgrund på Stockholms Stad inom deras utredningsstatistikkontor, sedan arbetat som konsult inom frågor om bostadsmarknaden.

Ovanstående personer är högt uppsatta inom deras område och anses trovärdiga och tillförlitliga för att besvara författarens intervjufrågor och därav representera deras del i studien.

6.3 Intervjumetodik och frågor

Denna fallstudie har för avsikt att undersöka bland annat vilka hinder och förutsättningar som olika representanter inom samhällsbyggnadssektorn upplever. Detta ska undersökas genom en kvalitativ intervjustudie, via telefonintervjuer med kontaktpersoner.

Den halvstrukturerade intervjuformen lämnar viss struktur för intervjun men har kvar möjligheten att lämna öppna och detaljerade svar inom specifika områden. Författaren är ute efter kunskap om begreppens kvaliteter och eventuella relationer mellan begrepp som avser arbetets frågeställningar. Fallstudien ska uppfylla följande krav på datainsamling för vetenskapliga sammanhang: *reliabilitet* och *validitet*⁴⁹. Detta innebär att metoden måste ge tillförlitliga resultat samt att resultaten måste vara giltiga. Vad detta innebär är att resultaten måste vara användbara för arbetet för att vara av värde. För att åstadkomma ett tillförlitligt resultat, så spelades intervjusamtalen in - med deltagarnas tillåtelse. Dessa samtal transkriberades på ett sammanfattade sätt och sammanställdes sedan för att få en objektiv tolkning av materialet.

Vidare ställdes olika frågor till olika personer beroende på vilken bakgrund och yrke de har. Frågorna kan på ett ungefär beskrivas enligt följande områden:

- Hur fungerar er byggverksamhet? Var och till vem bygger ni för?
- Bygger ni på landsbygden eller svagare marknader? Vilka faktorer går ni efter vid nybyggnation?
- Byggekostnader
- K3-regelverket
- Strandskydd, riksintressen och miljöskydd
- Finansiering
- Hyressättningssystemet
- Amorteringskrav och bolånetak
- Investeringsstöd
- Syn på dagens bostadsläge/ dagens bostadspolitik
- Demografiska förändringar och flyttkedjor

⁴⁹ Lantz, A. (2013). *Intervjumetodik*. 3rd ed. Lund: Studentlitteratur, sid 13, 21–23.

- Dagens bostadsmarknad

6.4 Sammanställning av intervjuer

6.4.1 Byggbolag: *PEAB*⁵⁰, *BoKlok*⁵¹, *Victoria Park*⁵²

Har ni förutsättningar som gör att ni kan bygga på svaga bostadsmarknader?

PEAB: Har stordriftsfördelar med produktionskostnader samt egen byggnation som ger full kontroll. Bolaget finns i stor del av Sverige, vilket ger lokalkännedom om den specifika bostadsmarknaden och kommunen. Bolagets storlek och omsättning ger andra förutsättningar att starta projekt genom att sätta in eget kapital, där mindre bostadsbolag behöver få finansiering genom banker. Har inte samma förhållning till att strikt följa bankernas krav, till exempel att minst 70% av bostäderna ska vara sålda innan byggnationen är klar.

BoKlok: Har stordriftsfördelar med låga produktionskostnader genom deras modulbostäder samt egen byggnation. Deras stora geografisk spridning ger lokalkännedom om specifika bostadsmarknader och kommuner. Bolaget jobbar mycket med svaga områden, till exempel gamla Miljonprogramsområden.

Victoria Park: De förvärvar eller bygger inte lägenheter på svaga bostadsmarknader, utan bara där de ser en långsiktig lönsamhet och utvecklingspotential för området. Bolagets storlek och närvaro utmed landet, speciellt då deras lokala kontor befinner sig på deras egna fastigheter i orten, bidrar med lokalkännedom om de lokala marknaderna. Vidare så erhålles även information om deras lokala bestånd: vad som är attraktivt och vad som behövs - något som är speciellt värdefullt när bolaget ska utföra kompletteringsbebyggelse.

Vilka faktorer går ni efter när ni ska nyproducera eller förvärva bostäder?

PEAB: För nya projektområden eller nya lägen tittar de bland annat på följande faktorer: befolkningstillväxten, åldersstrukturen, betalningsförmågan, betalningsviljan, tradition av upplåtelseform, kommunens riktning och driv samt bolagets förutsättningar på den specifika orten. Peter påpekade vidare att deras största fördel i byggbranschen är deras förutsättningar för byggnation; att bolaget själv kan styra och påverka deras produktionskostnader. Avgörande faktorer för ett lönsamt projekt på svaga marknader är lokalkännedom, markkostnad och när betalning av projektet ska ske.

BoKlok: Noggranna marknadsanalyser genomförs alltid innan nya investeringar för att bedöma förutsättningar för projekt. Några viktiga parametrar att bedöma vid nyproduktion av bostäder är betalningsviljan och betalningsförmågan på en marknad samt att de överensstämmer. Bengt ger ett exempel uppe i Kiruna där BoKlok var bland de första som byggde nyproduktion i samband med samhällsomvandlingen, att de har en väldigt hög betalningsförmåga men historiskt sett haft en låg betalningsvilja på

⁵⁰ Peter Svensson VD PEAB Bostad, intervju den 28/3

⁵¹ Bengt Fardelius Chef Affär BoKlok, intervju den 10/4

⁵² Mikael Bengtsson Nyproduktionschef Victoria Park Malmö, intervju den 3/4

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

grund av ett överskott av bostäder. Vidare så är kommunens inställning till nya bostäder en annan viktig faktor att beakta. Denna reflekteras bland annat i den kommunalpolitiska viljan men även i tjänstemannens intresse för tillväxt. Bengt reflekterar att generellt kommuner utanför storstäder är mer positivt inställda till nyproduktion av bostäder och tillväxt samt att vissa kommuner ogärna bygger bostäder till en lägre kostnad - något som är viktigt för företaget.

Victoria Park: På orter där de ser en långsiktig lönsamhet och utvecklingspotential för området. Ett långsiktigt behov av lägenheter inom området och en växande ort. Detta kombinerat med en lönsam projektplan för specifika förvävsobjekt eller nyproduktion

Hur ser ni på dagens bostadsläge - vilka hinder eller möjligheter ser ni?

PEAB: Liten nedgång andra kvartalet 2017. Finansinspektionen kom med det nya amorteringskravet sent 2018, vilket var en bra idé men dålig tajming. Tvärnit i Stockholm på grund av mättad bostadsmarknad men fortfarande lönsam marknad i resten av landet. Bäst läge i Skåne och sämst i Uppsala på grund av mättad marknad med prishöjningar samt kreditproblem för en stor del av ungdomar. "De nya amorteringskrav möter inte de tillgängliga produkterna som möter inte dagens bostadsmarknad".

BoKlok: Då den köpta bostadsmarknaden handlar till 100% om psykologi, så stoppar oroligheter investeringar på bostadsmarknaden. Det nya amorteringskravet bidrar därmed med osäkerhet på bostadsmarknaden; stopp i bostadsförsäljningar, stopp i nyproduktion och tillslut stopp i samhällsekonomin.

Victoria Park: Ingen kommentar.

Hur ser ni på byggkostnader som ett hinder att nyproducera bostäder?

PEAB: De tre största faktorerna som hinder för bostadsbyggande är byggkostnader, markpriser och finansieringsvillkor - amorteringsvillkor och bankernas kreditkrav. Vill se fler nischbanker med alternativa finansieringsvillkor som exempelvis byggnadskreditiv och andel försäljning.

BoKlok: Byggkostnader är helt avgörande för att BoKlok ska kunna hålla nere sina kostnader. Avvägning mellan att producera bostäder med bra kvalité mot att hålla en låg byggkostnad. Bolaget arbetar med denna avvägning genom att erbjuda standardiserade produkter som produceras genom industrialiserade processer - vilket är BoKloks sätt att kunna hålla en lägre kostnad och att ha kostnadskontroll. Vidare ser bolaget ett motstånd i samhället, framförallt i bebyggda områden, att jobba med standardisering och konceptualisering - det finns en allmän eftersträvan i samhället att varje byggnad ska vara unik.

Victoria Park: Mikael anser att byggkostnader inte är något större hinder för just Victoria Park, detta då de väljer sina projekt med stor omsorg och ser det som långsiktiga investeringar med goda avkastningsmöjligheter. Vidare har bolaget goda finansieringsmöjligheter med tanke på dess storlek och omsättning. Mikael påpekar dock att de höga byggkostnader kan försvåra för projekt på mindre orter där hyrorna är lägre.

Hur ser ni på nedskrivningar enligt K3-regelverket om redovisning av anläggningstillgångar som ett hinder för nyproduktion av bostäder?

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

PEAB: Inget stort problem för PEAB då de genomför en extern värdering varje år och skriver ner värdet för deras byggrätter blir värderare lägre än det bokförda värdet. Peter ser dock att det kan finnas en hel del problem hos vissa bolag med nedskrivningar. Exempelvis om ett bolag som gick in i branschen under en uppgång - som inte besitter hantverkarkunskapen, lokalkännedom samt saknar erfarenheten. Detta bolag kan ställas inför framtida problem att finansiera sig, om bolaget investerade i ett projekt och en nedgång på marknaden sker - bolaget blir då låst av bankens kreditvillkor.

BoKlok: Bengt anser att nedskrivningskravet är direkt kopplat till allmännyttan i Sverige och har ingen uppfattning om hur privata bolag ställer sig mot detta. Många allmännyttor då de behöver föra sin verksamhet på affärsmässiga villkor, behöver göra nedskrivningar till följd av den låga värderingen av fastigheter på orten. Vidare reflekterar Bengt att en viktig fråga är vilken hyra som fastighetsägaren får sätta, då det direkt påverkar omsättningen av fastigheten.

Victoria Park: Mikael kunde inte svara detta med säkerhet men tror inte att detta är något problem för Victoria Parks verksamhet.

Hur ser ni på strandskydd, riksintressen och miljöskydd som hinder att nyproducera bostäder?

PEAB: Bolaget försöker hålla en aktiv roll som referent i Boverket och Länsstyrelsens processer för att ge kommentarer och förslag - detta då de är en sådan stor aktör i byggbranschen. Generellt håller PEAB ett positivt samhällsperspektiv jämfört med eget vinstintresse. Exempelvis i fråga om strandskydd, så tycker de att man inte ska bygga aggressivt i fel lägen samtidigt som de på flera håll anser att Länsstyrelserna har en överdriven tolkning av reglerna. PEAB försöker ordna så Länsstyrelserna har en gemensam tolkning av reglerna. Andra hinder på marknaden ser de som standarder och krav för byggnader - exempelvis ljudproblem och återuppbyggande av äldre bostäder.

BoKlok: Planläggningen av bostäder jämföras med en slalombana, en utmaning i sig och något som bolaget behöver ha koll på vid byggnation. Bengt säger att det alltid är en avvägning mellan projektets individuella värde och begränsningarnas allmänna-/kultur-/miljövärde. Denna gränsdragning blir snävare i mindre kommuner, där exempelvis det strandnära läget är en av deras konkurrensfördelar - hur ska detta vägas mot strandskyddets funktion?

Victoria Park: Mikael upplever inte dessa ovanstående fysiska hinder som något större problem. Victoria Park för en öppen dialog med kommunen under planprocessen i samband med detaljplanering.

Något speciellt som tas upp? Är vakanser ett större problem?

PEAB: Hyreslägenheter är en så pass liten andel av deras bestånd så inget vidare problem. Generellt så har PEAB en skyldighet att köpa in de sålda lägenheterna 6 månader efter godkänd besiktning. Bolaget säljer sedan dessa lägenheter vidare på sekundärmarknaden. Peter kan där se en risk för en mindre aktör att bli belastad om den står med många osålda lägenheter, då den binder upp sitt eget kapital - något som är speciellt riskfyllt när marknaden går dåligt.

BoKlok: Det största problemet för BoKlok på den köpta marknaden är kundernas möjlighet att få finansiering, då det finns kunder som har behov av bostäder men har ingen möjlighet att få det med dagens amorteringskrav och bolånetak. Vid köp av sin

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

första bostad, kan man acceptera en högre belåningsgrad med andra amorteringsmöjligheter? Vidare drar Bengt en jämförelse med Norges bostadskultur och bostadsmarknad, där det är självklart att spara till sitt första boende och självklart att amortera av sitt bostadslån. Han påpekar vidare att ränteavdraget tillsammans med Sveriges skattepolitik har i stort bidragit till att forma Sveriges kultur av att belåna sig högt och att inte amortera av sina bolån. *Moralisk fråga*: Ska man straffa de som är utanför bostadsmarknaden bara för att de som är inne i bostadsmarknaden är högt belånade samt inte betalar av detta?

Victoria Park: Mikael påpekar att bolaget har några få vakanser. Dock beror dessa vakanser oftast på att de inte hinner renovera upp lägenheten i tid till kommande månadsskifte och därav står lägenheten vakant tills nästa månad. Victoria Park har cirka 97% uthyrningsgrad.

Största hindren eller problemområdena för nyproduktion av bostäder? Speciellt som tas upp?

PEAB: Byggekostnader, markpriser och finansieringsvillkor, vilket syftar på amorteringsvillkor och bankernas kreditkrav.

BoKlok: Byggekostnader, begränsningar mot standardisering genom det kommunala planmonopolet, sätt att subventionera marknaden - investeringsstöd och ovissheten med den. Bengt anser att stödet behöver vara mer riktat. Flyttkedjor och mer fokuserat boende för äldre samt incitament att flytta. Kundernas möjlighet att få finansiering - amorteringskrav och bolånetak. Frågan att bygga på svaga marknader: är det rimligt att bygga där om det inte finns en efterfråga? Hur ska vi hantera det rent samhällsekonomiskt? Vill vi att Sveriges glesbygder avfolkas? Vidare jämförelse med Norges landsbygds-/bostadspolitik, där de har ett stort fokus på att hela landet ska leva. *Victoria Park*: Mikael anser att dagens hyressättning för nyproduktion är korrekt i förhållande till den potentiella marknadshyran - Inom Victoria Parks lägen skulle hyrorna inte kunna höjas så mycket mer. Ingen förändring skulle göras för de billigare lägenheterna och för de människor som kanske efterfrågar hyresrätter. Det största hindret för att bygga nya hyresrätter är dagens höga produktionskostnader - något som branschen arbetar med och bör fortsätta att arbeta med. Andra hinder är dagens ränteläge och ovissheten om investeringsbidraget för hyresrätter. Även de strikta byggnadskrav som ställs idag tar han upp som hinder - exempelvis behövs det att 100% av lägenheterna i ett flerbostadshus är tillgänglighetsanpassade?

6.4.2 Branschorganisationer: *Fastighetsägarna*⁵³, *SABO*⁵⁴

Förhållning till dagens bostadsläge?

Fastighetsägarna: Sverige har sett en kraftig urbanisering under en lång tid - något som kanske har förstärkts nu i takt med digitaliseringen sedan 70-talet. Detta kräver en bostadsmarknad som kan hantera denna dynamiken. Bruksvärdessystemet tillsammans med hyresförhandlingslagen, gjorde kommunala hyresrätter normerande under 70-talet - något som gjorde att Hyresgästföreningen fick all makt. Följaktligen krävde de låga

⁵³ Tomas Ernhagen, Chefekonom på Fastighetsägarna Sverige, intervju den 3/4

⁵⁴ Susanna Höglund, Chef för enheten Ekonomi och Finans på SABO, intervju den 12/4

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

hyrorna subventioner för att fungera med bruksvärdessystemet. Dagens bruksvärdessystem är problematiskt då den hanterar hyran för en lägenhet enbart i förhållande till likvärdiga lägenheter - den följer ingen årlig utveckling. Det initiala bruksvärdet för en lägenhet kan endast förändras genom en förhandling med Hyresgästföreningen och kan inte tas upp i Hyresnämnden. Tomas ser detta som ett stort problem; att det inte finns lagstadgat eller bestämt att det ska finnas en årlig förhandling eller hur tvistemål ska behandlas.

