

CHALMERS



En omvärldsanalys av hyresbostaden

En undersökning om hur Stena Fastigheter kan bygga fler billiga hyresbostäder

REBECCA BILE
CECILIA HORAK

EXAMENSARBETE

Teknologi kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

Institutionen för arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2014

En omvärldsanalys av hyresbostaden

En undersökning om hur Stena Fastigheter kan bygga fler billiga hyresbostäder

REBECCA BILE
CECILIA HORAK

A situational analysis of the rental dwelling
A research of how Stena Fastigheter can build more affordable rental housing
REBECCA BILE, 1988
CECILIA HORAK, 1990

© REBECCA BILE & CECILIA HORAK

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Sammandrag

Bostadsförsörjningen är idag kommunernas ansvar trots att många intressenter menar på att detta borde vara en regional fråga. Idag talas det om en omfattande bostadsbrist som sprids till allt fler kommuner i det svenska samhället. Det är främst hyresrätter som efterfrågas mest idag och Stena Fastigheter är ett av de ledande fastighetsbolagen som satsar på hyresrätten som upplåtelseform. Det finns många pusselbitar som ska falla på plats för att fler nyproducerade hyresbostäder ska byggas. Historiskt har bostadsproduktionen i stor utsträckning påverkats av politiska satsningar och regleringar. Med tiden har subventioneringarna minskat och idag finns det inga subventioner för hyresbostäder. Politiken har förändrats till att allt mer främja ägt boende framför hyresbostaden, vilket lett till att hyresbostaden är en dyrare boendeform. Hyresbostadsmarknaden är även reglerad genom bruksvärdes- och presumtionshyresprincipen, vilket många menar minskar hyresbostadsproduktionen.

Undersökningen syftar till att ta reda på hur Stena Fastigheter Göteborg ska arbeta i framtiden för att producera fler billiga hyresbostäder. Kandidatarbetet har grundat undersökningen på intervjuer från sakkunniga och intressenter inom bostads- och hyresbostadsfrågan. Vidare har arbetet kompletterats med information från litteraturstudier baserat på forskning och intressenter inom både bostadsfrågor och politiska frågor. Undersökningen är utformad som en omvärldsanalys i form av en PESTLE och intressenternas perspektiv.

För att Stena Fastigheter ska fortsätta vara konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden föreslås att de nischer sig mot ett visst kundsegment. Unga vuxna är den generationen som idag ska ut på arbetsmarknaden och som är den grupp som har som svårast att hitta lämpligt boende. Därför föreslår vi att Stena Fastigheter ska rikta in sin bostadsproduktion för att till stor del utveckla boende för denna grupp. För att tillfredsställa kommunens mål med ett blandat boende bör dock bostäder för andra kundgrupper beblandas i dessa fastigheter, men samtidigt reflektera efterfrågan på hyresbostäder. Stena Fastigheter skulle kunna använda sig av konceptboende såsom en modernare form av kollektivboende för att främja gemenskap mellan hyresgäster. För unga är det idag viktigt att ha en egen bostad, och det som efterfrågas är en bostad i ett centralt läge som har tillgång till kollektivtrafik. Denna generation har andra levnadsmönster och utnyttjar det staden erbjuder mer till fullo än tidigare generationen och kan därför tänka sig göra avkall på yta och tillgång till parkering, vilket främjar produktionen av fler hyresbostäder på mindre yta.

Nyckelord: Flyttkedjor, omvärldsanalys, bostadsbrist, hyresrätt, bruksvärdeshyra, presumtionshyra, bostadsproblematik, hyresbostadsmarknad, hyresreglering, fri hyreshyressättning, PESTLE

Abstract

The municipalities are today responsible for the supply of housing, though many stakeholders consider it to be a regional issue. The housing shortages are spreading to more and more municipalities in the Swedish society. Today a high demand for rental dwellings exists and Stena Fastigheter is one of the leading real estates company's that are investing in rental dwellings. To make a project of newly rendered housing possible, many requirements from policies have to be considered. Historically the housing supply has been significantly affected by policy initiatives and regulations. Subsidies have been reduced over time and today there are no subsidies for production of rental housing. Policy has changed to promote owned housing in favor of of rental housing, which results in a more expensive form of housing. The rent is regulated by bruksvärdesprincipen and presumtionshyresprincipen, which may affect the production of rental housing.

This Bachelor Thesis aims to investigate how Stena Fastigheter Göteborg can adapt to produce more affordable rental dwellings. The thesis is based on interviews with experts and stakeholders in the housing and rental housing industry. Literature from earlier research has complemented the empirical interviews. The research is designed as a situational analysis, consisting of a PESTLE-analysis and complemented by the stakeholders perspectives.

To increase the competitiveness on the housing market Stena Fastigheter continuously has to aim towards a particular customer segment. Presently, the group that has the most difficulty finding a suitable accommodation are young adults. Therefore we suggest that by satisfying tomorrows customers Stena Fastigheter should align their dwelling to develop housing to match the preferences of young adults. To keep satisfying the requirements of the municipalities, a mixed housing is still to be considered when designing. Development of concept living as a more modern form of commune housing is one suggestion. Young people today have a different lifestyle in relation to older generations and utilize the city more fully and are willing to compromise living areas for a more flexible way of living.

