

YIMBY för nya hyresrätter och NIMBY för nya bostadsrätter

Idag ses ofta nybyggnation i närheten av den egna bostaden som något negativt och inget som allmänheten vill ha. Skugga, trafikbuller, otrygghet och reducering av grönområden är bara några av anledningarna som framhålls vid överklagande. I vår studie har vi därför valt att undersöka om det finns någon ekonomiskt motiv för närboende att överklaga ny byggnation.

I dagsläget finns ett stort motstånd till närliggande nybyggnation och över 50 % av detaljplaner med bostadsändamål överklagas, enligt Davidsson (2016) som har analyserat detta i sitt examensarbete "Överklagande av detaljplaner i praktiken" skriven på KTH. Överklagande kan kopplas till den välkända problematiken med NIMBYism (Not In My Backyard) och YIMBYism (Yes In My Backyard). NIMBYism är invånarnas motstånd mot ny bebyggelse i närområdet till sina bostäder där motviljan tros förklaras av oron över de negativa effekterna i form av bland annat mer trafik och mindre friytor. YIMBYism är istället motsatsen till NIMBYism och förespråkar byggnation i närheten av ens egna hem. I en vetenskaplig artikel från *Housing Studies* skriver Scally och Tighe (2015) att NIMBY primärt riktas mot hyresrätter med 62 %, vilket kan ställas mot motståndet mot ägda bostäder med 22 %. Övriga 16 % av fallen rör NIMBY mot både hyresrätter och ägda bostäder.

Vi har valt att studera hur nya flerbostadshus påverkar priserna på befintliga bostadsrätter och huruvida upplåtelseformen på de nya lägenheterna har någon betydelse. De resultat vi har sett i vår studie är att nya bostadsrätter i närheten av befintliga bostadsrätter ger negativa ekonomiska effekter medan nya hyresrätter ger inga, eller positiva, ekonomiska effekter. Enligt vår undersökning bör därför du som bostadsrättsinnehavare vara positivt inställd när det byggs nya hyresrätter i din närhet men överklaga när det byggs nya bostadsrätter. För en befintlig bostadsrättslägenhet med ett värde på 2 miljoner som ligger inom 250 meter från ett nybyggt flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt och innehåller 87 lägenheter förväntas bostadsrätten öka i värde med 35 000 kr. Samtidigt som om byggnationen vore bostadsrätter skulle det istället ge en värdeminskning på 28 000 kr.

När nya bostadsrätter i ett område etableras ökar utbudet av bostadsrätter på marknaden. Eftersom det förmodligen är samma typer av köpare, finns en risk att konkurrens uppstår mellan de nya och de äldre bostadsrätterna. Denna utbudsökning leder således till negativa effekter i form av att priset på omkringliggande befintliga bostadsrätter påverkas negativt. Detta sker sannolikt på grund av att de nya bostadsrätterna som byggs är mer eftertraktade än de befintliga bostadsrätterna, som dessutom mestadels är byggda under miljonprogrammet eller innan 90-talet. Det innebär att nyproduktion av bostadsrätter i viss mån konkurrerar ut den befintliga byggnationen av bostadsrätter.

Anledningen till att det skapas mindre service i bostadsrätterna är att bostadsrättsföreningarna inte kan äga för mycket lokalarea. Har föreningen för stora, generellt sett mer än 40 %, intäkter från hyreslokaler räknas den som en oäkta bostadsrättsförening och beskattas då ofördelaktigt gentemot en vanlig förening.

Ett exempel på ett område där nya hyresrätter har byggts är Linero centrum i Lund. I samband med de nya hyresrätterna, uppfördes en ny stor livsmedelsbutik. Även den befintliga centrumbyggnaden renoverades och moderniserades. Det kommunala bostadsbolaget stod för nybyggnationen och eftersom det ägs av kommunen finns förutsättningarna för att åstadkomma mer positiva effekter än om en eller flera privata aktörer hade byggt. Motsvarande förändringar av ett nytt område med enbart bostadsrätter är troligtvis svårt att göra. Detta ställningstagande grundar sig på att privata aktörer normalt är för små för att kunna dra tillräckligt stor privat nytta av den positiva externa effekten av förbättrad service, och därför saknar incitament att göra insatser som lyfter ett helt område. För projekt med bostadsrätter tillkommer problemet med liten möjlighet att erbjuda verksamhetslokaler.

Sammanfattningsvis är förklaringen till resultatet att nya hyresrätter ger ökat stöd för service i form av exempelvis nya skolor och butiker. Nya bostadsrätter ger förvisso också stöd för mer service men de bidrar även med en ökning av utbudet på bostadsrätter i området. Detta leder till värdeminskning på befintliga bostadsrättslägenheter eftersom att de konkurrerar med de nya bostadsrätterna. Med stöd av resultatet från vår studie kan dagens motstånd mot hyresrätter därför inte anses befogat.

Ingrid Jönsson & Melissa Wong

7 juni 2021, Lund