SABO: Vi har en bostadsbrist på många håll runt om i landet - det handlar främst om brist av antal bostäder till följd av en ökande befolkningstillväxt men det kan även handla om en strukturell bostadsbrist: brist på en viss typ av bostäder som behövs. Oftast bostäder till en yngre eller äldre befolkning men i vissa fall specifika grupper. Framförallt om man har en åldrande befolkning som idag bor i småhus men som många gånger hade behövt bo i ett flerbostadshus, då man behöver mer stöd i vardagen. Vidare menar Susanna att det inte går att påpeka generellt vad bostadsbristen beror på då bilden förändras hela tiden runt om i landet. Det akuta bostadsbehovet från flyktingkrisen, där folk blev anvisade till en viss ort kan ändra bostadsbehovet väldigt snabbt om de väljer att flytta vidare. Det ser olika ut på olika orter beroende på vilken befolkningsstruktur och befolkningstillväxt som existerar; nära en tillväxtort, tätort eller större arbetsmarknad leder till olika förutsättningar på olika orter.

Hur definierar ni svaga bostadsmarknader?

Fastighetsägarna: Tomas reflekterar över hur "svag marknad" beror på olika problem och därmed har olika lösningar beroende på definitionen. Dock om det handlar om en långsiktig utflyttning skapar det mer fundamentala problem som härstammar från efterfrågebrist.

SABO: Organisationen har ingen typ-identifiering av kommuner utifrån styrkan, utan gör en kategorisering av deras medlemmar utifrån storleken på det allmännyttiga bolag och storleken på kommunen. SABO har 314 medlemmar som finns i alla Sveriges kommuner utom 14. Deras medlemmar finns därefter inom alla olika typer av kommuner i förhållande till storleken och styrkan på bostadsmarknaden.

Hur ser ni på K3/K2 regelverket för redovisning av fastigheter och problem med omedelbara nedskrivningar?

Fastighetsägarna: Tomas ser inte riktigt problematiken med K3-reglerna utan reflekterar snarare att det är en följd av att orten har ett Tobins Q värde under 1. Enligt studier så flyttar folk till där arbeten finns - därför bör det finnas en jämförbar arbetsmarknad i förhållande till bostadsmarknaden. Det är viktigt med en långsiktig lönsamhet för ett projekt, både för investeraren, fastighetsägaren och samhället i stort.

SABO: Ett stort problem för deras medlemmar, framförallt innan investeringsstödet kom, var den höga nyproduktionskostnaden och då att få ihop en lönsam kalkyl, när man blir tvungen att göra stora nedskrivningar vid nyproduktion. Allmännyttan har samma förhållning till nedskrivningskravet som privata bostadsbolag då de ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Projekt som kräver att man gör omedelbara nedskrivningar kan då betraktas som en dålig affär som inte borde genomföras enligt affärsmässiga principer. SABO vill lösa detta problem på två olika sätt; få ner nyproduktionskostnaderna och använd en mer nyanserad bedömning av ett

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

nedskrivningsbehov. Det sistnämnda bör ske i dialog med bolaget om mikroläget, projektet och objektets specifika förutsättningar. Vidare så anser SABO att regelverket för K3-reglerna är specifikt hårda i relation till de allmännyttiga kommunala bolagens uppdrag; regelverket förutsätter att fastigheterna ska säljas imorgon och utgår efter detta marknadsvärde. Allmännyttan lämnar inte heller den ort där de finns, de har långsiktiga förvaltningar och borde därför kunna ha ett längre tidsperspektiv på marknadsvärde och värdera en potentiell utveckling därefter. SABO förespråkar hänvisning till synergieffekter - mervärden i närliggande fastigheter, som går att se som sammanhängande ekonomiska effekter. Dagens regelverk och tolkningar av den är väldigt regelmässig och tolkas därefter väldigt mycket "post-för-post".

Fråga om planeringshinder; strandskydd, riksintressen, miljöskydd

Fastighetsägarna: Specifikt på svaga marknader som mer generellt kommer att befinna sig på glesbygd, är det sannolikt att de lönsamma lägena, alltså där folk vill bygga, också är reglerade på något sätt. Frågan är då, hur man ska väga allmänhetens nytta jämfört med nyttan av att ha byggnation där och därav lätta restriktionerna?

SABO: Susanna hänvisar till SABO:s publikation *byggagendan*, där de har försökt identifiera bromsklossarna för nyproduktion av bostäder. Strandskydd anser de är ett typ av hinder som förhindrar bostadsbyggandet på många orter. De skulle därför vilja ha större flexibilitet beroende på ortens förutsättningar. Riksintressen skulle behöva stämmas av var 10:e år om det fortfarande är aktuellt eller inte. Susanna tar även upp en minskning av detaljeringsnivåerna i detaljplaner, vilket hade minskat trycket för handläggare och därefter lett till kortare handläggningstider.

Har ni några exempel på kommuner som ni ansåg som "svaga bostadsmarknader"? Vilka problem ställs de inför och hur har de åtgärdat dessa?

Fastighetsägarna: Hade inga specifika exempel.

SABO: Problemen med K3-regelverket var större under 2013 och har blivit mindre de senaste åren tack vare investeringsstödet. Exempel på orter som tidigare har haft problematik med omedelbara nedskrivningar var bland annat Tomelilla, Bengtsfors, Vimmerby, Vaggeryd och Eslöv.

Ser ni problem för detta som ett finansieringsproblem eller ett lönsamhetsproblem i grunden?

Fastighetsägarna: Tomas tror att det handlar om ett lönsamhetsproblem i allmänhet dock så kan det finnas projekt som kan vara lönsamma men som inte får tillgång till finansiering i vissa svaga marknader. Med det sagt påpekar Tomas att det finns överordnade generella faktorer som påverkar även nyproduktion på expansiva orter: utbud/efterfrågan, kompetensbrist, kreditrestriktioner, risker, plan- och byggregler och hyressättningssystemet. Dessa generella faktorer kan agera som hinder för lönsamma projekt för den generella bostadsmarknaden.

SABO: Frågan ställdes inte.

Vilka hinder för nyproduktion på landsbygd/svaga marknader anser ni vara de viktigaste?

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Fastighetsägarna: Hyressättningssystemet, där det är främst systematisk hyressättning, få möjligheter att förhandla och överklaga hyran samt den begränsning som finns med presumtionshyror.

SABO: Höga produktionskostnader är första hindret att bygga nytt på mindre orter - även dålig möjlighet att betala hyror, begränsad betalningsvilja för hyresrätter och en stor och etablerad egnahemsmarknad, som ofta är billigare än en hyresrätt, relativt sett.

Vilka åtgärder skulle ni helst vilja se?

Fastighetsägarna: Att Hyresnämnden ska kunna pröva en bruksvärdesförhandlad hyra, då i dagsläget hyran står mellan vad hyresgästen säger och vad Hyresgästföreningen erbjuder. En satsning på ett förstärkt och välfungerande bostadsbidrag till den som behöver det istället för att subventionera byggnationen genom investeringsstöd. Alternativt ett investeringsstöd riktat till byggherren/fastigheten i sig, vilket resulterar i en form av social housing. Tanken är då att flytta ut dessa fastigheter helt ur bruksvärdesystemet. En aktuell lösning som Fastighetsägarna jobbar för, är bland annat punkt 44 i Januariöverenskommelsen, som avser hyressättningar och hyresförhandling. Förhoppningen är en friare hyressättning för nyproduktion som därefter inte kommer hamna i bruksvärdesystemet i efterhand, vilket tar bort risken med dagens presumtionshyror. Även förslaget om införandet av en oberoende tvistlösning för den årliga hyresförhandlingen kan bidra enormt med att kunna förhandla fram rimliga hyreshöjningar.

SABO: Få ner nyproduktionskostnaderna bland annat genom att öka konkurrensen. Ett sätt att göra det är genom så kallade kombohus, vilket är en standardiserad form av nyproduktion. Genom ett ramavtal som SABO:s medlemmar kan teckna, kan man bygga till ungefär 25% lägre kostnader. Vidare så behövs sätt att minska hindren för utländska entreprenörer att komma in på den svenska marknaden - högre konkurrens, vilket leder till lägre kostnader. Sverige ligger nästan högst inom Europa för produktionskostnader. SABO vill även se balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna - då specifikt en lägre moms på bostadshyra. Detta sänker skatetrycket på hyresrätten, vilket innebär att det blir mer lönsamt att bygga nytt och bygga om. Större flexibilitet och hänsyn till orten specifika förutsättningar i förhållande till strandskydd och riksintressen.

På senare tid hur förhåller ni er till Sveriges bostadsmarknad? Hur stor påverkan tror ni det nya amorteringskravet har påverkat för fastighetsägare? På landet och i stan?

Fastighetsägarna: Tomas hänvisar till bland annat diskussionen som Veidekke för om kreditrestriktioner och de regelverk som berör detta. Även det nya amorteringskravet som infördes från Riksbanken och ledande politiker, för en rädsla för den ökande totala skuldsättningen. Tomas anser att dagens problem inte är ett systemproblem på den finansiella marknaden som Riksbanken anser utan istället ett problem för enskilda hushåll. Därför borde regelverken utformas som stöd åt dessa specifika hushåll och inte dessa stora generella förändringar som gäller i dagsläget.

SABO: Organisationen har inte sett någon direkt förändring i följd av dessa nya krav och regler. Det nya amorteringskravet och bolånetaket gäller mest bostadsrätter och egnahem, vilket blir en indirekt påverkan på hyresrätter då det följaktligen kan bli en

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

ännu högre efterfrågan på hyresrätter, då resurssvaga hushåll kan ha svårt att köpa boende. Susannas uttolkning av vad som kan hända i framtiden: nyproduktionen har svalnat av och minskat, framförallt på bostadsrättssidan, vilket kan vara en konsekvens på dessa nya krav. Priserna har gått ner, men stabiliserats något, främst på storstadsområdena. Vidare tar hon upp företaget Wallenstam som har gjort om några bostadsrättsprojekt till hyresrätter - vilket kanske leder till att på marginalen dessa nya krav och regler bidrar till fler hyresrätter.

Hyressättningssystemet och dagens system?

Fastighetsägarna: Hyressättningen och hyresrättssystemet har haft en otillräcklig utveckling av hyra, främst då hyresnivåerna har följt kostnader för kommunala hyresrätter, som vid den tiden inte hade dagens krav på vinst och affärsmässighet. Tomas anser att det är problematiskt med att det inte finns lagstadgat eller bestämt att det ska finnas en årlig förhandling eller hur tvistemål ska behandlas. Vidare så kan systematisk hyressättning ställa till med problem för ett mindre privat bolag om hyran fryses eller sänks för ett allmännyttigt bestånd, inom samma område.

SABO: Det pekas ofta och gärna på att det är hyressättningen som gör att man inte kan bygga nytt. SABO konstaterar att man i många ställen runt om i landet har en "marknadshyra", att man sätter en så pass hög hyra det går att ta ut i förhållande till vad det kostar att bo i ett eget ägt hem. Preferenser att bosätta sig hellre i ett småhus på orten om hyran är högre. SABO bedömer att en total reform av hyressättningssystemet kanske skulle ge effekter i vissa städer men det är inte heller där vi löser bostadsbristen enligt Susanna. Kontinuerlig utveckling av hyressättningssystemet sker genom arbeten med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Susanna ser punkt 44 i Januariöverenskommelsen som otydlig, då det kommer bli en svårförståelig marknad med fyra olika system. Tvistelösningen i punkt 44 håller på att undersökas, där hur man konstruera en tvistelösningsfunktion som även är oberoende mellan parterna. Allmännyttan har redan en tvistelösningsfunktion - där hyresmarknadskommittén, en partsammansatt hyrestvistesfunktion, sitter i nämnden och avgör tvister och lämnar rekommendationer. Privata fastighetsägare har inte denna möjlighet att hänskjuta ärendet vidare, utan är utsatta för att Hyresgästföreningen kan dra ut på förhandlingarna.

Åsikter om det befintliga investeringsstödet?

Fastighetsägarna: Tomas ser dagens investeringsstöd som problematiskt. Användandet av investeringsstödet för att bygga kan tvinga befintliga hyresvärdar att sänka sina hyror efter en bruksvärdesprövning. En annan ofördelaktig situation är när en fastighetsägare använder investeringsstödet för att nyproducera hyresrätter till en lägre hyresnivå men prövar sedan hyran efter 15 år enligt bruksvärdessystemet till en högre hyresnivå. Fastighetsägaren får då både investeringsstödet och den högre hyran, vilket snedvrider förhållandet till risk och skapar en ofördelaktig situation för andra aktörer.

SABO: Alla kan söka investeringsstödet - problemet är att hyran blir lägre i jämförelse med vad hyran är i närliggande fastigheter. Detta kan då bli ett problem efter presumptionstiden går ut efter 15 år. SABO anser dock att investeringsstödet har varit stor hjälp för byggnation på mindre orter. Med det sagt finns det en viss inbyggd

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

problematik med stödet då man inte vet hur länge den varar. Samhällsbyggnadsbranschen behöver långsiktiga spelregler. Det behövs en ganska lång planeringstid, från det börjar planeras ett projekt fram till det är klart att genomföra. Investeringsstödet är en stimulans som har hjälpt projekt att byggas men är begränsad över tid, vilket kan bli problematiskt. Det verkliga problemet till varför det inte går att bygga överallt är de höga produktionskostnaderna.

Något speciellt som sades?

Fastighetsägarna: Om ett lönsamt projekt byggs på en expansiv ort men inte på en svag marknad, allt annat lika, handlar det mer om ett informationsproblem.

SABO: Det redan finns en partsammansatt tvistelösningsfunktion, hyresmarknadskommittén, i allmännyttan som avgör tvister och lämnar rekommendationer. Finns möjlighet att ta in oberoende ordförande inom denna nämnd.

6.4.3 Politiker: *Joakim Järrebring*⁵⁵

Hur ser ni på det nya amorteringskravet i förhållande till bostadsbyggande?

Joakim tycker att grundtanken med amorteringskravet är bra, då det något väldigt sunt med att betala av sina skulder. Problemet idag enligt honom är att det som marknaden producerar är i huvudsak rätt dyra bostäder, vilket redan är mättat i efterfrågan. Det som behövs istället är mer prisvärda boenden som folk med normala inkomster har råd att efterfråga, och inte där ställa krav på lättnader på kreditsidan så att folk kan belåna sig ännu mera. Joakim fortsätter att säga att vi behöver ha kreditrestriktioner och ett sunt amorteringskrav. Dock behöver översyn göras specifikt för förstagångsköpare eller ungdomar som ska hyra sin första bostad - där finns ett problem. Både på den finansiella marknaden som på hyresmarknaden finns det många allmännyttiga bolag som kräver tre gånger årsinkomst i förhållande till hyran för att vara aktuell för deras bostadsköer. SABO tillsammans med Hyresgästföreningen har tagit fram en rekommendation där de resonerar fram vilken hyra i förhållande till inkomst är skälig att ha. Han ser det nya amorteringskravet som en allmän syn från samhället att man ska betala av sina lån. Vidare så vill han se sätt som får ner tröskeln för att få in nya köpare på bostadsmarknaden. Socialdemokratisk politik innebär att hålla kvoten på att bospara, hitta sätt att stödja eller subventionera bosparandet. Stötta individen.

Hur ser ni på det nya bolånetaket?

Det ställer till det för yngre människor att komma in på bostadsmarknaden. I grunden dock så anser Joakim detta som positivt, då det skapar en kultur av att spara inför sitt boende samt att amortera sina lån. Dock anser han att dagens regelverk kan behöva justeras, bland annat specifikt för förstagångsköpare. Lånetaket behöver kompletteras - exempelvis genom statliga garantier eller förmånliga statliga topplån.