Keywords: Housing, Rental Dwelling, Stakeholders, Subsidies, Business Intelligence, regulated rent, Housing Shortages, PESTLE

Förord

Detta examensarbete omfattar 15 högskolepoäng och har påbörjats i januari och slutförts i juni 2014. Examensarbetet är en avslutning på en treårig kandidatutbildning för studenterna Cecilia Horak och Rebecca Bile på utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola.

Vi vill rikta ett hjärtligt tack till alla som stöttat oss genom vårt examensarbete. Det har givit oss stor insikt i vilka problem som finns på bostadsmarknaden i stort och vad som krävs för att bostadsmarknaden ska kunna bli bättre på såväl kort som lång sikt. Det måste ske omfattande omstruktureringar för att Sverige ska ha fungerande flyttkedjor och fortsatt tillväxt.

Stena Fastigheter är en viktig aktör i skapandet av en gynnsam hyresbostadsmarknad i Sverige. Vi vill därför rikta ett särskilt stort tack till Niklas Ohldin för att du gav oss möjligheten till att utföra vårt examensarbete för Stena Fastigheter Göteborg. Tack till Christel Armstrong Darvik för att du tog dig tiden att svara på frågor om Stena Fastigheter. Vill vi även tacka Johan Burell och Per Limdal för att ni gav oss större insikt i hur ni arbetar mer ingående på Stena Fastigheter. Tack till Stellan Lundström och Hans Lind för era insikter i bostadsproblematiken och för att ni gav oss viktig kunskap för arbetets fortskridande. Tack Anna Felländer för att du med din entusiasm och kunskap bidrog med information om de ekonomiska konsekvenserna för bostadsproblematiken. Tack till Göran Carlsson för att du klargjorde för oss hur ni på Samhällsbyggnadsenheten arbetar med bostadsfrågan i Länsstyrelsen för Västra Götalands län. På Göteborg Stad vill vi även tacka Lars-Gunnar Kranz och Stephan Cedergren på Fastighetskontoret och stadsarkitekt Björn Siesjö på Stadsbyggnadskontoret för att ni bidrog med kommunens perspektiv på bostadsfrågan. Tack till Rikard Ljunggren och Peter Cavalli-Björkman på Fastighetsägarna Göteborg och Pär Svanberg på Hyresgästföreningen Riksförbundet för att ni klargjorde för oss de utmaningar en fastighetsägare ställs inför vid förvaltning och nybyggnation av hyresbostäder. Slutligen ett hjärtligt tack till Åsa Henninge för att du hjälpte oss att bekräfta våra iakttagelser som vi fått under arbetets gång samt att du hjälpte oss att bygga på vår kunskap ytterligare. Slutligen ett stort tack till Nina Ryd för att du trots överbelastning av kandidatgrupper tog dig an oss och vårt examensarbete med engagemang och gjorde det möjligt för oss att slutföra kandidatarbetet.

Rebecca Bile och Cecilia Horak

Göteborg, juni 2014

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning	6
1.1. Bakgrund.....	6
1.1.1. Stena Fastigheter	7
1.1.2. Syfte	9
1.1.3. Frågeställningar	9
1.1.4. Avgränsningar.....	9
1.1.5. Metod	9
1.1.6. Intervju.....	9
1.1.7. Litteratur	10
1.1.8. Rapportens struktur.....	11
2. Omvärldsanalys	12
2.1. Politiska faktorer.....	13
2.1.1. Dagens bostadspolitik	14
2.1.2. Sammanfattning	16
2.2. Ekonomiska faktorer	17
2.2.1. Sammanfattning	19
2.3. Sociala faktorer	20
2.3.1. Flyttkedjor.....	20
2.3.2. Nationellt perspektiv	21
2.3.3. Regionalt perspektiv	22
2.3.4. Lokalt perspektiv	23
2.3.5. Sammanfattning	25
2.4. Lagar	26
2.4.1. Hyressystemet	26
2.4.2. Regelverk för byggandet.....	29
2.4.3. Sammanfattning Lagar.....	30
2.5. Sammanfattning PESTLE.....	31
3. Intressenter	32
3.1. Hyresgästen.....	32
3.2. Göteborgs Stad.....	34
3.3. Fastighetsbolaget	36
3.4. Fastighetsutveckling	38
3.5. Staten och Länsstyrelsen.....	39
3.5.1. Framtidens bostadspolitik	39
3.6. Banken	41
3.7. Sammanfattning Intressenter	43
4. Diskussion.....	44
4.1. Stena Fastigheter	45
4.2. Göteborg Stad	46
4.3. Politik.....	47
4.4. Slutsats	48
5. Egna reflektioner.....	50
5.1. Metodkritik	51
6. Referenser	52
6.1. Litteratur	52
6.2. Elektroniska källor	54
6.3. Muntliga källor	55

Bilagor
Bilaga 1

1. Inledning

Kandidatarbetet har som huvuduppgift att undersöka den svenska hyresmarknaden och mer specifikt hur Stena Fastigheter i Göteborg kan uppföra fler och billiga hyresbostäder. Vidare följer en omvärldsanalys som ger en inblick i makroperspektivets förutsättningar som påverkar vilka faktorer som hindrar uppkomsten av fler hyresbostäder, dåligt fungerande flyttkedjor och bristen på bostäder. Vidare följer intressenternas åsikter om hyresbostadsfrågan.

