

# Villkor för nyproduktion på svaga marknader

**Det är nog få som har missat den rådande bostadsbristen runtom i Sverige. 243 av 290 kommuner i Sverige anger ett underskott på bostäder enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät från 2019. På senare tid, från och med 2011, har antalet färdigställda lägenheter ökat markant – frågan är var och till vem dessa lägenheter byggs? Med inspiration från utredningen SOU 2017:01 *Lån och garantier för fler bostäder* har ett flertal hinder för nyproduktion av bostäder på svaga bostadsmarknader och landsbygd inventerats och undersökts. Med vad menas med svaga bostadsmarknader och vilka hinder återfinns inom dessa områden?**

Jag har i mitt examensarbete ” Villkor för nyproduktion på svaga marknader” gjort en djupdykning i dagens bostadsmarknad och dess olika parter som är involverade. Dagens diskussion om Sveriges bostadsmarknad är ofta begränsad till storstäder och större bostadsmarknader – något som väckte frågan om nybyggnation av bostäder på svagare bostadsmarknader. Är dessa marknader enbart begränsade i deras brist på efterfrågan eller finns det andra hinder?

Begreppet ”svag bostadsmarknad” är inte universellt definierat över bostadsbranschen och definieras därför olika. De vanligaste indelningar görs ofta genom mått på demografi, bostadspriser eller arbetsmarknad. För detta arbete användes en indelning som kategoriserade kommuners bostadsmarknader efter främst bostadspriser. Totalt 61 av 290 kommuner är identifierade som mycket svaga bostadsmarknader enligt en modell som bygger på genomsnittligt bostadspris på egnahem.

För att få svar på frågeställningen: vilka hinder finns för nybyggnation av bostäder på svaga marknader – delades arbetet upp i två delar; en kvalitativ intervjustudie och en kvantitativ enkätstudie.

Sju olika aktörer och parter som holistiskt representerar bostadsmarknaden och dess utveckling intervjuades: Tre privata

bostadsaktörer; PEAB, Victoria Park och BoKlok. Två bransch- och intresseorganisationer; Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). En bostadspolitiker samt en demograf intervjuades. **De intervjuade respondenterna identifierade främst höga byggkostnader, strandskydd, riksintressen och finansiering som hinder för nyproduktion av bostäder.** Detta bekräftades även med resultat från tidigare utredningar och studier. Vidare poängterade respektive respondent specifika hinder/trösklar inom deras del av bostadsbranschen som inte alltid var begränsad till svaga bostadsmarknader utan även till bostadsmarknaden generellt.

För att få svar på frågeställningen om olika starka bostadsmarknader upplever hinder olika genomfördes en enkätstudie. Enkäten skickades till samtliga 290 kommuner i Sverige och innehöll frågor om bostadsmarknad, nyproduktion och hinder. Enkätsvaren analyserades vidare genom logistisk regression för att vidare kunna besvara frågeställningen med större säkerhet. Analysen resulterade i följande identifierade hinder för svaga bostadsmarknader: finansiering, K3-regelverket, höga byggkostnader samt avsaknad av lokala bankkontor. **Överraskande nog upplevdes riksintressen som ett hinder speciellt för mycket starka bostadsmarknader.**

Författaren efterfrågar att framtida studier om nyproduktion på Sveriges bostadsmarknad ska innehålla ett mer långsiktigt och hållbart perspektiv samt konsekvensanalyser.

Examensarbetet heter *Villkor för nyproduktion på svaga marknader* där syftet är att redogöra för de hinder som motverkar nyproduktion av bostäder beroende på var i landet det byggs, med fokus på svaga bostadsmarknader.