Hur ser ni på de krav och regler för redovisning - K3-regler?

Krav på omedelbar nedskrivning anser Joakim som ett problem, något som Socialdemokraterna inte riktigt vet hur de ska hantera eller kompensera för i dagsläget.

⁵⁵ Joakim Järrebring, Riksdagsledamot och aktiv i Civilutskottet inom frågor om äganderätt, fastighetsrätt och bostadsförsörjning, intervju den 12/4

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Det väntar resultat från ett utredningsuppdrag. K3-reglerna är ett resultat från EU:s lagstiftning, det är därför viktigt att titta på vilka förändringar som kan göras med hänsyn till den övergripande europeiska lagstiftningen. Det går inte att bygga om det inte finns någon lönsamhet. Detta gäller oavsett om det är ett privat bolag eller ett allmännyttigt bolag - kalkylen måste gå ihop. Dock försvårar komponentavskrivning(K3-reglerna) för bolag. Om dessa regler inte hade varit så hårda, exempelvis kravet på snabb nedskrivning, hade det gett bättre lånförutsättningar. Följdeckterna är att bankerna ser en mycket högre risk att låna ut pengar, något som ger högre ränta vilket gör att kalkylen inte går ihop. Slutligen säger Joakim att det borde finnas en viss flexibilitet i lagstiftningen.

Hur ser ert parti på frågor om gränsningen mellan “land - stad”? Urbanisering?

Man måste förhålla sig till att vi har en ständigt pågående urbanisering, både kopplat till jobbtillväxten men även kopplat till preferenser. Följaktligen behöver det bedrivas en politik som inte motarbetar urbaniseringen utan kompenserar en del av det för att kunna ge bra förutsättningar för människorna på landsbygden och att ge utrymme till de gröna näringarna. Socialdemokraternas politik bygger på att stödja entreprenörer och de gröna näringarna som ett sätt att öka sysselsättningstillfällena på landsbygden så att människor faktiskt kan jobba där de bor. Partiet har även tittat på att ge uppdrag till de statliga myndigheterna att ta en större lokal närvaro i Sverige. Fördel med lokal närvaro samt skalfördelar att kunna samarbeta med andra myndigheter. Kommunal och regional nivå ska se till att det finns kommunal och regional service - sjukvård och primärvård bland annat ska finnas överallt. Det måste hänga ihop vilket alltid är en utmaning från ett riksperspektiv. Joakim tror att det är viktigt att regering och riksdag har en stor tilltro till kommunerna - då vi har en ganska decentraliserad modell i Sverige, med starkt självstyre i kommun och landsting.

Hur ser ni på dagens bostadspolitik? Dagens landsbygdspolitik?

Det har egentligen inte funnits någon nationell bostadspolitik sedan slutet på 80-talet i samband med de finansiella avregleringarna. Bostadspolitikens konstruktion gjorde att kostnaderna för staten rusade i höjden, vilket gjorde att man avvecklade den och har aldrig riktigt återuppfört den igen. Joakim menar att det som verkligen behövs idag är att återuppfinna en nationell bostadspolitikdebatt. Vidare anser han att staten ska ta ett större ansvar, då i dagsläget har kommunerna det formella bostadsförsörjningsansvaret för Sverige tillsammans med några andra aktörer. Staten måste ta ett större ansvar för bostadspolitik; bristande konkurrens på byggmarknaden, negativ produktivitetsutveckling inom byggsektorn och ingen egentlig fungerande bostadspolitik - en referens till BME 2018 där 250 av 290 kommuner rapporterar bostadsbrist. Socialdemokraternas uppfattning är att det är ohållbart att staten inte går in och vidtar ett antal förändringar för att lösa problemen. Dels att snabba på själva bostadsbyggandet, genom att pressa ned det genomsnittliga detaljplaneförfarandet och få en mer harmoniserad arbetsbelastning genom nationella och inte kommunala krav. Även områden som resurseffektivitet för byggmaterial, lån, kredit med mera. Joakim tror inte att det finns ett huvudsakligt problem med nyproduktion av bostäder på svaga marknader eller landsbygden - och därför inte heller lösning, utan det kommer kräva en mängd olika åtgärder och lösningar för att förbättra bostadsförsörjningen.

Vilka motiv har ni för landsbygden? Har ni anledningar att särbehandla landsbygd?

Joakim påpekar det cirkulära resonemang som Socialdemokraterna har för landsbygden: satsa på att landsbygden ska växa av egen kraft och understödja detta på olika sätt. Målet är att sysselsättningen ska öka på landsbygden och därefter ge bra förutsättningar att klara av att bo och leva på landsbygden. Vidare vill partiet matcha bostadsförsörjningen till de som efterfrågar boende på landsbygden - de som vill på landsbygden efterfrågar ofta ett lantligt boende men även större efterfrågan på hyresrätter. Joakim anser att landsbygden är negativt särbehandlad och ser därför att en ökad likabehandling av landsbygd behövs. Slutligen säger Joakim att Sverige är ett extremt glesbefolkat land och kräver en aktiv landsbygdpolitik för att värna om naturvärden och glesbygder.

6.4.4 Bostadsmarknadsexpert: *Maria Pleiborn*⁵⁶

Hur ser ni på frågan om bostadsbrist? Hur uppfattar ni dagens bostadsmarknad i förhållande till bostadsbyggande och bostadsbrist?

Maria tänker att det inte finns så stor bostadsbrist i Sverige utan att bostäderna och bostadsytorna är ojämnt fördelade mellan olika hushållstyper och grupper i samhället. På vissa håll och för vissa grupper finns det naturligtvis en stor bostadsbrist och dessutom en enorm trångboddhet. Det finns människor som varken har kötid eller kapital att komma in på den reguljära bostadsmarknaden - fenomenet *strukturell hemlöshet*, där människor inte har några andra problem än att man inte kan få någon bostad. Detta tyder på att vi har åtminstone en viss typ av bostadsbrist. Å andra sidan har vi en rätt stor bostadsyta per person i Sverige, om man slår ut det på hela befolkningen. På liknande sätt där vissa grupper bor för trångt, så överkonsumerar vissa grupper bostadsytorna. Maria fortsätter att det är ofta äldre hushåll som bor kvar i väldigt stora hushåll, ofta när barn flyttar hemifrån - oftast är det billigast att bo kvar, också trevlig att kunna bo kvar i sitt gamla hushåll men även att det kanske saknas bra alternativ att flytta till. Det finns både inträdes- och utträdeshinder på bostadsmarknaden som gör att rörligheten blir trög - detta resulterar i att vissa grupper blir trångbodda eller utan bostad medan andra grupper bor väldigt stort. Maria fortsätter att om Sverige hade haft en annan politik eller ekonomisk politik för bostäder så att man skulle kunna flytta runt lite - då skulle det befintliga bostadsbeståndet gott och väl räcka.

En nyckel till att få högre rörlighet på bostadsmarknaden är att få ut äldre hushåll ur deras villor. Detta hade gjort att många yngre hushåll hade kunnat flytta till dessa, vilket frigör befintliga hyresrätter åt de människor som vill in på bostadsmarknaden. Vidare förklarar hon att det planeras för få nya villor samt att det är dyrt att bygga nya villor - därför är nyckeln att frigöra de befintliga villorna där enpersonshushåll bor på. Under perioden fram till 2007 med höga fastighetsskatter kunde man iakttä en bättre rörlighet

⁵⁶ Maria Pleiborn, Demograf och Bostadsmarknadsexpert på WSP Advisory, intervju den 23/4

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

på bostadsmarknaden - dock var skatterna kanske lite för höga vilket gjorde att hushåll i princip tvingas ur deras villor. En potentiell lösning för att öka rörligheten på bostadsmarknaden skulle kunna vara en variant av den dåvarande fastighetsskatten.

Maria tycker att samhället är enormt fixerade på de större städerna i vår politik. Vi ser urbanisering som en slags naturlag - något som det kanske inte är eller inte behöver vara i Sverige. Denna stora fixering ser vi exempelvis i planeringen av höghastighetsbanan där inställningen med en längre pendlingssträcka har blivit normal i samhället. Istället hade det varit mer naturligt att stimulera arbetsmarknadsinsatser i övriga regioner så att vi kan utnyttja hela landets bostadsbestånd på ett bättre sätt.

Hur ser ni bostadsmarknaden inom landsbygden/glesbygden? Vad anser ni vara en svag bostadsmarknad?

Det finns väldigt många som vill bo i andra miljöer än våra storstadsområden - något som är svårt idag i glesare områden. Låga bostadspriser i kombination med höga produktionskostnader för nya bostäder gör att man inte kan få finansiering via banklån. Man kan göra beslutet att egenfinansiera sin bostad om man har tillräckligt mycket eget kapital men annars måste man förhålla sig till bankernas krav och kalkyler. Med det sagt byggs det faktiskt lite bostäder i hela landet, dock så är det med andra ekonomiska premisser. Många mindre kommuner ute på landet känner att många inom deras kommun går i pension, vilket lämnar vakanser - dock finns det inte personer att anställa för att fylla dessa vakanser. Fortsättningsvis så de människor man skulle vilja anställa har ingenstans att flytta till, för att bostäderna på orten inte räcker till. Därför kan det finnas en slags bostadsbrist på dessa typ av områden - något som kan frigöras om äldre flyttar från sina småhus eller när permanentbostäder omvandlas till fritidshus. Hon tar upp Falkenbergs kommun som ett exempel där kommunen inventerade vilka hus som fanns på landsbygden där det inte bodde permanentboende och skickade ut brev att det finns köpintresse. På detta sätt fick de flera bostäder tillgängliga till permanentbostäder.

Det finns inte riktigt någon politik för att kunna för en levande landsbygd - åtminstone inte som exempelvis grannlandet Norge har. EU sätter stopp för detta då det bland annat innebär andra skatteregler och andra betalningskrav. Hon ser dock ljus på att man kan hitta ett sätt att föra en politik för hela landet, trots restriktioner från EU.

Svaga bostadsmarknader kan man avgränsa genom att använda Tobins Q i relation till produktionskostnader - åtminstone i fall där man definitivt inte får igen pengar när man bygger nya småhus. Man kan även titta på bland annat attraktivitet hos kommunen, exempelvis inrikes inflyttning hos kommunen som speglar attraktivitet.

Går Sverige mot ett mer urbaniserat samhälle? Hur ska avvägningen mellan landsbygdsvärde och bostadsbyggande göras?

Maria är väldigt skeptiskt till denna urbaniseringspolitik eller urbana norm som har vuxit fram de senaste 15 åren. Det är bara täta miljöer som gäller. Det handlar inte heller om urbanisering längre, dvs flytt från landsbygd till stad, utan snarare täta miljöer som blir allt större. Så begreppet är väldigt diffust. Vidare så när man tittar på vad folk vill och var folk vill bo så hoppas man att man kan ta ett steg tillbaka och faktiskt kunna

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

bo överallt i Sverige också. Hon hoppas därför på en liten tillbaka trend från den urbana trenden.

Under en lång tid har den politik Sverige fört enbart handlat om byggandet och inte hela bostadsmarknaden. Hon belyser att vi måste bli bättre på att utnyttja de bostäder som vi redan har och inte bara tänka att landsbygden kan leva genom att bygga nytt. Vidare tror hon om det är något som ska byggas så är det anpassade bostäder för äldre, så att de kan få ett tryggt och socialt liv på ålderdomen. Samhället har byggt bort lite av dessa boende, vilket är därför hon ser ett behov att få in mer av dessa boenden på platser där äldre faktiskt bor. Problem med social samvaro, ensamhet och därefter otrygghet är enormt viktiga att motverka - därför viktigt att skapa sociala sammanhang för äldre. Politiken har nästan tvingat äldre att bo kvar hemma. Exempelvis att de har byggt ut hemtjänsten istället för att investera i andra lösningar. Vidare handlar det nog mycket om vad har sett för olika boendemöjligheter - idag finns det nästan bara särskilda boende, vilket enbart är för en om man är sjuk.

I dagsläget finns det en brist på tillgängliga billiga hyresrätter då andra bor i dem. Om en billig hyresrätt kommer ut på marknaden är det rejält tryck på den - i storstäderna är det ofta de som har 10+ kötid som får den. Problemet är att de oftast bor bra och tar hyresrätten bara för att de kan sänka sina boendekostnader lite till. Detta känns inte helt rimligt tycker Maria men det är så systemet funkar idag.

Hur ser ni på det nya amorteringskravet samt bolånetaket?

“De ställer till det fruktansvärt mycket”. Både WSP och Skandia har publicerat rapporter nyligen som redovisar hur mycket det påverkar yngre människors möjligheter till bostad. Skandias rapport rapporterade enligt deras beräkningar att även om man har en genomsnittlig lön som 28-åring kan man inte få lån att köpa en etta i det befintliga beståndet i hälften av Sveriges större städer. Det är både bolånetaket och den senaste delen av amorteringskravet som ställer till det. Bankerna skulle dock kunnat haft en annan policy i det befintliga systemet – exempelvis att sätta andra krav på vilka räntor man ska kunna klara. Nu säger de att man ska kunna klara en rörlig ränta på 7 % - vilket stänger ute väldigt många, trots osannolikheten att de rörliga räntorna går upp så mycket. Trots det skulle bankerna kunna sätta en fast ränta istället, säg en fast 10-årsränta som är runt 3 % idag. Med denna förändring skulle många fler kunna efterfråga ett bostadslån. Risken blir även minimal för banken med en fast 10-årsränta, då det är väldigt sällan att man faktiskt bor kvar i denna etta i 10 år.

“Anledningen varför vi har detta system är just för att vi har så extremt märkliga och fega politiker”. Politikerna förstår inte bostadsmarknaden för att den är för svår. De gör inte heller några konsekvensanalyser av beslut. De har flyttat över ansvaret på myndigheten, som har andra uppdrag och kan inte heller göra en helhetsbedömning av vilka konsekvenser detta får. Detta skapar en enorm sårbarhet och problem för Sverige att man inte kan låna till sitt eget boende. Riksbanken och Finansinspektionen tar inte upp detta i deras bedömningar då det inte faller under deras ansvar. Att bankerna gör som de gör är lite märkligt, då de eventuellt kunde lånat ut mer.

Hur ser ni på dagens hyressättningsystem?

Den nationella hyresrättsmarknaden anses inte problematisk, men det återfinns stora problem på vissa orter. Speciellt i Stockholmsregionen då hyresmarknadens parter står så extremt lång ifrån varandra att en bättre lösning har uteblivit. I Malmö så finns det lite bättre hyresstruktur än i Stockholm. I andra orter är det snarare tvärtom, att hyrorna är för låga - vilket gör att man inte kan uppgradera eller renovera det befintliga bostadsbeståndet vid behov. På vissa orter ute i landet har man för hög hyra om man relaterar vad det kostar att köpa bostad på dessa marknader. Hyressättningsystemet och förmedlingssystemet är väldigt komplicerat i Sverige. Inte bara hyresnivåerna utan även hur lediga lägenheter faktiskt förmedlas och hur köerna ser ut. Märkligt att de bara går efter kötid. En viktig förändring som måste ske för hela landet är en tydligare och mer differentierad hyra - det ska mer spegla hyresgästernas bedömning och betalningsvilja av hyresrätter. Malmö har tagit hänsyn till lite fler faktorer vid hyressättning, då bland annat läget, något som Stockholmsregionen inte har tagit hänsyn till. Denna spegling är svårare att åstadkomma i Stockholm jämfört på andra håll i landet.

Förslagen om fri hyressättning i nyproduktion men främst oberoende tvistlösning vid hyresförhandling på 73-punktsöverenskommelsen, är väldigt bra förslag enligt Maria. En oberoende tvistlösning är något som man önskat länge i branschen, då i dagsläget om Hyresgästföreningen säger nej så är det den gamla hyresnivån som gäller.

Hur förhåller ni er till riksintressen, strandskydd och miljöskydd? Hur snävt borde skydden avgränsas i förhållande till nyproduktion av bostäder?