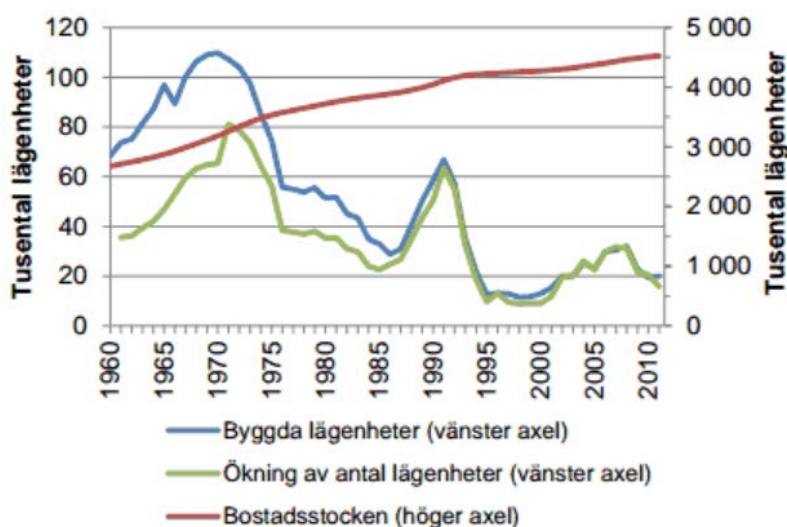
I detta kapitel förklaras syftet med kandidatarbetet med en inledande beskrivning av bostadsproblematiken i bakgrunden. Därefter framförs en kort beskrivning av företaget Stena Fastigheter som arbetet är ämnat för. Vidare beskrivs även syftet med examensarbetet med dess avgränsningar och frågeställningar samt metod.

1.1. Bakgrund

Bostadsproblematiken är en het fråga i dagens Sverige och inte sedan innan 1960-talet har det funnits en liknande brist på bostäder som idag (Lind & Lundström, 2007). Genom den uppmärksammade bostadsbristen och låga kvalitet på befintliga bostäder har Sverige haft perioder av hög produktion av bostäder, som i stor bemärkelse främjats av ekonomiskt tillförsel av statliga medel. När urbaniseringen tog fart i Sverige i slutet av 1800-talet innebar detta omfattande befolkningsflyttningar från landsbygden till städerna. De stora industrierna lockade allt fler bort från landsbygden och en bostadsbrist uppstod i storstäderna. Efter detta har Sverige...

... gått från slumbostadsliknande förhållande och nödbostäder under seklets inledande år till bland Europas bästa bostäder vad gäller area och utrustning vid sekelskiftet 2000
(Nylander, 2013)

Såväl normerna för bostadens storlek som antalet rum som antalet nybyggda bostäder har varierat under 1900-talet. Nyproduktionen av bostäder har varierat allt ifrån 10 000 till 100 000 bostäder per år (Nylander, 2013), i Figur 1 uppvisa exempel på att bostadsproduktionens takt har minskat avsevärt från rekordåren 1965-1975 fram tills 2000-talet.



Källor: SCB: Folk- och bostadsräkning 1965, 1970, 1975, 1985 och 1990; Fastighetstaxering 2010 och 2011 och Färdigställda lägenheter. Egna beräkningar.

Figur 1. Byggnad och bostadsstocken 1960-2010 (Boverket, 2012).

För att tala om en bostadsbrist är det viktigt att först definiera vad bostadsbrist som begrepp innebär. Bengtsson (1992) föreslår två olika definitioner för bostadsbristen, en utifrån ett ekonomiskt marknadsperspektiv och ett politiskt perspektiv.

Marknadsperspektivet

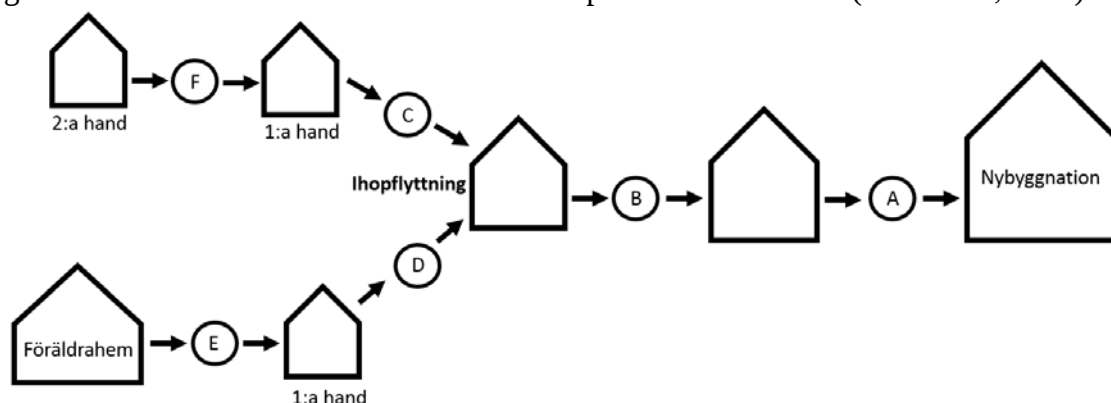
Bostadsbrist är då bostäderna inte motsvarar individens önskemål eller betalningsvilja och förmåga.

