

## Sveriges småhusmarknad – den negativa spiralen

**Andelen nybyggda småhus i Sverige har minskat drastiskt de senaste 10 åren. Samtidigt är intresset fortfarande stort för denna bostadsform. Någonstans bland de centrala aktörerna finns det en förklaring till denna motsägelsefulla utveckling.**

Denna populärvetenskapliga artikel bygger på ett examensarbete kring Sveriges småhusmarknad som närmare behandlar utvecklingen av nybyggnation det senaste decenniet. Examensarbetet ämnade att, med hjälp av aktuella aktörer, hitta orsaker bakom utvecklingen och i förlängningen potentiella lösningar. Sverige är ett föregångsland på flera plan och många länder blickar avundsjukt mot Sverige på en rad områden. Inom bostadsmarknaden, och i synnerhet småhusmarknaden så har utvecklingen däremot gått i en underlig riktning. På 10 år gick Sveriges bostadsbyggande från att bestå av ungefär lika många småhus som lägenheter till fyrdubbelt så många nybyggda lägenheter som nybyggda småhus. Trenden är liknande i samtliga nordiska länder men Sveriges utveckling är speciell. Andelen befintliga småhus och andelen nybyggda småhus är lägst i klassen när bostadsbebyggelsen jämförs länderna emellan. Dessutom visar flertalet opinionsundersökningar på en stor efterfrågan vilket gör utvecklingen anmärkningsvärd. Vilka förklaringar finns på denna utveckling? Finns det lösningar och i så fall, vilka?

Bostadsmarknaden är en speciell marknad där flera kugghjul måste samverka för att tillsammans producera en speciell produkt. Varje produkt som skapas har unika egenskaper sett dess fasta lokalisering, och kombinerat med den långa livslängden innebär det att varje beslut i planeringsprocessen kräver noggranna överväganden. Sådana överväganden behandlar bland annat ekonomi, samhällsnytta och hållbarhet. Sammantaget är det kommunala planmonopolet en viktig men också komplicerande faktor då lokal makt är en väsentlig del av bostadsbyggandet samtidigt som bostadsfrågan är en nationell angelägenhet.

Intervjuunderlaget i arbetet bestod av företrädare för småhusbranschen och sakkunniga från kommunala planavdelningar. I stort sett samtliga intervjupersoner angav bristen på byggbar mark som roten till problematiken. Det är en förklaring som är helt rimlig, mark är en begränsad resurs som dessutom har fler användningsområden än för bostadsändamål. Anledningen bakom bristen på byggbar mark är däremot någonting som splittrar och ger flera olika svar.

Företrädare för småbranschen antydde att kommunerna har ett stort ansvar och att kommunerna inte lever upp till det ansvaret. Bristen på ansvar i anslutning till småhusbyggandet kopplades samman med olika, återkommande beslut i planeringsprocessen som till exempel att senarelägga nybyggnation eller att förhindra småhus av ekonomiska skäl. Kommunerna menade dock att svag kommunal ekonomi innebär att en intensiv nybyggnation behöver stå tillbaka för att övriga samhällsservicen skulle kunna utvecklas i samma takt. I samband med den problematiken lyftes även en potentiell lösning som involverade staten i form av stöd till kommunal service. Stödet skulle dessutom kunna villkoras mot en given sorts nybyggnation och ge staten en större makt till att förändra utvecklingen. Annan problematik som lyftes var svårigheten för småhus att konkurrera om mark givet formuleringar i lagstiftningen som *väsentligt samhällsintresse*. Mer markkrävande bebyggelse blir utkonkurrerad. Ytterligare en faktor som berördes var den generella inställningen till småhus från de kommunala planavdelningarna och att en lösning skulle kunna innebära samtal, utbildningar och seminarier med olika intressenter kring småhusens roll i samhällsbygget. Attityden till småhus kan vara avgörande i många fall där alternativa bostadsformer väljs före ur ekonomi- eller hållbarhetssynpunkt.

Avslutningsvis var aktörerna eniga om att det finns utrymme för att göra mer för att vända utvecklingen och att staten besitter en stor makt i att avgöra vilken riktning som bostadsbyggandet tar vägen i framtiden. Statens intresse är rimligtvis överlappande med allmänhetens intresse och således finns det möjlighet till förändring.