Strandskyddets senaste revidering och uppdatering är lite för strikt. Där tycker Maria att ett omtag skulle behövas då det hindrar att skapa attraktiva bostäder i vissa delar av landet. I vissa fall är det ett rimligt skydd men i andra fall är det absurt vad man faktiskt klassificerar som strand. Riksintressen i Sverige håller på att utredas - dock vet hon inte riktigt hur nödvändiga alla Sveriges riksintressen är. Maria skulle vilja se lite mer flexibilitet från Länsstyrelsens sida och försöka bedöma även behovet av bostäder och bostadsfrågan i deras bedömningar. Dock är det deras uppgift att värna om dessa viktiga intressena.

6.5 Sammanfattande resultat av intervjuer

PEAB och till en viss del BoKlok bygger på landsbygd och svaga marknader. Båda företagen har stordriftsfördelar med produktionskostnader och egen byggnation. Alla tre byggaktörer är geografisk utspridda och har lokalkännedom om de lokala marknader och kommuner. Viktigt att de kunde se en långsiktig lönsamhet och utvecklingspotential för området - speciellt för Victoria Park som har egen förvaltning. För nya projektområden tittar byggaktörerna bland annat på befolkningstillväxten, åldersstrukturen, betalningsförmågan, betalningsviljan och kommunens riktning och driv. PEAB belyser specifikt byggkostnader, markpriser och finansieringsvillkor som avgörande faktorer för nyproduktion samt påpekar att deras förutsättningar för

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

byggnation är deras största fördel. BoKlok belyser vikten av att betalningsviljan och betalningsförmågan på en marknad överensstämmer samt kommunens inställning till nya bostäder. BoKlok belyser även byggkostnader som helt avgörande för deras företag. Både BoKlok och PEAB ser problem med det nya amorteringskravet. Victoria Park anser inte att byggkostnader är något större hinder, då de väljer projekt med stor omsorg och ser de som långsiktiga investeringar. Dock poängterar Victoria Park att de höga byggkostnaderna kan försvåra för projekt på mindre orter, pga. en lägre hyra. Ingen av byggaktörerna ser nedskrivningar enligt K3-regelverket som hinder för deras specifika verksamhet. PEAB kan dock se generella problem för vissa bolag med nedskrivningar och BoKlok kan se problematik för allmännyttan. PEAB och BoKlok kan se vissa problem med gränsdragningen mellan skydd och nybyggnation - speciellt i mindre kommuner. Fler hinder som byggaktörerna upplever är ovissheten och den generella naturen med investeringsstödet.

Både Fastighetsägarna och SABO ser brister på dagens bostadsmarknad - Fastighetsägarna belyser främst dagens hyressättningssystem medan SABO ser att vi framförallt har en strukturell bostadsbrist som beror på flera olika saker. Fastighetsägarna kopplar begreppet svag bostadsmarknad till olika problem som därmed har olika lösningar. SABO har gjort en kategorisering utifrån storlek på det allmännyttiga bolag och storlek på kommunen. Fastighetsägarna ser inte nedskrivningsreglerna i K3-regelverket som något större problem medan SABO ser det som ett speciellt stort problem för deras medlemmar. Båda organisationer upplever planeringshinder som problematiska och vill se en större flexibilitet hos Länsstyrelsen. Fastighetsägarna ser dagens hyressättningssystem som otillräcklig i fråga om hyresnivåer medan SABO ser att på många håll runt om i landet är det "marknadshyra" som är jämförbar med kostnad att bo i egenägt hem. Båda parter ser dock förslaget på en oberoende tvistlösning som en positiv förändring. Fastighetsägarna ser problematik med dagens amorteringskrav och vill hellre se stöd utformas åt specifika hushåll som behöver det. SABO hanterar inte bostadsrätter och egnahem men kan se en indirekt påverkan på hyresrätter i form av en högre efterfrågan. Detta då resurssvaga hushåll får svårigheter att köpa boende. SABO ser investeringsstödet som en stor hjälp för nybyggnation på mindre orter. Dock ser båda organisationer en viss problematik med stödet - främst ovissheten med hur lång tid den varar samt risken att snedvridda konkurrensen och skapa ofördelaktiga situationer.

Politikern ser vikten av att ha kreditrestriktioner och finansieringsvillkor men anser att en översyn specifikt för förstagångsköpare och ungdomar bör göras. Både det nya amorteringskravet och bolånetaket kan behöva justeras eller kompletteras specifikt för att minska tröskeln för förstagångsköpare. Joakim ser K3-reglerna som problematiska, då de försvårar för bolag. Socialdemokratisk politik vill kompensera urbaniseringen

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

med att stödja och ge bra förutsättningar för människor och företag på landsbygden - främst genom att stödja entreprenörer/gröna näringar på landsbygd så sysselsättningen ökar. Vidare vill Joakim se en återuppfinning av en nationell bostadspolitik samt att staten ska ta ett större ansvar. Sverige är ett extremt glesbefolkat land som kräver en aktiv landsbygdspolitik och därefter en aktiv bostadspolitik.

Maria Pleiborn ser inte att vi har en generell bostadsbrist, utan snarare en viss typ av bostadsbrist på vissa lägen i landet. Dock har tillräckligt stora bostadsytor per person i Sverige om man slår ut det på hela befolkningen - fokus på att omfördela befolkningen på befintliga bostäder istället för att bara bygga nya bostäder. Det finns flera inträdes- och utträdeshinder på bostadsmarknaden som gör rörligheten trög. En nyckel till detta är att få ut äldre enpersonshushåll som bor i villor. Detta hade gjort att man hade kunnat flytta runt lite, vilket hade frigjort befintliga hyresrätter åt de som vill komma in på bostadsmarknaden. Hon vill därför se nybyggnation av anpassade bostäder för äldre. Det nya amorteringskravet och bolånetaket har negativt påverkat yngre människors möjligheter till bostad. Bankerna, myndigheterna och politikerna har gjort tveksamma beslut och haft svårt att göra konsekvensbedömningar. Hon ser gärna en mer differentierad och tydligare hyra samt ser väldigt positivt på en oberoende tvistlösning vid hyresförhandling. Hon skulle gärna se vissa förändringar i de regelverken för planeringshinder samt se lite mer flexibilitet från Länsstyrelsen - i vissa fall hindrar reglerna att skapa attraktiva bostäder i vissa delar av landet.

6.6 Egna reflektioner

Intervjuerna gav en överblick på vad branschen ser på dagens förutsättningar att bygga nya bostäder. Vissa intervjupersoner fokuserade på specifika områden och var inte lika insatta i alla frågor. Författaren fick en ny uppfattning om hur viktigt kommunen och tjänstemännens inställning till nybyggnation är för byggaktörerna. Kontrast med hur Norge sköter sin landsbygdspolitik var intressant att höra. Min uppfattning från studien är att det finns flera problemområden och därefter flera olika lösningar att fundera över.

Författaren gillade speciellt Bengt Fardelius tankegång: Är det moraliskt rätt att straffa de som är utanför bostadsmarknaden, bara för att de som är inne i bostadsmarknaden är högt belånade och inte amorterar av sina lån? Som en 90-talist med enbart teoretisk koppling till Sveriges bostadsmarknad och de perioder som det har gått igenom, var det intressant att höra intervjupersoners åsikter och tankar om dagens bostadsläge och reflektion om hur det har vuxit fram. Maria Pleiborns intervju fick författaren att

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

reflektera över vem som samhället bygger nya bostäder för. Från ett rationellt effektivt perspektiv skulle vi i Sverige kunna lösa större delen av bostadsbristen genom att skapa stora flyttkedjor för att fördela om till optimala bostadskonsumtioner för Sveriges hushåll. Detta är dock en storskaligt långsam process som kräver enorma resurser. Dock med det sagt, tror författaren att för ett långsiktigt hållbart samhälle ska kunna utvecklas, krävs det optimala omfördelningsprocesser av bostadskonsumtion – givetvis tillsammans med andra åtgärder som bemöter marknadsmisslyckanden och hinder på bostadsmarknaden. Nybyggnation av bostäder skulle isåfall komplettera för ett långsiktigt mötande behov av Sveriges befolkning – något som i författarens åsikt, bäst behandlas från ett nationellt styre.

7. Kartlägningsstudie - Enkätstudie

Enkäten skickades till samtliga 290 kommuner i Sverige genom e-post med syfte att få en uppfattning om hur kommuner förhåller sig till nybyggnation av bostäder och tänkbara hinder för detta. Därav, en tänkt inventering av olika kommuners inställning, uppfattning och åsikt om hinder på deras bostadsmarknad för nyproducerade bostäder.

Vidare ska en regressionsstudie genomföras för att undersöka om det finns något samband mellan hur stark en kommuns bostadsmarknad är och hur stort problem de uppfattar vissa hinder för nybyggnation. Enkätfrågorna fokuserar på inställningar till hinder i form av finansiering, planeringshinder och byggkostnader. Författaren till detta arbete hypotiserar att det går att antyda en skillnad i inställning till olika hinder för nyproduktion av bostäder, beroende på styrkan på kommunens bostadsmarknad eller storlek på kommunen.

Enkäterna skickades ut till de allmänna kommunala informationsmejlerna enligt de kontaktuppgifter som Sveriges Kommuner och Landsting har publicerat. Detta skickades ut den 12 mars med en deadline för svar den 3 april. Ett påminnelsemejl skickades ut den 25 mars. Efter borttagande av dubletter och sammanfogningar av enkätsvar, erhöles 116 enkätsvar - något som får anses vara representativt för sammanhanget av studien. Detta resulterade i en svarsgrad på 40%.

7.1 Enkätfrågor

Enkäterna ska bidra med kvantitativa data för att komplettera de kvalitativa intervjuerna och bidra med ett bredare perspektiv över hur olika starka bostadsmarknader förhåller sig till olika hinder för nybyggnation av bostäder. Enkätfrågorna har valts med utgångspunkt från tidigare studier. Enkätsvaren ska sedan kategoriseras efter kommunernas respektive styrka i bostadsmarknaden enligt liknande uppdelning från *SOU 2015:58 Bilaga 2*. Regressionen ska göras med syfte att undersöka statistiskt om hur olika faktorer för kommuner medför en statistisk signifikant korrelation mot olika hinder. Samtliga enkätfrågor med tillhörande svarsalternativ återfinns i bilaga 3.

7.2 Metod

Regression i sin enklaste form innebär utvecklingen av matematiska funktioner som beskriver på något sätt utfallet av en slumpmässigt vald variabel - med mål att skapa en funktion som bäst passar observerade data. Denna variabel kallas för den *beroende variabeln* och betecknas med *Y*. Andra variabler som är tänkta att bidra med information för utfallet av den beroende variabeln, förs in i den statistiska modellen som *oberoende variabler* och betecknas med *X*. Oftast är målet med statistisk

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

modellering att beskriva hur medelvärdet av den beroende variabeln ändras om förhållandena ändras⁵⁷.

Typen av regression bestäms främst beroende på vilken typ av data som finns men också vad man vill genomföra. Linjär regression används oftast vid regression med en kontinuerlig beroende variabel. Logistisk regression används oftast vid regression med en kategorisk beroende variabel. Beroende på vilken typ av kategorisk beroende variabel som används kan olika typer av regressionsmetoder användas.

Tabell 5: Kategorisk regression

Typ av beroende kategorisk variabel	Regressionsmetod
Endast två möjliga grupper	Binär logistisk regression
Tre eller fler grupper med en naturlig ordning	Ordinal logistisk regression
Tre eller fler grupper utan en naturlig ordning	Nominell logistisk regression

7.2.1 Logistisk Regression

För att analysera kategoriska data används oftast logistisk regression. Kategoriska data består av flera olika underkategorier: antingen sorterade enligt en naturlig ordning så kallat *ordinär skala*, eller utan naturlig ordning så kallat *nominell skala*. Kategoriska data består ofta av n oberoende försök med två möjliga utfall för varje, ofta refererat till "success" and "failure". Denna typ av kategoriska data har en *Binomialfördelning*, givet att försöken är oberoende av varandra och att försöken har en lika stor sannolikhet för "success". Kategoriska data kan också bestå av fler än två möjliga utfall, s.k. *Multinominellfördelning*.

Frånskilt från linjär regression är också metoderna för att beräkna och uppskatta parametrarna för respektive fördelning. Logistisk regression använder sig av sannolikhetsfunktioner där metoden *Maximum Likelihood Estimation* används för att uppskatta parametervärdet då sannolikheten för observerade data får sitt högsta värde. Den logistiska regressionsmodellen har en allmän ekvation:

$$\text{logit}[\pi(x)] = \log\left(\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)}\right) = \alpha + \beta x$$

där $\pi(x)$ är sannolikheten för "success". Ett sätt att tolka resultatet av en logistisk regression är genom s.k. *odds ratios*, vilket är proportionen mellan två odds. Odds i detta sammanhang är sannolikheten för "success" i förhållande till sannolikheten för "failure".

⁵⁷ John O Rawlings, David A Dickey and Sastry G Pantula, *Applied Regression Analysis: A Research Tool* (2nd upplagan, Springer 2001), sida 17-18.

$$odds = \frac{\pi}{(1-\pi)}$$

Där π är sannolikheten för “success”. Med andra ord är odds sannolikheten för “success” i förhållande till sannolikheten för “failure”. Odds ratios är därefter förhållandet mellan två odds⁵⁸. Tolkningen av nedanstående formel, är ett mått på oddset för “success” för kategori 1 i förhållande till oddset för “success” för kategori 2. Om odds ratios är större än 1, så är oddsen för “success” högre för kategori 1 jämfört med kategori 2. Motsvarande om odds ratios är mindre än 1, så är oddsen för “success” lägre för kategori 1 jämfört med kategori 2.

$$odds\ Ratios = \frac{odds_1}{odds_2} = \frac{\pi_1/(1-\pi_1)}{\pi_2/(1-\pi_2)}$$

7.2.2 Modelltest

För att testa regressionsmodellernas statistiska signifikans testas modellerna genom ett *chi-squared test* samt ett *pseudo-R²*. Ett *chi-squared test* genomförs i detta arbete genom att jämföra skillnaden mellan *null deviance* och *residual deviance* mot den approximerade *chi-squared fördelningen*. Detta test kan sedan säga om modellen är 95 % signifikant bättre på att förklara den beroende variabeln jämfört med en modell utan några oberoende variabler alls⁵⁹. I programmet **Rstudio** används kommandot: *ANOVA (modell, test = ‘Chisq’)*.

Ett *pseudo-R²* beräknas även för respektive modell, som förklarar hur stor del av variationen i regressionen som kan förklaras av de oberoende variablerna. För linjär regression innebär ett mått på 1 att modellen förklarar den observerade data till 100%. För logistisk regression genomförs andra beräkningar och anpassningar till data. I nedanstående regressioner används *Mcfadden Pseudo-R²* som mått, där måttet kan användas på samma sätt som *R²* men med en lägre tolkningsskala. Enligt Mcfadden själv anses ett *pseudo-R²* mått mellan 0.2–0.4 som ett “excellent fit”⁶⁰. I Rstudio används kommandot: *pR2(modell)*.

7.3 Regression

För att undersöka om det finns något samband mellan olika hinder för nyproduktion och styrka på bostadsmarknaden - kräver det en statistisk undersökning på enkätdata. Författaren valde att genomföra en *binomial logistisk regression* på ett antal olika regressionsmodeller - beroende på vilket samband som ska undersökas.

⁵⁸ Alan Agresti, *Introduction to Categorical Data Analysis* (2nd edn, Wiley 2007). Sid 28-31, 90, 120-124

⁵⁹ Introduction to categorical data analysis, Agresti, sida 212-213

⁶⁰ David A Hensher, *Behavioural Travel Modelling* (London Croom Helm 1979), sida 306

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Denna analys genomfördes i programmeringsspråket **R** med programmet **RStudio**.