Politiska perspektivet

Bostadsbrist är då bostadsstandarden är lägre än behoven, då behoven definieras av politiker.

Oavsett om det råder obalans, bostadsbrist eller bostadsproblematik står vi framför en bostadsmarknad som inte uppnår förväntningarna. Idag har vi tre olika upplåtelseformer för bostäder i Sverige; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Stena Fastigheter är ett företag som satsar på hyresrätten som upplåtelseform, en upplåtelseform som är skattemässigt missgynnad i relation till bostads- och äganderätten (Hyresgästföreningen, 2014). Ur ett nationellt perspektiv innebär det ett problem att privata och offentliga bolag tillsammans inte kan tillgodose behovet av hyresrätter, eftersom det hämmar Sveriges konkurrenskraft (Ekonomiekot, 2014).

Flyttkedjor är ett begrepp som ofta behandlas när det talas om bostadsbrist. Flyttkedjor innebär att nybyggd bostad resulterar i att ett hushåll flyttar dit, vilket lämnar efter sig en ledig bostad för ett annat hushåll. I Figur 2 visas ett exempel på hur flyttkedjorna fungerar. När det sker en nybyggnation av en bostad flyttar Hushåll A in i denna bostad, vilket lämnar en bostad ledigt till Hushåll B. Hushåll B lämnar efter sig en bostad för Hushåll C och D som flyttar ihop. Dessa lämnar sedan efter sig bostäder för Hushåll E som lämnar sitt föräldrahem och för Hushåll F som flyttar från en hyresbostad som denna hyrt i andra hand. På detta sätt ger nybyggnation det möjlighet för hushåll att göra en boendekarriär som varierar beroende på var i livet man är (Johansson, 2004).



Figur 2. Nybyggnationens betydelse för flyttkedjor och dess process.

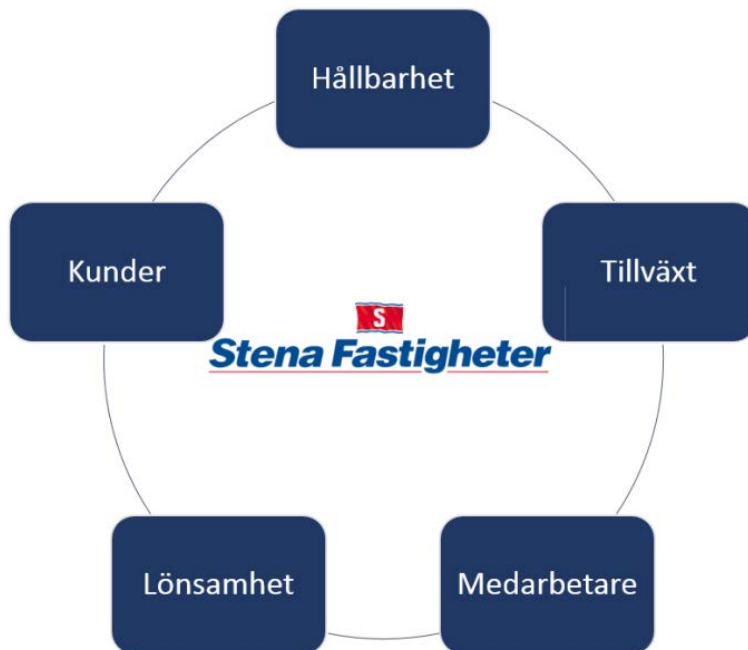
1.1.1. Stena Fastigheter

Stena Fastigheter är ett internationellt fastighetsföretag som ingår i Stenasfären. Stena Fastigheter äger och förvaltar 24 000 bostäder och 2700 lokaler fördelat i storstäder och tillväxtområden som Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Lomma och Lund. Dessutom äger företaget fastigheter utomlands i både Holland och södra Frankrike.

Affärsidé

Med hyresrätten som bärande upplåtelseform ska Stena Fastigheter långsiktigt utveckla attraktiva bostäder och lokaler i svenska tillväxtregioner.

Den grundläggande visionen är att bygga socialt hållbara hyresbostäder för alla människor. Stena Fastigheter ser hyresrätten som den bärande upplåtelseformen och har som vision att vara det främsta valet för hyresgäster. Företaget har en målbild inom fem områden; kunder, hållbarhet, tillväxt, lönsamhet, och medarbetare (se Figur 3).



Figur 3. Stena Fastigheters fem kärnvärden

Stena Fastigheter har utvecklat en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning genom ett hållbart företagande, kallat Corporate Social Responsibility och utvecklat konceptet Relationsförvaltning, där hyresgästerna får möjligheten att påverka den egna boendemiljön vilket främjar trygghet och trivsel i bostadsområdet. Stena Fastigheter arbetar för att få de nöjdaste kunderna och mäter därmed kundnöjdheten årligen. För att öka och utveckla hållbarheten men samtidigt minimera företagets miljöpåverkan har Stena Fastigheter valt att fokusera på att minska energianvändningen med 15 procent fram till 2017, vilket sker genom individuella energimål för varje fastighet.