7.3.1 Föranalys av enkätdata

Innan en regression kan genomföras måste först den erhållna data analyseras och tolkas. Detta för att hitta eventuella korrelationer och hitta lämpliga modeller för vidare analys. Variablerna för regressionerna presenteras nedan i tabell 6.

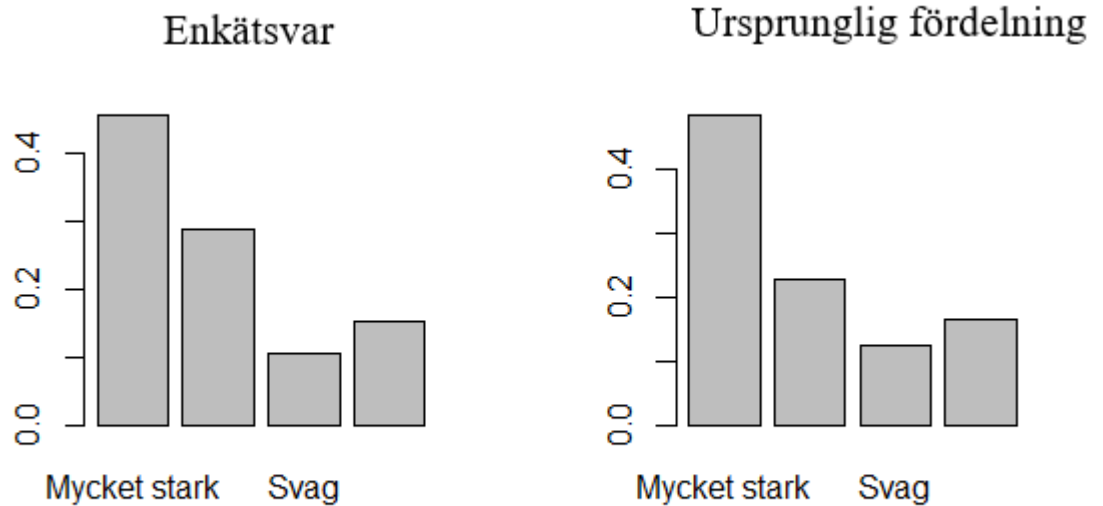
Tabell 6: Typ av variabler

Frågor	Typ
<i>Upplever ni en bostadsbrist inom er kommun?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni att det finns en efterfråga att bygga inom er kommun?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni att det finansiella regelverket för fastigheter (K3 eller K2) hindrar generell nyproduktion av bostäder inom er kommun? Detta kan exempelvis vara krav på nedskrivning eller allmän svårighet i tolkning av regler.</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Anser ni att det finns en efterfrågan att bygga i er kommun men att finansiering är ett problem?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni i er kommun att avsaknaden eller bristen på lokala bankkontor är ett problem med hänseende till finansiering av bostäder?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni inom er kommun att strandskydd utgör ett hinder för nyproduktion? Vänligen specificera vilken typ av bebyggelse det främst handlar om i så fall.</i>	Kategorisk nominell variabel [Flerbostadshus, Fritidshus, Villabebyggelse, Upplevs inte som ett hinder]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni inom er kommun att strandskydd utgör ett hinder för nyproduktion? Vänligen specificera vilken typ av bebyggelse det främst handlar om i så fall.</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni att kompetensbrist eller brist på personal vid process om detaljplaner eller bygglov utgör ett hinder för nyproduktion?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni att kompetensbrist eller brist på personal vid process om detaljplaner eller bygglov utgör ett hinder för nyproduktion?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

<i>Anser ni att de specifika kraven för bygglov har stått som hinder för nyproduktion eller större ombyggnation inom er kommun?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Anser ni att ett betydande hinder för mer nyproduktion av bostäder inom er kommun är byggkostnaden?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Upplever ni att det förekommer brist på kompetent eller rimligt prissatt byggarbetskraft inom er kommun som utgör ett hinder för nyproduktion?</i>	Kategorisk ordinal variabel [1-2-3-4-5]. Erhållen från enkätdata.
<i>Hur ser det privata-kommunala förhållandet ut avseende byggnation i er kommun?</i>	Kategorisk nominell variabel [Flerbostadshus, Fritidshus, Villabebyggelse, Upplevs inte som ett hinder]. Erhållen från enkätdata.
<i>I förhållande till upplevt behov, vilken typ av upplåtelseform är svårast att bygga inom er kommun? Ex. det är svårast att bygga hyresrätter trots ett upplevt behov.</i>	Kategorisk ordinal variabel [0–5% privat byggnation, 5–35% privat byggnation 35–65% privat byggnation, 95 - 100% privat byggnation]. Erhållen från enkätdata.
<i>I förhållande till upplevt behov, vilken typ av upplåtelseform är svårast att bygga inom er kommun? Ex. det är svårast att bygga hyresrätter trots ett upplevt behov.</i>	Kategorisk nominell variabel [Bostadsrätter, Hyresrätter, Villor]. Erhållen från enkätdata.
Oberoende variabel	
<i>Styrka</i>	Kategorisk ordinal variabel [Mycket stark, Stark, Svag, Mycket svag]. Erhållen från Evidens med data från 2017.

Figur 5 nedan visar hur enkätsvarens fördelning av styrka förhåller sig till den ursprungliga fördelningen av styrka för samtliga kommuner i Sverige. Fördelningen ser acceptabel ut i förhållande till originalet och riskerar inte att snedvrída eller förvrånga resultatet av analysen genom en felaktig representation av originalfördelningen.

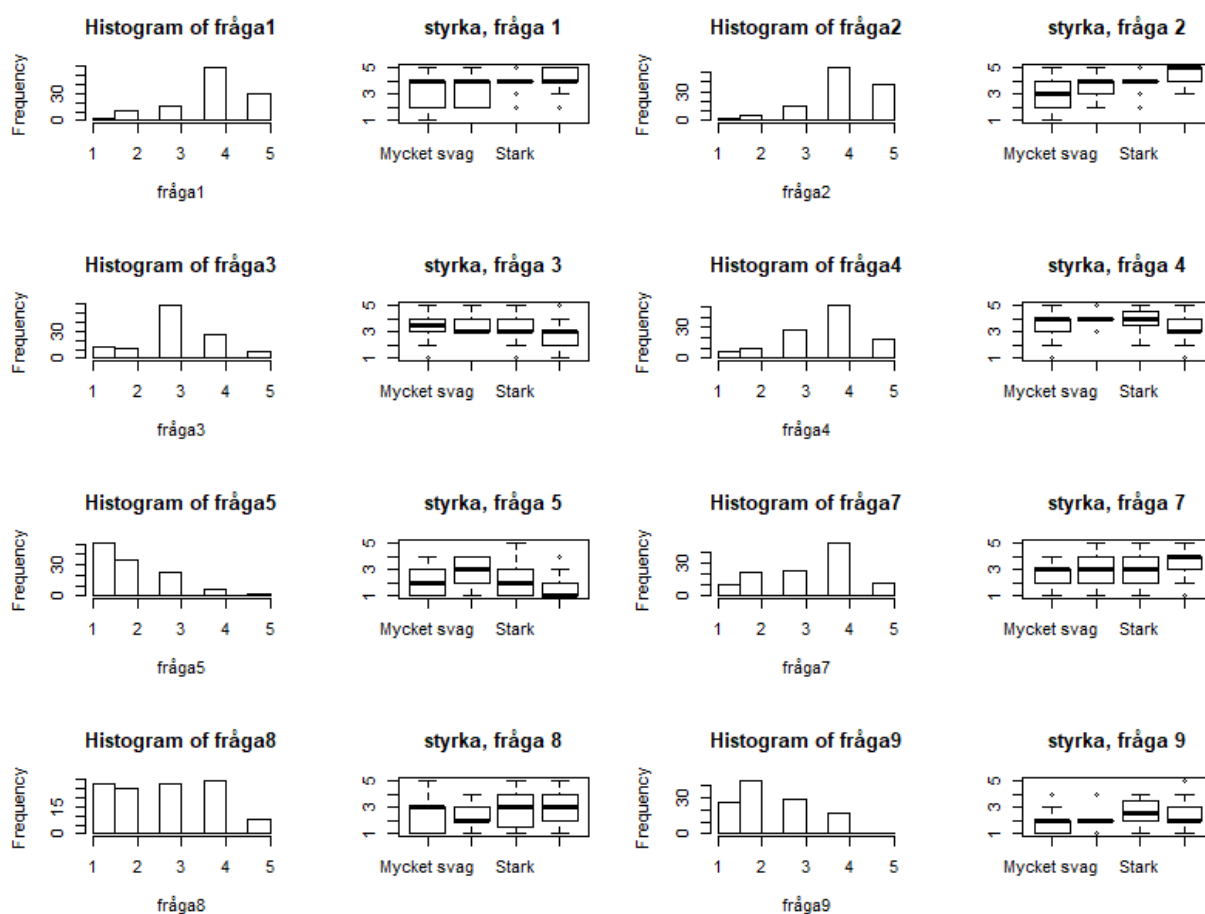


Figur 5: Stapeldiagram över respondenternas kategoriseringar i styrka respektive den ursprungliga fördelningen av styrka över Sveriges Kommuner från 2017.

7.3.2 Deskriptiv statistik

För att få en överblick över enkätsvaren och relevansen av regressionen för vissa frågor, beskrivs datan genom histogram och låddiagram. Ett histogram är ett sätt att visuellt presentera fördelningen av datan och kommer att användas för att beskriva hur fördelningen av enkätsvaren ser ut. Låddiagrammen representerar visuellt grupper av numeriska data genom deras kvartiler, där "lådan" representerar datamängdens 25:e till 75:e percentil. Medianen som är 50:e percentilen är det helstreckade, fetmarkerade streck i nedanstående diagram. Dessa diagram ger därför en bättre inblick hur respektive kategori svarar på enkäten och kommer att användas för att beskriva enkätsvaren i förhållande till styrkan på kommunens bostadsmarknad. Figur 6 respektive figur 7 nedan beskriver visuellt fråga 1–15, förutom fråga 6, 13 och 15, genom histogram samt låddiagram.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader



Figur 6: Histogram och låddiagram för fråga 1–9, utan fråga 6

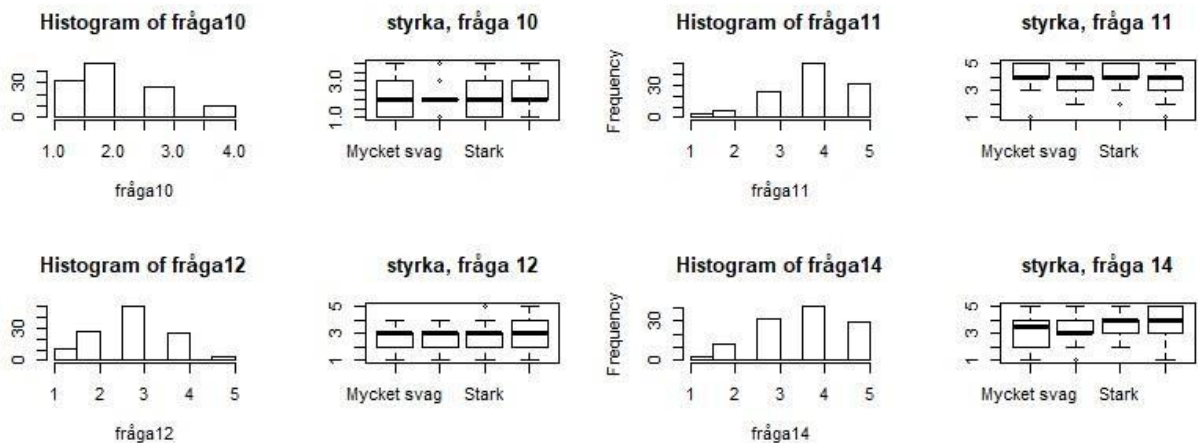
Histogrammen visar hur samtliga kommuner besvarade frågorna, för respektive styrka på bostadsmarknaden. Fråga 1 och fråga 2 om upplevd bostadsbrist respektive upplevd efterfrågan att bygga inom kommunen, anses vara uppfylld för majoriteten av kommuner enligt ovanstående histogram. Fråga 4 och fråga 7 om finansiering respektive riksintressen/miljöskydd anses som hinder för majoriteten, enligt ovanstående histogram. Fråga 3, fråga 5 och fråga 9 om K3-regelverket, lokala bankkontor respektive PBL anses inte vara ett hinder för majoriteten, enligt ovanstående histogram. Fråga 8 om detaljplaner som ett hinder anses inte vara ett hinder för majoriteten av respondenterna, enligt ovanstående histogram. Fråga 10 och fråga 12 om bygglov respektive byggarbetskraft anser inte vara ett hinder för majoriteten, enligt ovanstående histogram. Fråga 11 om byggkostnader anser vara ett hinder för majoriteten. Fråga 14 om stark arbetsmarknad i förhållande till befolkning anser majoriteten hålla med på, enligt ovanstående histogram.

Ovanstående statistik kan därmed indikera att fråga 4, 7 och 11 upplevs som ett hinder för majoriteten av respondenterna. Vidare kan tilläggas att majoriteten av

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

respondenterna upplever en bostadsbrist, en efterfrågan att bygga samt en stark arbetsmarknad i förhållande till dess befolkning, inom deras kommun.

Figur 7: Histogram och låddiagram för fråga 10–14, utan fråga 13



7.3.4 Konstruktion av regressionsmodeller

Beroende på hur man väljer att sätta upp de ordinala logistiska regressionsmodellerna kan det förklara olika saker. Tabell 8 nedan visar hur enkätstudien kan analyseras och tolkas.

Tabell 8: Variabler för regressionsmodeller

Beroende variabel(Y)	Oberoende variabel(X)	Tolkning
FrågaXX	Styrka	Hur en förändring i styrkan på bostadsmarknaden förklarar hur man svarar på enkätfrågan [hinder/ej hinder]

Transformation av data

För att besvara den ställda frågeställningen kommer ovanstående regressioner att genomföras med *FrågaXX* som beroende variabel och *Styrka* som oberoende variabel. För att göra tolkningen av regressionen mer lättförståeligt kommer en transformation av enkätdata att göras före regressionen. På en ordinal skala “1–5”, där “1” motsvarar *håller inte alls med* och “5” motsvarar *håller helt med*, kan en avgränsning göras där “1–3” anses som inte ett hinder och “4–5” anses som ett hinder. Denna transformation medför viss förlust i detaljeringsnivå, men enligt författaren kan eventuella oklarheter

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

från regressionen vidare tolkas genom den deskriptiva statistiken. En tolkning av regressionen blir då hur sannolikt det är att man upplever något som ett hinder i förhållande till respektive kategori inom *Styrka*-variabeln. Då kategorin “Mycket stark” är den största kategorin i variabeln *styrka* används den som referenskategori i regressionen. Detta innebär att all tolkning av resultaten sker i förhållande till “Mycket stark”-kategorin. Denna transformation genomförs för samtliga enkätfrågor förutom fråga 6, 13 och 15.

7.4 Resultat

Tabell 9 nedan visar resultatet av respektive regression för enkätfrågorna, förutom fråga 6, 13 och 15 som analyseras separat enligt den deskriptiva statistiken redovisad i figur 8. Tabellen nedan visar resultatet av regressionerna mellan frågorna och styrkan på kommunernas bostadsmarknad. Kategorin *Mycket stark* gjordes till referenskategori, vilket innebär att alla resultat tolkas i förhållande till den kategorin. Inom varje ruta är de estimerade *odds-ratios* samt det beräknade *p-värdet* för respektive delkategori redovisade. Dessa ska då tolkas i förhållande till referenskategori *Mycket stark*. *P*-värdet kan vara icke-signifikant i förhållande till referenskategori men kan fortfarande vara signifikant mot övriga kategorier i variabeln *styrka*. Det går därför inte att helt enkelt förkasta de kategorier som inte är 95% signifikanta, utan resultatet måste tolkas i sin helhet med samtliga kategorier. Kolumnen längst till höger *Test* beskriver respektive modells *p*-värde jämfört med en *null-modell* samt inom parentes är modellens förklaringsgrad, redovisad som *Mcfadden Pseudo-R²*. De modeller (frågor) som är minst 95% signifikanta är fetmarkerade samt markerad med en stjärna. Regressionsmodeller som består av respektive fråga 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 11 är signifikanta till minst 95%. Med andra ord, så förklarar modellerna för ovanstående frågor mer än en slumpmässig variation med minst 95% signifikans.