Företaget arbetar för att medarbetarna ska drivas av affärsmannaskap och leva efter Stena Fastigheters värderingar. Tillväxten i företaget ska öka genom att Stena Fastigheter utökar sin årliga portfölj genom att använda ett årligt investeringskapital på 1,5 miljarder, vilket investeras i nyproduktion, ombyggnation eller nyförvärv av fastigheter. Idag har Stena Fastigheter ett lönsamhetskrav på sex procent före ränta. Genom att utveckla hyresbostaden arbetar Stena Fastigheter innovativt och långsiktigt för att bygga framtidens hyresbostäder ¹.

¹ Christel Armstrong Darvik (VD/Koncernchef, Stena Fastigheter) intervjuad av författaren den 31 mars 2014.

1.1.2. Syfte

Undersökningen syftar till att ta reda på hur Stena Fastigheter Göteborg ska arbeta i framtiden för att producera fler billiga hyresbostäder.

1.1.3. Frågeställningar

Då problematiken kring hyresbostäder och bostadsfrågan är ett brett ämne har begränsningar gjorts för att inrikta och förtydliga syftet med undersökningen. Detta arbete utformas som en omvärldsanalys för att sedan ta upp hyresbostadens intressenter och sedan smala av till en analys av hur Stena Fastigheter Göteborg kan växa som aktör på hyresbostadsmarknaden. Därför har följande frågeställningar upprättats;

- Vilka hinder ställs Stena Fastigheter inför när företaget vill producera fler hyresbostäder?
- Hur kan Stena Fastigheter inrikta sig för att bli en starkare aktör på bostadsmarknaden, både med avseende på arbetet för att attrahera hyresgäster och få möjlighet att bygga fler bostäder?
- Varför byggs det inte fler hyresbostäder i Sverige trots den höga efterfrågan?

Vidare kommer uppsatsen beröra de generella problem som finns på bostadsmarknaden där frågor som kvalitet, krav, politiska och ekonomiska effekter samt även kostnader diskuteras. För att ge en objektiv inblick i frågan har många olika intressenters perspektiv lyfts fram.

1.1.4. Avgränsningar

Examensarbetet kommer avgränsa sig till hyresrätten som bostadsform och problematisera hyresbostadens förutsättningar genom en omvärldsanalys. Eftersom Stena Fastigheter har hyresbostäder i många olika områden kommer rapporten uteslutande uppmärksamma bostadsproblematiken i tillväxtregionerna med tyngdpunkt inom hyresmarknaden i Göteborgsregionen.

1.1.5. Metod

För att få en objektiv överblick över de hinder Stena Fastigheter ställs inför ett av målen vart att få en bred empirisk grund genom att intervjua flera aktörer och intressenter inom hyresbostadsmarknaden. Intressenterna har ofta sin egen subjektiva syn på frågan och därför har professorer och sakkunniga inom såväl fastighetsekonomi och nationalekonomi intervjuats för att ge en mer objektiv bild. Intervjuerna har kompletterats med lämplig litteratur från både forskning och undersökningar, men även radioprogram och tidningsartiklar.

1.1.6. Intervju

Intervjuer är en viktig beståndsdel i undersökningsprocessen för kandidatuppsatsen. Dessa är utförda som telefonintervjuer och intervjuer genom möten med respondenterna (se bilaga 1). Intervjuerna är av en låg grad av standardisering, vilket innebär att intervjuerna anpassades efter respondentens profession och kunskapsområde. Detta skapade en variation utifrån kontexten i mötet mellan författaren och respondenten. Frågorna var ostrukturerade, vilket möjliggjorde öppna svar från respondenten som fritt kunde diskutera temat (Trost, 2010).

För att kunna studera olika perspektiv kring fastighetsfrågan men samtidigt bibehålla den goda bostaden krävdes olika perspektiv och synvinklar. Således intervjuades olika parter inom detta ämne, allt från egna offentlig sektor till aktiva och sakkunniga personer inom bostadsfrågan. Följande intressenter och sakkunniga har intervjuats;

Stena Fastigheter Göteborg

Christel Armstrong Darvik, Vd och koncernchef

Johan Burell, Arkitekt

Per Limdal, Fastighetschef

Niklas Ohldin, handledare för examensarbetet och Projektutvecklare

Kungliga Tekniska Högskolan, Institution för Bygg- och Fastighetsekonomi

Hans Lind, Professor i Fastighetsekonomi

Stellan Lundström, Professor i Fastighetsekonomi

Swedbank

Anna Felländer, Chefsekonom - Large Corporates & Institutions

Göteborg Stad

Lars-Gunnar Kranz, Fastighetskontoret, Utvecklingsledare inom analys och utredning

Stephan Cedergren, Fastighetskontoret, Utvecklingschef

Björn Siesjö, Stadsbyggnadskontoret, Stadsarkitekt

Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Göran Karlsson, Samhällsbyggnadsenheten

Fastighetsägarna Göteborg

Rikard Ljunggren, Ansvarig näringspolitik

Peter Cavalli-Björkman, Fastighetsjurist

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Pär Svanberg, Förhandlingschef

För att förbereda vardera respondenten, skickades intervjuunderlaget till respondenten innan intervjun för att ge goda förutsättningar för utförliga och väl genomtänkta svar. Under intervjun fördes anteckningar via dator eller genom handskrivna anteckningar. Samtliga respondenter tillfrågades om de godkände att intervjun publicerades och användes som en källa till kandidatarbetet. Intervjufrågorna kunde även omformuleras för att utveckla diskussionen. Efteråt transkriberades samtliga intervjuer för att förtydliga svaret från respondenterna. För att minska risk för missförstånd skickades även den transkriberade intervjun ut till respondenten i efterhand där denna gavs möjligheten att fritt ändra intervjun för att förtydliga uttalanden och ändra eventuella missförstånd (Trost, 2010). Slutligen godkände respondenten den transkriberade intervjun för att användas som källa i kandidatarbetet (se Bilaga 1).

1.1.7. Litteratur

Den litteratur som använts har till stor del tillkommit från publikationer av rapporter och informationsblad, vilket har lett till ytterligare en fördjupning av respondenternas kunskaper. Detta har exempelvis varit rapporter från Boverket, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Information från Stena Fastigheter har kommit från företagets marknadsrapporter. Statistik tillhandahållits från Statistiska Centralbyrån och dessutom har viss information från media använts i kandidatarbetet.

1.1.8. Rapportens struktur

Följande kandidatuppsats är uppdelad i sex huvudkapitel med underkapitel. För att underlätta för läsaren presenteras nedan en kort sammanställning av uppsatsens indelning.

Kapitel 1: Inledning

Kandidatuppsatsen börjar med en inledning som klargör uppsatsens metod, syfte och struktur där frågeställningar och avgränsningar förtydligas. Därtill presenteras en kort beskrivning av Stena Fastigheter som bostadsföretag.

Kapitel 2: Omvärldsanalys

I följande kapitel presenteras uppsatsens omvärldsanalys i form av en PESTLE. Detta inkluderar delkapitlen Politiska-, Ekonomiska- och Sociala faktorer och Lagar.

Kapitel 3: Intressenter

I det tredje kapitlet tas intressenternas åsikter upp för hyresbostaden. De delkapitel som intressenterna delats upp i är Hyresgästen, Kommunen, Fastighetsbolaget, Staten och Länsstyrelsen samt Banken.

Kapitel 4: Diskussion och slutsats

I följande kapitel presenteras diskussionen till hyresbostaden med rekommendationer kring vad Stena Fastigheter och Göteborg Stad kan tänka på i sitt framtida arbete.

Kapitel 5: Egna reflektioner och metodkritik

I det sista kapitlet presenteras det som särskilt uppmärksammats under arbetets gång. Dessutom presenteras diskussioner kring metodvalet.

2. Omvärldsanalys

En omvärldsanalys kan användas för att undersöka ett företags förutsättningar på marknaden utifrån ett makroperspektiv. Det skapar goda förutsättningar för att uppmärksamma de hot och möjligheter som finns på marknaden. Om företaget tar till sig dessa förutsättningar i affärsstrategin kan företaget fortsätta vara konkurrenskraftiga på marknaden. Omvärldsanalysen presenteras i form av analysmetoden PESTLE, vilket med en svensk översättning står för de sex delarna Politik, Ekonomi, Socialt, Teknologi, Lagar och Miljö.



Figur 4. En förenklad bild över omvärldsanalysen PESTLE

I omvärldsanalysen används endast de fyra perspektiven Politiska-, Ekonomiska- och Sociala faktorer samt Lagar eftersom det är dessa perspektiv som påverkar hyresbostadens förutsättningar mest.

Politik

Politiska faktorer som föreligger i omvärlden och landet, vilket kan vara politiska beslut, stabilitet och den regim som bestämmer i landet.

Ekonomi

Det ekonomiska läget som avspeglas, vilket innefattar diskussioner kring exempelvis hög- och lågkonjunktur, räntor och inkomster i landet.

Socialt

De sociala och kulturella faktorerna som demografi, ålderstruktur, utbildningsnivå, trender och hur mycket ensam eller familjehushåll det finns i landet.

Lagar

Innebär lagförslag, lagar och regler som påverkar företaget.
(Liljedahl, 2001)

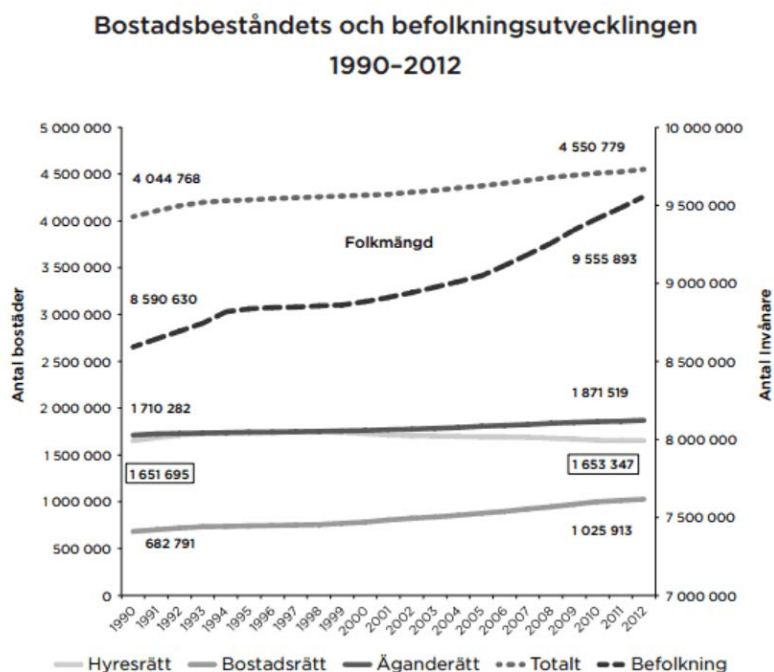
Följande kapitel tar upp dessa fyra perspektiv som sedan avslutas i en sammanfattning av resultatet, både i slutet av varje perspektiv samt i slutet av omvärldsanalysen PESTLE.