Tabell 9: Resultat från regressionerna (FrågaXX ~ styrka), förutom för fråga 6, 13 och 15

Frågor	Stark	Svag	Mycket svag	Test
<i>Bostadsläge</i>	Odds Ratios(p-värde)	Odds Ratios(p-värde)	Odds Ratios(p-värde)	ANOVA (pR2)
Fråga 1*	1,7142857 (0,4388)	0,2857143 (0,0513)	0,3061224 (0,0390)	0,02661 (0,07060)
Fråga 2*	0,62500000 (0,5436)	0,20089286 (0,0349)	0,04464286 (5,48e-06)	7.016e-06 (0,22520)
<i>Finansiering</i>				

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Fråga 3*	2,272727 (0,13287)	3,896104 (0,03596)	4,545455 (0,00871)	0,02536 (0,06638)
Fråga 4*	3,1000000 (0,0350)	12,4000000 (0,0188)	1,6238095 (0,3756)	0,006467 (0,07929)
Fråga 5*	5,45454486 (0,17461)	26,66666378 (0,00515)	3,52941138 (0,38131)	0,01493 (0,17992)
Planeringshinder				
Fråga 7*	0,3484321 (0,03346)	0,3048780 (0,06017)	0,1393728 (0,00173)	0,002305 (0,09020)
Fråga 8	0,6803069 (0,4597)	0,4956522 (0,3224)	0,4720497 (0,2301)	0,5076 (0,01601)
Fråga 9	1,9259259 (0,270)	1,0505051 (0,954)	0,3398693 (0,322)	0,3618 (0,03196)
Fråga 10	1,01818182 (0,984)	0,93333333 (0,952)	1,40000000 (0,703)	0,9834 (0,00238)
Bygg- /arbetsmarknad				
Fråga 11*	4,540541 (0,0240)	1,037838 (0,9528)	3,243243 (0,0857)	0,03421 (0,06094)
Fråga 12	0,5817175 (0,34495)	0,1842105 (0,11622)	0,6315789 (0,46629)	0,2504 (0,03145)
Fråga 14	0,875000 (0,7896)	0,450000 (0,2354)	0,525000 (0,2354)	0,4559 (0,0167)

Bostadsläge

Fråga 1 och fråga 2 om upplevd bostadsbrist respektive efterfrågan att bygga är båda signifikanta. Den deskriptiva statistiken beskrev att majoriteten av enkättagarna svarade att de hade en bostadsbrist respektive att det finns en efterfrågan att bygga. Låddiagrammen visade en antydning på att starkare kommuner svarade så i större utsträckning jämfört med svagare kommuner - något som bekräftas av regressionerna. Med andra ord rapporterar svagare kommuner att de har en bostadsbrist respektive en efterfrågan att bygga med **lägre odds** jämfört med starkare kommuner. Detta överensstämmer med den allmänna bild samhället har på bostadsmarknaden bland annat genom Bostadsmarknadsenkäten för år 2018 där 243 kommuner rapporterade ett underskott av bostäder. Den samhällliga synen med höga bostadspriser och långa kötider, signalerar en brist på tillgängliga bostäder och en hög efterfrågan att bygga inom vissa områden.

Finansiering

Fråga 3 om K3-regelverket som hinder säger att oddsens att starka kommuner svarar att det är ett hinder är 2.27 gånger eller 127 % större jämfört med mycket starka kommuner. Oddsens är 3.9 gånger större att svaga kommuner svarar att det är ett hinder jämfört med starka kommuner. Slutligen är oddsens 4.55 gånger större att mycket svaga kommuner svarar att det är ett hinder jämfört med svaga kommuner. Med andra ord rapporterar svagare kommuner att K3-regelverket är ett hinder för nyproduktion med **större odds** jämfört med starkare kommuner. Detta stämmer överens med vad SOU 2017:01 "Lån och garantier" bedömde - de föreslog en mindre översyn av K3-regelverket för att underlätta för mindre bostadsbolag på svagare marknader. Från en lönsamhetssynpunkt bör det inte behövas någon översyn, då marknaden bestämmer var och vilka projekt som byggs genom att sätta en marknadsmässig diskonteringsränta. Icke lönsamma projekt kommer därför inte heller byggas, åtminstone inte på samma marknadsmässiga villkor, och risken för nedskrivningskrav tas därför bort. Kommunala allmännyttiga bostadsbolag som är den största bostadsbyggaren, speciellt på svaga marknader/landsbygd, kan dock gynnas av en friare diskonteringsränta som tar hänsyn till en längre tidsperiod.

Som tidigare etablerats från den deskriptiva statistiken har majoriteten av kommunerna ansett fråga 4, att det finns en efterfrågan att bygga men finansiering står som ett hinder. Regressionen resulterade i att **oddsen är högre** att svagare kommuner upplever finansiering som ett hinder jämfört med mycket starka kommuner. Detta stämmer följaktligen med lönsamhetsteorin och hur Tobins Q kan användas för att göra bedömningar. Bankernas krav på projektkalkylen och byggaktörernas kreditkrav tillsammans med hur lönsamhetskalkyler ser ut på svaga marknader kan sätta stopp för vissa projekt.

Enligt den deskriptiva statistiken anser majoriteten av enkättagare att brist eller avsaknad av lokala bankkontor inte uppfattas som ett hinder för nyproduktion av bostäder. Regressionen resulterade dock i att **oddsen är högre** att svagare kommuner upplever det som ett hinder för nyproduktion av bostäder, med en eventuell outlier för svaga kommuner som har 26 gånger större odds att de svarar att det är ett hinder jämfört

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

med starka kommuner. Detta följer argumentet att regionala banker som saknar lokalkännedom inom specifika orter eller områden, eventuellt bedömer projekt med större riskpremie.

Planeringshinder

Oddsens är **substantiellt lägre** att svagare kommuner upplever riksintressen och miljöskydd som ett hinder jämfört med mycket starka kommuner - något som den deskriptiva statistiken också beskriver. SOU 2017:1 "För Sveriges landsbygder..." föreslog att begränsa och precisera riksintressenas areal med syfte att underlätta landsbygdens utveckling - något som inte överensstämmer med ovanstående resultat.

Detta kan bero på mycket starka kommuner innehåller en större befolkning och större städer, vilket i sin tur leder till fler områden som skulle kunna klassificeras som riksintressen. Detta tillsammans med att andelen oexploaterad, intressant mark för bostadsbebyggelse är generellt lägre i större kommuner, kan åtminstone delvis förklara detta resultat. Ytterligare upplevdes de andra hindren i större utsträckning som hinder i svagare kommuner jämfört med mycket starka kommuner, vilket kan motverka betoningen av riksintressen som ett hinder för nyproduktion av bostäder.

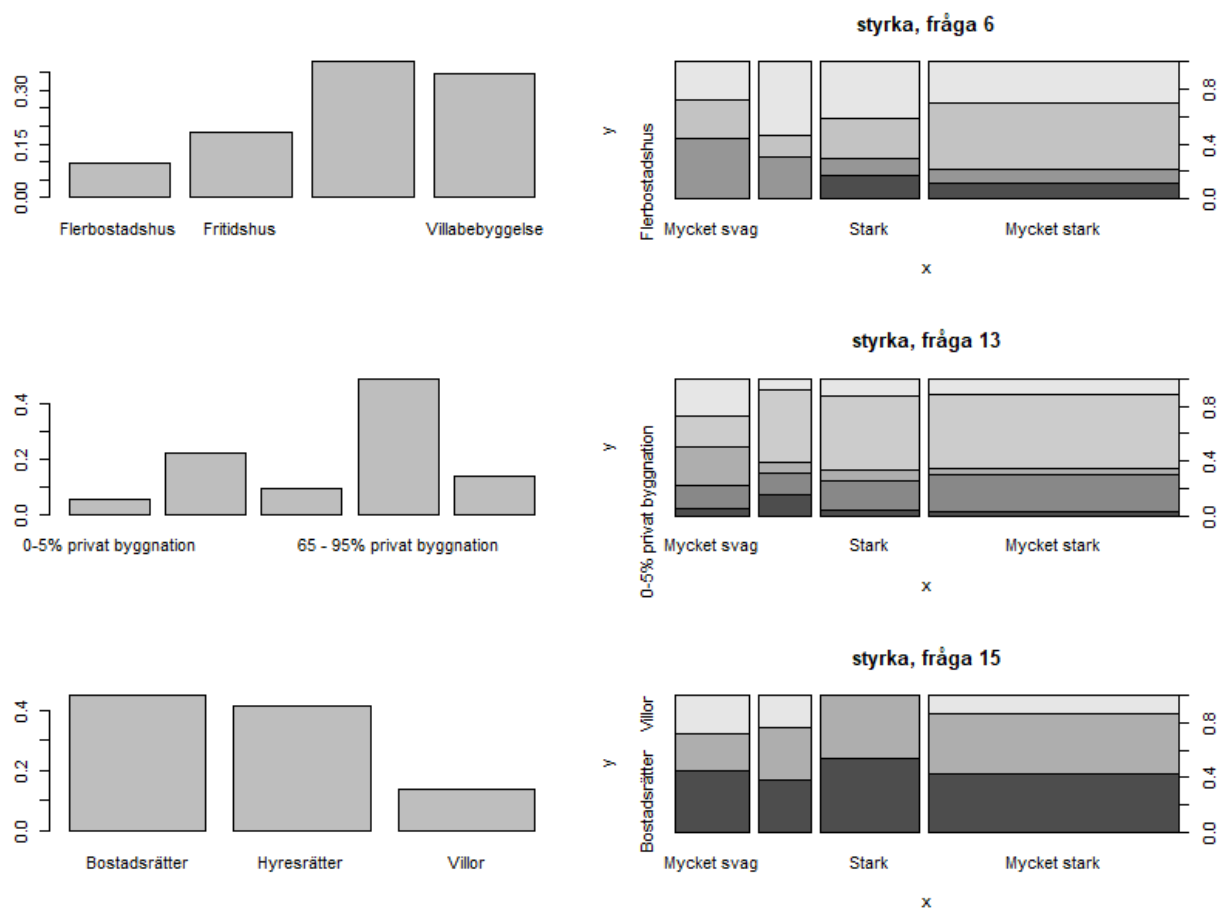
Bygg-/Arbetsmarknad

Oddsens är **substantiellt högre** att svagare kommuner upplever byggkostnader som ett hinder jämfört med mycket starka kommuner. Detta bidrar till problem att få ihop lönsamhet för projektkalkylen - speciellt på svaga marknader eller landsbygd där marknadsvärdet ofta är lägre. Detta leder till ett Tobins-Q-mått under 1.0 och ett icke lönsamt projekt. SOU 2017:01 "Lån och garantier för fler bostäder" bedömer höga byggkostnader som ett lönsamhetsproblem på svaga marknader. Byggprisindex (BPI) enligt kapitel 4.4 visar dock en enorm ökning i byggpriser de senaste åren - ökad konkurrens mot utlandet skulle kunna bidra till ett eventuellt lägre byggpris - något som respondenten från SABO påpekade.

Resultat för fråga 6, 13 och 15

Fråga 6, 13 och 15 hade andra svarsalternativ än "1-5" skalan och kan därför inte analyseras på samma sätt som regressionsmodellerna ovan. Figur 8 nedan visar stapeldiagram för frågorna där både den totala svarsfrekvensen redovisas enskilt och i förhållande till respektive styrka på bostadsmarknaden.

Villkor för nyproduktion på svaga marknader



Figur 8: Stapeldiagram för fråga 6, 13 och 15

Fråga 6 om strandskydd svarade majoriteten att det inte upplevs som ett hinder samt att det främst hindrar villabebyggelse. Det högra diagrammet har en skala (Flerbostadshus, Fritidshus, Upplevs inte som ett hinder, Villabebyggelse), där flerbostadshus motsvarar den helsvarta kolumnen längst ner i stapeldiagrammet. Strandskydd upplevs som ett större problem för mycket svaga kommuner och där för fler fritidshus. Starkare kommuner upplever problem med strandskydd för flerbostadshus - något som svagare kommuner inte upplever. Strandskydd, speciellt på landsbygder, är ett etablerat hinder för nyproduktion inom strandnära lägen. SOU 2015:58 behandlade strandskydds begränsningar som hinder för nyproduktion av bostäder. Mer aktuellt är punkt 23 i Januariöverenskommelsen, där ändringar i strandskyddslagstiftningen föreslogs med syfte att underlätta nybyggnation i strandnära lägen på landsbygdsområden.

För fråga 13 om hur det privata-kommunala förhållandet för byggnation ser ut, besvarade majoriteten att det är 65–95% andel privat till kommunalt förhållande för

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

byggnation. Mycket svaga kommuner hade större andel 95%+ byggnation och starkare kommuner hade större andel 65–95% förhållande för byggnation.

För fråga 15 om vilken upplåtelseform som är svårast att bygga i förhållande till upplevt behov, besvarade majoriteten att upplåtelseformen bostadsrätt var svårast. Villor upplevs svårare att bygga i svagare kommuner medan hyresrätter upplevs svårare att bygga i starkare kommuner. Bostadsrätter är ungefär lika lätt att bygga för samtliga kommuner.

7.4.1 Övrigt

I övrigt var det ett antal kommentarer från enkättagare, där flera påpekade höga byggkostnader, bristande marknadsefterfrågan samt dålig konkurrenskraft hos hyresrätter, som hinder för nyproduktion av bostäder inom deras kommun. Respondenten från Karlstads kommun påpekade de konkurrerande bostadsmarknaderna inom kommunen från ett byggerspektiv.

“De låga räntorna och möjligheten att ta ut högre kostnader av slutkunden för bostadsrätter höjer marknadskostnaderna i alla led. Det är inte intressant för entreprenörerna att bygga billigare för hyresrätter om de kan få bättre vinst på bostadsrätter. Först när den marknaden går ner blir det intressant.”

- Karlstad kommun

Respondenten från Härjedalen kommun påpekade skillnaden mellan områden inom kommunen. Flera andra kommuner reflekterade också över detta och påpekade att deras svar på enkäten skiljer sig åt beroende på om de svarar för kommunens tätort eller landsbygd.

“Inom kommunen så är det väldigt stora skillnader, vissa delar/marknader är väldigt "heta" dvs man får låna pengar efterfrågan är väldigt stor, medan det i andra delar inte går att få ekonomin och efterfrågan är obefintlig. Kommunen är ju enormt stor till ytan och har flera inflyttningsorter och flera avflyttningsorter.”

- Härjedalen kommun

8 Diskussion

Diskussionen delas upp i två olika delar: intervjustudie och enkätstudie. Arbetets frågeställningar kommer att besvaras en i taget utifrån studiens resultat och bakgrund.