2.1. Politiska faktorer

Bostadspolitik beskrivs ofta som de samlade åtgärderna politiker på olika nivåer fattar beslut om i syfte att styra utfallet på bostadsmarknaden i önskvärd riktning
(Lind & Lundström, 2009)

Det betyder att bostadsmarknaden i mycket hög grad är påverkad av politikernas mål. Lind och Lundström (2009) föreslår att bostadspolitikerna delas in i tre delar; politiska medel, politiska mål och politiska effekter. Politiska mål kan vara något som påverkar boendestandarden såsom krav, normer och regleringar för hur stor boendekostnaden ska vara i förhållande till inkomsten. De politiska medlen är en faktor som är särskilt debatterad som kan innefatta bostadsbidrag och regler för hyressättning, men även räntepolitik och fastighetsskatt. Politikerna har även inflytande över lagar och förordningar. Exempelvis kan Lag om offentlig upphandling samt Plan- och bygglagen på sikt ändras för att påverka bostadspolitikerna. Effekterna är de resultat som sker på grund av politiken. I följande delkapitel tas det historiska perspektivet upp, dagens bostadspolitik samt förslag på framtidens bostadspolitik.

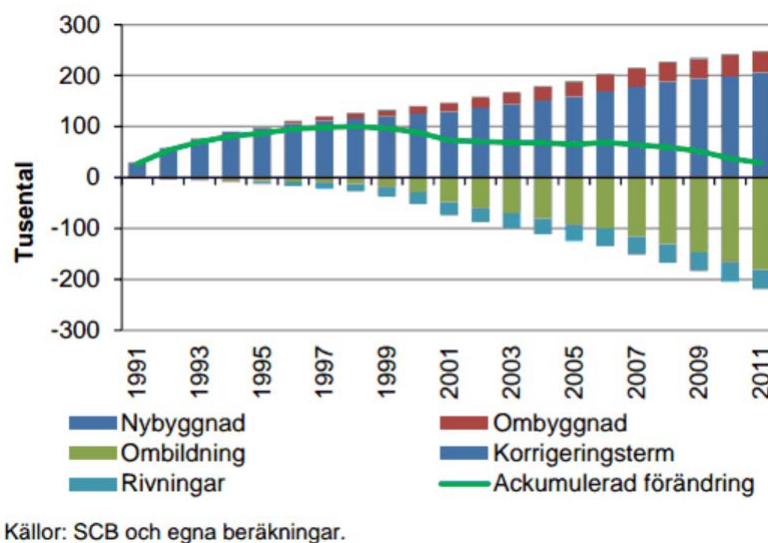
Miljonprogrammet har satt ett särskilt avtryck i den svenska bostadens historia. Tack vare god ekonomisk tillväxt i kombination med en stor befolkningstillväxt i storstäderna växte behovet av bostäder fram och bostadsfrågan blev den största frågan för politikerna under valåret 1964. Det var tack vare subventioner som bostadsbyggandet fortsatte vara stort under 1980-talet, vilket dock resulterade i problem med statsfinanserna enda in på 1990-talet. Efter 1990-talets ändrades bostadspolitik drastiskt från en subventionerad bostadsproduktion och förvaltning till att de flesta bostadsrelaterade subventionerna avskaffades (Boverket, 2012). I Figur 5 visas det totala bostadsbeståndets och befolkningens utveckling mellan 1990-2012 där diskrepansen mellan antalet invånare och antalet bostäder har minskat dramatiskt.



Figur 5. Bostadsutbudet och befolkningstillväxten 1990-2012 (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013)

Göteborg uppvisar samma utveckling, där det ackumulerande antalet hyresrätter som minskat mellan 1990-2011 som till stor del berott på ombildningar men även påverkats

av rivningar (se Figur 5). Rivningar uppstod till följd från den ekonomiska krisen på 1990-talet som ledde till minskad efterfrågan och ett utbudsöverskott och vakanser. Ett annat problem var fördelningen av bostäder som inte anpassades utefter efterfrågan på bostadsmarknaden. Det byggdes för lite i områden med stor efterfrågan och för mycket i områden med låg efterfrågan (Warsame, Wilhelmsson & Borg, 2010). Idag står Sverige för utmaningen att välja mellan att upprusta de ibland 50 år gamla flerbostadshusen eller riva för att bygga nytt. De skattereformer som infördes under 1990-1991 gjorde att ränteavdraget för privatpersoner minskade från 50 procent till 30 procent och dessutom höjde Riksbanken räntan vilket ökade hushållens boendekostnader för ägda bostäder. Minskad efterfrågan på ägda bostäder påverkade även hyresnivåerna som steg med 27 procent på tre år (Boverket, 2012).