8.1 Vilka hinder och problem står i vägen för byggnation på svaga marknader?

Samtliga intervjupersoner ser höga byggkostnader och prissättningen på byggmarknaden som ett hinder för nyproduktion inom svaga marknader och landsbygden. Detta belyses specifikt av byggföretagen BoKlok och PEAB, som ser byggkostnader som helt avgörande för nya projekt. Respondenten för Victoria Park såg inte byggkostnader som något större problem för deras företag då de väljer deras projekt med stor omsorg. Dock kunde företaget se en viss problematik för projekt på mindre orter pga. en lägre hyra. Då Victoria Park enbart bygger i tillväxtorter är detta en värdefull kontrast att beakta. Enligt kapitel 5.4 ser vi enligt *Byggprisindex* hur kraftigt byggpriserna har ökat de senaste åren - något som kan vara speciellt problematiskt på svaga marknader om fastighetspriserna inte har ökat med samma takt. Min enkätstudie antyder även detta, där svagare kommuner hade högre odds att svara att byggkostnader är ett hinder jämfört med starkare kommuner. Dock kan man ställa sig frågan - är byggkostnaderna faktiskt orimligt höga? Både BoKlok och SABO arbetar med lösningar att få ner byggkostnaderna genom bland annat standardiserade typhus - något som åtminstone indikerar att de generella byggkostnaderna är höga. Något som detta även indikerar är att lönsamheten, vilket är en reflektion av efterfrågan, inte är tillräckligt hög inom alla marknader och lägen. Författaren vill poängtera att trots att det kan bero på en brist i efterfrågan, kan det även finnas höga byggkostnader - som sagt hinder för nyproduktion inom vissa marknader kan bero på många olika saker.

Politikern och respondenten från SABO ser K3-reglerna som problematiska. Respondenten från Socialdemokraterna ansåg att reglerna för komponentavskrivning försvårar för bolag. Respondenten från SABO såg K3-reglerna som ett stort problem för speciellt allmännyttiga kommunala bostadsbolag då den höga nyproduktionskostnaden ger svårigheter att få ihop en lönsam kalkyl, vilket leder till stora nedskrivningar. SABO vill lösa detta problem genom att få ner nyproduktionskostnaderna samt att använda en mer nyanserad bedömning av ett nedskrivningsbehov. Vidare tar respondenten upp liknande resonemang som diskuteras i kapitel 5.2, att en mer individuellt anpassad bedömning där projektet och företagets förutsättningar tas i hänsyn. Jag tror att K3-reglerna, där specifikt krav på nedskrivning, kan ställa till med problem för fastighetsbolag som bygger nyproduktion. Frågan är dock om det är ett problem som väsentligt hindrar nyproduktion av bostäder på svaga bostadsmarknader. Då allmännyttiga fastighetsbolag ska numera agera enligt affärsmässiga principer, bör därefter en fastighetsinvestering där ett nedskrivningskrav behöver aktualiseras, ej vara en affärsmässig investering. Dock har allmännyttiga fastighetsbolag andra särkrav som inte alltid överensstämmer med de aktuella K3-

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

regler, som förutsätter att fastigheterna ska säljas omgående. Jag vill poängtera att K3-reglerna enbart bör vara ett hinder på marknader det även finns ett lönsamhetsproblem. Med samma resonemang som respondenten från Fastighetsägarna, bör det finnas en långsiktig lönsamhet för nya fastighetsprojekt och en aktiv arbetsmarknad inom kommunen.

Maria Pleiborns förslag om att öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att främst få ut äldre ur deras ej optimalt utnyttjade villor är bland annat grundat i urbanekonomisk teori. Vidare för hon resonemanget att det finns tillräckligt många bostäder på bostadsmarknaden idag för landets befolkning, men den är inte optimalt utnyttjad. Om vi i Sverige kan få igång effektiva flyttkedjor och incitament att flytta runt kan fler människor utnyttja de befintliga bostäder som finns idag. *“Filtering model”* i kapitel 4.1 förklarar samma resonemang om en filtreringsprocess av bostäder och hushåll efter en viss tid som skiftar boenden. Dagens bostadsmarknad har en ineffektiv flyttkedjeprocess, åtminstone enligt Maria Pleiborn, då problemet för unga förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden beror på att dessa bostäder är upptagna av konsumenter som hade velat uppgradera sitt boende. Som hon säger är villorna som de äldre hushåll upptar *“nyckeln”* till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En potentiell lösning enligt henne är då att bygga anpassade äldreboende samt skapa ekonomiska och sociala incitament som hjälper äldre att göra beslutet att flytta dit.

Vidare var det många respondenter som påpekade höga byggkostnader. De tre byggaktörer som intervjuades är alla större företag som har stordriftsfördelar och möjlighet att skjuta in eget kapital i sina projekt. Mindre företag som inte omfattar lika många och bygger på svaga marknader, har ett större beroende av banker för finansiering. Respondenten Maria Pleiborn svarade att det nya amorteringskravet och bolånetaket negativt påverkar nya bostadskonsumenter och gjorde referenser till rapporter från Skandia och WSP. Strikta krav från banker, bland annat krav på att låntagaren ska klara en rörlig ränta på 7%, stänger ute väldigt många från bostadsmarknaden enligt Maria Pleiborn. På bostadskonsuments sida upplevde många respondenter att amorteringskravet och bolånetaket, i dess nuvarande form, som ett hinder för att köpa en ny bostad. Fastighetsägarna vill hellre se att stöd utformas åt specifika hushåll som behöver det. Den politiska respondenten vill eventuellt komplettera eller justera dessa krav och restriktioner, så att specifikt tröskeln för förstagångsköpare minskar.

Svårigheter att erhålla finansiering är problematiskt både för köpare och säljare. Höga byggkostnader tillsammans med lågt marknadsvärde skapar lönsamhetsproblem och därför även finansieringsproblem för en byggaktör. Strikta kreditvillkor och kreditrestriktioner skapar vissa problem för bostadskonsumenter att efterfråga boende – speciellt för förstagångsköpare. Detta kan dock vara speciellt problematiskt även på starka bostadsmarknader – något som reflekterar vidden av problemet. Jag tror att dessa kreditvillkor inte kommer upplevas som lika omfattande hinder inom några år. Detta då marknaden och dess agenter ofta kräver tydliga spelregler för att fungera optimalt – något som marknaden inte har hunnit anpassa sig till i dagsläget.

8.2 Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?

Enkäten skickades ut till samtliga 290 kommuner i Sverige och resulterade i 116 svar, vilket är en svarsgrad på 40 %. Totalt ställdes 15 frågor inom områdena: bostadsläge, finansiering, planeringshinder och bygg-/arbetsmarknaden. Tre frågor uteslöts från regressionsanalysen: strandskydd, privat - kommunal förhållande av byggnation samt svårast upplåtelseform att bygga. Dessa frågor analyserades separat och var tänkt att bidra med mer detaljerad information. Majoriteten av enkättagarna svarade att *finansiering, riksintressen, strandskydd* och *byggkostnader* är hinder för nyproduktion av bostäder. Detta bekräftas av tidigare studier, SOU: er och rapporter som har specifikt identifierat och diskuterat ovanstående som hinder för nyproduktion på svaga bostadsmarknader och landsbygdsområden. Enkätstudien redovisade dock att oddsen var substantiellt lägre att svagare marknader svarar att riksintressen är ett hinder för nyproduktion, åtminstone jämfört med mycket starka kommuner. Jag blev förbryllad av detta resultat men tror att detta kan bero på att oexploaterad mark inom mycket starka kommuner, är i högre utsträckning påverkad av riksintressen jämfört med svagare kommuner. Specifikt för hinder på svaga bostadsmarknader kan även K3-regelverket som hinder för nyproduktion tas med. Detta överensstämmer med vad SOU 2017:01 "Lån och garantier för fler bostäder" hade identifierat som hinder för mindre bostadsbolag på svaga marknader. Susanna Höglund från SABO, tog specifikt upp K3-regelverket som ett hinder för nyproduktion - speciellt de omedelbara nedskrivningskrav som beror på en stringent diskonteringsränta.

Intressant att frågorna 5, 9 och 10 inte uppfattades som hinder för majoriteten av enkättagarna för nyproduktion av bostäder. Dock fråga 5, om avsaknaden eller bristen av lokala bankkontor utgör ett hinder, visade ett substantiellt större odds att svagare kommuner svarar att det utgör ett hinder än starkare kommuner. Detta följer resonemanget om lokalkännedom, där lokala bankkontor har ofta en högre lokalkännedom om områden och kan därefter bedöma riskerna på ett mer realistiskt sätt. Regionala banker som inte har direkt geografisk anknytning till en kommun eller ort bedömer kanske därefter risken som högre - vilket ger en större riskpremie och högre låneränta. En parallell kan göras till hur de intervjuade byggföretagen alla hade ofta någon form av lokal-/marknadskännedom om de orter som tänker bygga inom. De kan därefter bedöma risken mer realistiskt och genomföra projekt som kanske inte andra företag som inte besitter samma information kan göra. Fråga 9 och fråga 10 om reglerna enligt PBL respektive kraven för bygglov ansågs inte som något hinder för majoriteten av enkättagarna och kunde inte heller analyseras vidare genom regression då de inte var statistiskt signifikanta. Jag tror att just dessa regelverk inte är några större problem i detta sammanhang för nyproduktion av bostäder - både för att regelverken har vuxit fram kontinuerligt och aktörerna har haft en längre tid att anpassa sig till de marknadsmässiga och juridiska krav som ställs på marknaden. Dock så tror jag att förbättringar på hur regelverken tillämpas i praktiken kan se förbättringar generellt på bostadsmarknaden.

8.3 Svag bostadsmarknad?

Intervjupersonerna hade ingen gemensam uppfattning om vad som räknades som en svag bostadsmarknad. PEAB påpekade att de bygger på svaga marknader, med hänsyn till en lönsam och långsiktig projektkalkyl. Fastighetsägarna reflekterade att begreppet svag marknad beror på olika problem och därmed har olika lösningar. SABO har kategoriserat deras medlemmar efter storleken på det allmännyttiga bolag respektive kommunens storlek. Min erfarenhet av att hitta definitioner på indelningar av bostadsmarknader resulterade i ungefär samma resultat jag fick från intervjustudien - att alla hade olika uppfattningar om vad som räknas som en svag bostadsmarknad. Byggaktörerna räknar på lönsamhetsmått och förutsättningar enligt deras bolag och affärsidé - något som är nödvändigt för att kunna bygga. PEAB och BoKlok är två stora företag som har speciella förutsättningar för att kunna bygga - de har egen byggnation, stor geografisk utspridning samt har möjlighet att självfinansiera projekt delvis eller helt. Branschorganisationerna Fastighetsägarna och SABO har ett mer nationellt perspektiv. Respondenten från Fastighetsägarna svarade att begreppet svag marknad beror på olika problem och därmed har olika lösningar beroende på definition. SABO kunde bidra med hur de tänkte i frågan om svaga bostadsmarknader, där de tittade storleksmässigt på deras medlemmar. Denna koppling är rätt rimlig enligt mig, då befolkningen i kommunen är ofta en indikator på hur många bostäder som finns. Specifikt för SABO:s verksamhet där deras uppgift är att stötta deras medlemmar, där kanske mindre kommuner och bolag kan behöva speciellt mycket stöd och rådgivning. Maria Pleiborn svarade att man kan göra en avgränsning för svaga bostadsmarknader genom att använda Tobins Q. Man kan även titta på attraktivitetsmått för en kommun, exempelvis mängd inrikes inflyttning hos kommunen.

9 Slutsats

Kapitlet om slutsatser sammanfattar delstudierna, resultatet och diskussionen. Förslag på framtida studier och reflektioner tas även upp.

I detta arbete har det undersökts vilka hinder som finns för nyproduktion av bostäder på svaga marknader och landsbygd. En inventering och sammanställning har genomförts för att redogöra begreppet *svag bostadsmarknad*, med utgång i tidigare studier och indelningar enligt myndigheter. För att introducera ämnet har en kort bakgrund skrivits om dagens bostadsmarknad och hur de olika systemen fungerar inom bostadsmarknaden. Ett par olika hinder och system som har identifierats enligt tidigare studier beskrevs i kapitel 4.

För att besvara på frågeställningarna har två olika metoder använts. En intervjustudie, där kvalitativa intervjuer med sju respondenter för olika aktörer, företag och organisationer har genomförts. Dessa intervjuer användes för att främst besvara på frågeställningen: *Vilka hinder och problem står i vägen för byggnation på svaga marknader?* Flera olika potentiella hinder eller barriärer identifierades i samband med dessa kvalitativa intervjuer. Respondenterna representerade olika delar inom samhällsbyggnadsbranschen och fokuserar på olika hinder. En enkätstudie, där enkäterna skickades ut till samtliga kommuner i Sverige genomfördes. Denna enkätstudie användes främst för att besvara på frågeställningen: *Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?* Enkäten bestod därför av olika frågor om potentiella hinder för nyproduktion av bostäder som Sveriges kommuner fick besvara. Dessa enkätsvar analyserades sedan vidare för att se om det fanns något samband mellan olika hinder för nyproduktion av bostäder och styrkan på en kommuns bostadsmarknad.

9.1 Vilka hinder finns för nybyggnation av bostäder på svaga marknader?

Intervjustudien och enkätstudien har identifierat olika hinder och barriärer för nyproduktion av bostäder. Respondenterna i intervjustudien identifierade främst följande hinder: höga byggkostnader, det befintliga systemet för investeringsstödet, strandskydd, riksintressen och det nya amorteringskravet. Dagens system för hyressättning och tvistlösning uppfattades även som problematiskt och lämnade intrycket av ett krångligt och historiskt komplicerat system. Dessa hinder var dock inte uteslutande för svaga marknader, utan respondenterna svarade ofta med ett större förhållningssätt.

9.2 Finns det något samband mellan olika typ av hinder för nyproduktion av bostäder och styrka på bostadsmarknaden för en kommun?

Ja, det finns det. För flera olika hinder finns det flera antydningar på samband mellan olika hinder för nyproduktion och styrkan på bostadsmarknaden för en kommun. Enkätstudien resulterade i identifikation av finansiering, riksintressen, strandskydd och höga byggkostnader som hinder för majoriteten av enkätdeltagare. Regressionsanalysen resulterade i identifikation av finansiering, K3-regelverket, höga byggkostnader samt avsaknaden av lokala bankkontor, som ett hinder speciellt för svagare marknader. Noterbart identifierade även regressionsanalysen riksintressen som hinder för mycket starka marknader. Författaren tror att detta kan bland annat bero på mängden oexploaterad mark inom mycket starka kommuner generellt sett är lägre jämfört med svagare kommuner. Detta i kombination med att svagare kommuner generellt sett upplever bland annat finansiering och höga byggkostnader som ett större hinder jämfört med starkare kommuner, kan resultera i detta resultat.

Författaren tror att då bostadsmarknaden berör så pass många olika delmarknader och processer, att dagens situation inte kommer att förbättras väsentligt genom en åtgärd. Många olika åtgärder och system måste individuellt bemötas och förbättras för att se hållbara och långsiktiga förbättringar för nyproduktion av bostäder på svaga bostadsmarknader. Ett nationellt perspektiv över Sveriges bostadspolitik behöver fungera tillsammans med lokala marknader och processer – något som det inte gör idag med hänvisning till den rapporterade bostadsbristen runt om i landet tillsammans med de antal olika utredningar om hinder för nyproduktion. För att hela landet verkligen ska kunna leva behöver samlade ansträngningar göras på varje led – så att en effektiv process som inte motverkar varandra kan göras. Jag tror därför att ett tydligare direktiv, kanske med ett större inslag från Regeringen, kan bidra till ett mer hållbart byggande av bostäder på svaga bostadsmarknader.

Bostadsbyggande är en långsam och kostsam process som bör genomföras med ett långsiktigt perspektiv i åtanke. Åtgärder som direkt eller indirekt påverkar bostadsmarknaden bör analyseras genom konsekvensanalyser för att utreda långsiktiga konsekvenser av regleringar eller dylikt, något som Maria Pleiborn kritiserade politiker att inte göra i dagsläget.

En tankeställare om ineffektiva flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet väcktes efter intervjun med Maria Pleiborn. Mängden och typen nyproducerade bostäder borde långsiktigt förhålla sig till det befintliga bostadsbeståndet och möjligheten till en effektivare användning.

9.3 Avslutande kommentarer

Detta examensarbete har fungerat som en inventering och kartläggning av specifika hinder och barriärer för nyproduktion av bostäder på svaga marknader och landsbygder. Tidigare studier och utredningar har genomförts inom samma ämnesområden samt haft en snävare infallsvinkel. Författaren tror att framtida studier kan gynna av att inkludera ett större samhällligt perspektiv och där även ställa svåra frågor som – *vem bygger vi för och vem ska vi bygga för? Behöver vi bygga fler nya bostäder? Hur starkt ska staten inverka på den fria marknaden?*

10 Källhänvisningar

10.1 Litteratur

Agresti Alan, *Introduction to Categorical Data Analysis*, Andra upplagan, Wiley 2007

Dickey David A, Rawlings John O m.fl., *Applied Regression Analysis: A Research Tool*, Andra upplagan, Springer 2001

Geltner, Miller, Clayton, Eichholtz, *Commercial Real Estate*, Andra upplagan, 2006

Hensher David A, *Behavioral Travel Modelling*, London Croom Helm 1979

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, Femte upplagan, Norstedts Juridik AB 2015

Kalbro & Lindgren, *Markexploatering*, Femte upplagan, Norstedts Juridik AB

Lantz, Annika, *Intervjumetodik*, Andra upplagan, Lund: Studentlitteratur, 2007

O'Sullivan, Arthur, *Urban Economics*, Upplaga 8, McGraw-Hill Irwin, 2012

SABO, *Nedskrivning av fastighetsvärden – en analys av K3-regelverket*, 2017

Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarnas Sektion För Fastighetsvärdering (SFF) (2015): *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*, Upplaga 12. Instant Book AB

10.2 Offentliga tryck och publikationer

SOU 2015:58. Utredningen EU & kommunernas bostadspolitik. *EU och kommunernas bostadspolitik*

SOU 2017:1. Näringsdepartementet. *För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd*

SOU 2017:108. Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering. *Lån och garantier för fler bostäder*

10.3 Elektroniska källor

Bokföringsnämnden (2019) ”Bokföringsnämndens vägledning till BFNAR 2012:1”
<http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledning/k-regelverk/VL12-1-K3-kons.pdf>

Hämtad: 2019-02-14

Bokföringsnämnden (2017) ”K2-regler”
<http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet/kategori-2>,

Hämtad: 2019-02-15

Boverket (2014) ”Boverkets indikatorer”
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-april-2014.pdf>

Hämtad: 2019-03-16

Boverket (u.å.) ”Kreditgaranti”
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/sa-har-fungerar-det/>,

Hämtad: 2019-04-23

Boverket (2019) ”Investeringsstöd”
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Hämtad: 2019-05-18

Boverket (2018) ”Landsbygdsutveckling i strandnära lägen”
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planering-av-mark-och-vatten/strandskydd/landsbyggdsutveckling-i-strandnara-lagen/>

Hämtad: 2019-03-07

Boverket (2014) ”Plan- och bygglagstiftningens utveckling”
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>

Hämtad: 2019-04-25

Boverket (2017) ”Bostadsmarknadsenkäten 2017”
<https://www.boverket.se/contentassets/44b828c304f24b46ba69a1f293c24a97/bostadsmarknadsenkaten-2017.pdf>

Hämtad: 2019-02-15

Finansinspektionen (2018) ”Frågor och svar om skärpt amorteringskrav”
<https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>

Hämtad: 2019-02-13

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Finansinspektionen (2018) "Bolånetaket har dämpat hushållens skulder",
https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcd/fi-analys_12.pdf

Hämtad: 2019-02-13

Glesbygdsverket (2007) "Om Sveriges gles- och landsbygder"
<http://www.tillvaxtanalys.se/download/18.4258ed2314e1fb32612361a5/1435231067563/fickfakta-om-gles-och-landsbygder-2007-07.pdf>,

Hämtad: 2019-01-28

Januariöverenskommelsen (2019) "73-punktöverenskommelsen",
<https://www.socialdemokraterna.se/globalassets/aktuellt/utkast-till-sakpolitisk-overenskommelse.pdf>

Hämtad: 2019-04-08

Kommuninvest (u.å.) "Finansierar kommunsektorns utveckling"
<https://kommuninvest.se/om-oss/vart-uppdrag/finansierar-kommunsektorns-utveckling/>

Hämtad: 2019-04-27

Hans Lind & Bo Nordlund (2016), "Tänkbara synergieffekter vid nyproduktion av bostäder"

<https://www.brec.se/wp-content/uploads/2016/06/Slutlig-Rapport-V%C3%A4gl-synergier-SABO-BN-HL.pdf>

Hämtad: 2019-04-04

Nationalencyklopedin (u.å) "Bostadsbrist"

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/bostadsbrist>

Hämtad: 2019-03-20

Regeringen (2017) "Regeringen godkänner Finansinspektionens förslag om förstärkt amorteringskrav" <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2017/11/regeringen-godkanner-finansinspektionens-forslag-om-forstarkt-amorteringskrav/>

Hämtad: 2019-02-11

Regeringen (2015) "Statsstöd"

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/naringspolitik/statsstod/>

Hämtad: 2019-04-23

Sveriges Byggindustrier (u.å) "Kostnader"

https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/kostnader_6915

Hämtad: 2019-04-25

Statistiska Centralbyrån (2017) "Högsta antalet färdigställda lägenheter sedan 1992"

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av->

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

[bostader/pong/statistiknyhet/fardigstallda-nybyggnader-ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus-2016--definitiva-uppgifter/](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/pong/tabell-och-diagram/byggnadsprisindex-med-avdrag-for-bidrag-samt-kpi/)

Hämtad: 2019-02-10

Statistiska Centralbyrån (2018) "Byggnadsprisindex"

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/pong/tabell-och-diagram/byggnadsprisindex-med-avdrag-for-bidrag-samt-kpi/>

Hämtad: 2019-03-26

Sveriges Kommuner och Landsting (2017) "Kommungruppsindelning 2017"

<https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-455-7.pdf?issuul=ignore>

Hämtad: 2019-02-28

Sveriges Riksbank "Novemberrevolutionen"

<https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/historia/1900-1999/novemberrevolutionen/>

Hämtad: 2019-05-25

Tillväxtverket (2018) "Kommuntyper - stad och landsbygd"

<https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/kommuntyper.html>

Hämtad: 2019-03-04

Upphandlingsmyndigheten (2019) "Statsstöd"

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/statsstod/>

Hämtad: 2019-04-24

Veidekke (2018) "Den svenska bostadsmarknaden"

<http://veidekke.se/incoming/article27599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden%20april%202018>

Hämtad: 2019-03-02

10.4 Muntliga källor

Mikael Bengtsson Nyproduktionschef Victoria Park Malmö, intervju den 3 april

Tomas Ernhagen, Chefekonom på Fastighetsägarna Sverige, intervju den 3 april

Bengt Fardelius Chef Affär BoKlok, intervju den 10 april

Susanna Höglund, Chef för enheten Ekonomi och Finans på SABO, intervju den 12 april

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

Joakim Järrebring, Riksdagsledamot och aktiv i Civilutskottet inom frågor om äganderätt, fastighetsrätt och bostadsförsörjning, intervju den 12 april

Maria Pleiborn, Demograf och Bostadsmarknadsexpert på WSP Advisory, intervju den 23 april

Peter Svensson VD PEAB Bostad, intervju den 28 mars

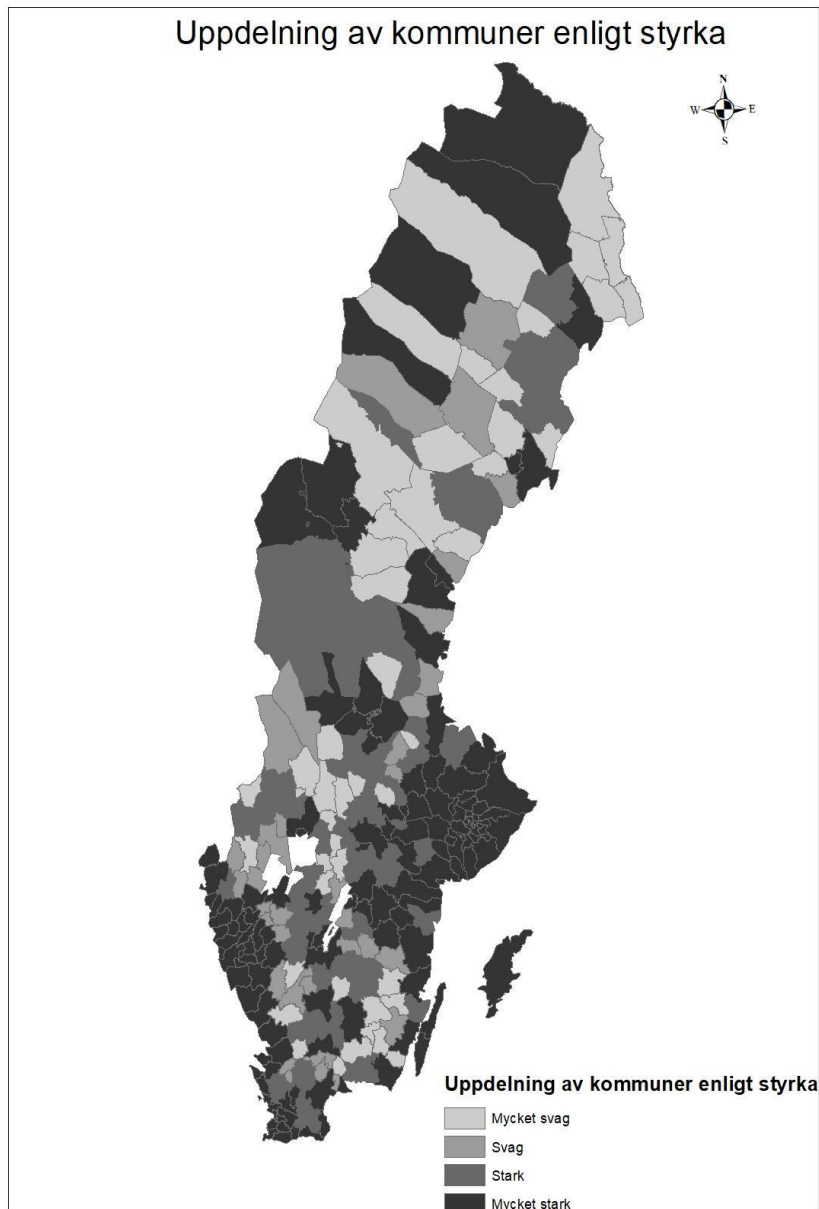
10.5 Examensarbeten

“Bygga nytt - var lönar det sig?”, av Erik Elmeskär och Jonas Pamp Alsenfelt, Lunds Tekniska Högskola 2016

“Småhusbyggande i marknadssvaga Götalandskommuner: En studie i hur mycket det byggs och hur det finansieras”, av Åsa Elmersson och Joel Grafström, Högskolan Väst 2017

Bilagor

Bilaga 1: Kartläggning av kommuner efter styrka på bostadsmarknaden



Bilaga 2: Mejl till kommuner om enkätstudie

Hej!

Jag heter Carl Malmberg och studerar sista året på civilingenjörsprogrammet lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola. Mitt examensarbete ska utreda hur mängden nyproducerade bostäder skiljer sig åt beroende på var i landet det byggs - med fokus på glesbebyggda kommuner och svaga bostadsmarknader. Syftet med rapporten är att identifiera de olika hindren som hindrar annars lönsam nyproduktion att byggas. Denna enkätstudie är skickad till samtliga 290 kommuner i Sverige för att kunna beräkna skillnaden i upplevda hinder för nyproduktion beroende på hur stark kommunens bostadsmarknad är. För att komplettera enkätstudien kommer kvalitativa intervjuer med olika fackmänniskor och företag att genomföras, för att vidare bearbeta materialet.

Bakgrunden till examensarbetet är bland annat utredningen SOU 2017:01 "*Lån och garantier för fler bostäder*" om förbättrad bostadsfinansiering som bland annat identifierar förbättringsåtgärder för finansiering på glesbygden och svaga bostadsmarknader. Kategoriseringen efter styrkan på kommunernas bostadsmarknader, kommer från utredningen SOU 2015:58 Bilaga 2, en utredning av svaga bostadsmarknader i Sverige och förutsättningarna för kommunala bostadsföretag på sådana marknader. Utredningen identifierade totalt 61 *mycket svaga* kommuner enligt deras prognosmodell.

Era svar kommer att behandlas konfidentiellt. Inga svarsuppgifter kommer att direkt knytas till Er kommun, utan kommer endast att behandlas i grupp. **Enkäten är bifogad som en länk till Google Formulär**. Svaren kommer att ligga till grund för en statistisk undersökning, som publiceras i mitt examensarbete, som beräknas vara klart juni 2019.

För att jag ska kunna genomföra mitt examensarbete är det viktigt att så många som möjligt svarar. Jag är tacksam om jag får Ert svar senast **onsdagen den 3 april**. Jag är mycket tacksam för ert deltagande!

Om Ni har några frågor, tveka inte att kontakta mig!

Tack på förhand!

Carl Malmberg, student på Lunds Tekniska Högskola
jan14cma@student.lu.se
Mobil: +46 763 149 166

Bilaga 3: Enkätfrågor

Svarsalternativen mellan 1–5 motsvarar följande svar på frågorna:

'1' = Håller inte alls med

'2' = Håller inte med

'3' = Neutral

'4' = Håller med

'5' = Håller helt med

1. Upplever ni en bostadsbrist inom er kommun?

1-2-3-4-5

2. Upplever ni att det finns en efterfråga att bygga inom er kommun?

1-2-3-4-5

Finansiering

3. Upplever ni att det finansiella regelverket för fastigheter (K3 eller K2) hindrar generell nyproduktion av bostäder inom er kommun? Detta kan exempelvis vara krav på nedskrivning eller allmän svårighet i tolkning av regler.

1-2-3-4-5

4. Anser ni att det finns en efterfrågan att bygga i er kommun men att finansiering är ett problem?

1-2-3-4-5

5. Upplever ni i er kommun att avsaknaden eller bristen på lokala bankkontor är ett problem med hänseende till finansiering av bostäder?

1-2-3-4-5

Planeringshinder

6. Upplever ni inom er kommun att strandskydd utgör ett hinder för nyproduktion? Vänligen specificera vilken typ av bebyggelse det främst handlar om isåfall (Flerbostadshus, Fritidshus, Villabebyggelse, Upplevs inte som ett hinder)

Fritidshus, Flerbostadshus, Villabebyggelse, Upplevs inte som ett hinder för nyproduktion inom Min kommun

7. Upplever ni inom er kommun att riksintressen eller miljöskydd utgör ett hinder för nyproduktion?

1-2-3-4-5

8. Upplever ni att kompetensbrist eller brist på personal vid process om detaljplaner och bygglov utgör ett hinder för nyproduktion?

Villkor för nyproduktion på svaga marknader

1-2-3-4-5

9. Anser ni att reglerna enligt Plan- och Bygglagen (PBL) har stått som hinder för nyproduktion eller större ombyggnation inom er kommun?

1-2-3-4-5

10. Anser ni att de specifika kraven för bygglov har stått som hinder för nyproduktion eller större ombyggnation inom er kommun?

1-2-3-4-5

Byggekostnader

11. Anser ni att ett betydande hinder för mer nyproduktion av bostäder inom er kommun är byggekostnaden?

1-2-3-4-5

12. Upplever ni att det förekommer brist på kompetent eller rimligt prissatt byggarbetskraft inom er kommun som utgör ett hinder för nyproduktion?

1-2-3-4-5

13. Hur ser det privata-kommunala förhållandet ut avseende byggnation i er kommun?

0-5%, 5%-35%, 35%-65%, 65-95%, 95%-100%

14. Upplever ni att er kommun har en stark arbetsmarknad i förhållande till storleken och arbetslöshet?

1-2-3-4-5

15. I förhållande till upplevt behov, vilken typ av upplåtelseform är svårast att bygga inom er kommun? Hyresrätter, bostadsrätter eller villor?

Hyresrätter, Bostadsrätter, Villor