Figur 5. Förändring av hyresrätter i flerbostadshus 1990-2011 i hela landet (Boverket, 2012)

2.1.1. Dagens bostadspolitik

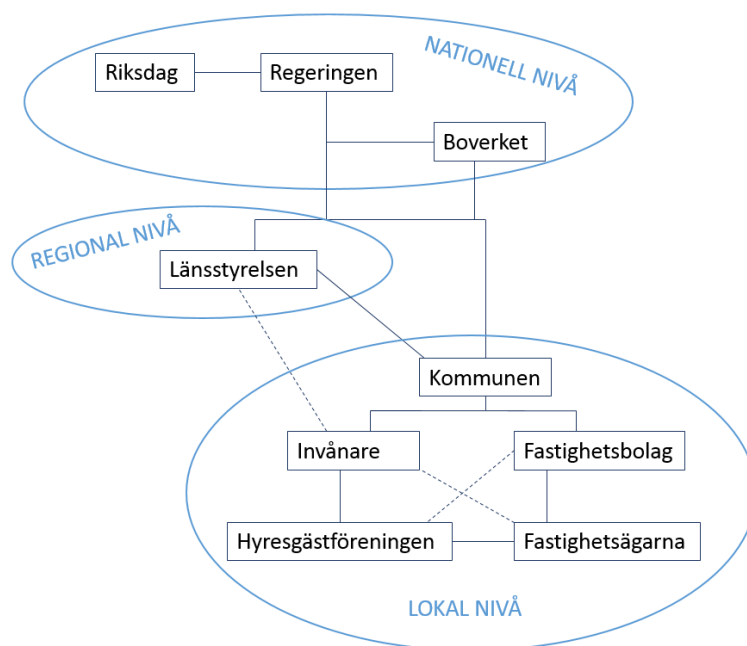
En uppdelning genom de geografiska nivåerna ger en överskådlig bild av hur bostadspolitiken fungerar. För att ge en förenkling har bostadspolitiken här delats upp i tre nivåer; nationell nivå, regional nivå och lokal nivå. På den nationella nivån finns Riksdagen och Regeringen som stiftar lagar och förordningar, vilka påverkar hur, var och i vilken omfattning det går att bygga och avspeglas i exempelvis Plan- och Bygglagen, Miljöbalken och Bostadsförsörjningslagen (Regeringskansliet, 2013). Dessa lagar kompletteras med regelverk från Boverket, såsom Boverkets Byggregler och Eurokoderna (Boverket, 2014).

På den regionala nivån finns Länsstyrelsen som är Regeringens och Bostadsministerns "högra hand" och verkställer de beslut som fattas i Riksdagen. Länsstyrelsen i Västra Götalands Län undersöker att detaljplanerna följer de kriterier som gäller för länet gällande exempelvis miljö, djur, natur, kultur och barnperspektivet (Länsstyrelsen, 2012). Länsstyrelsen har även i uppgift att ge råd och stöd till kommunen gällande de kommunala målen för bostadsförsörjningen ².

På den lokala nivån återfinns kommunen, invånarna, fastighetsbolaget samt Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Det kommunala planmonopolet innebär att

² Göran Carlsson (Samhällsbyggarenheten, Länsstyrelsen i Västra Götalands län) intervjuad av författaren den 30 april 2014.

kommunerna själva kan ge synpunkter på utseendet på byggnaden och ge markanvisningar som fördelar platser för exploatering i kommunen. I Göteborg Stad är det Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret som arbetar med samhällsplaneringen i kommunen och fördelar markrätter och bygglov till fastighets- och byggbolagen. Dessa bolag får enligt bestämmelserna för markrätter och bygglov uppföra de fastigheter som godkänns av kommunen och detaljplanen. Efter att bygglovet blivit godkänt har invånarna möjlighet att under tre veckors tid överklaga bygglovet innan det vunnit laga kraft (Göteborg Stad, 2014). Överklagan sker i fyra instanser, där Länsstyrelsen är den första instansen. Ett fastighetsbolag som Stena Fastigheter erbjuder genom kösystem bostäder till invånarna. Hyressättningen sker genom förhandlingar som vanligtvis sker mellan intresseorganisationerna Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna³⁴ och hyressättningen sätts idag i de flesta fall genom bruksvärdeshyra eller presumtionshyra (Hyresgästföreningen, 2013).



Figur 6. En konceptuell modell över de tre nivåer som påverkar bostadsbyggandet; nationellt, regionalt och lokalt.

De tre intresseorganisationerna Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen har gjort en analys över skatteeffekterna för respektive upplåtelseform. På grund av skatteeffekter är en nybyggd hyresbostad ca 2000 kr dyrare per månad jämfört med en motsvarande privatägd bostad. Det beror på att privatägda bostäder är subventionerade med ränteavdrag och ROT-avdrag på skatten. Fastighetsskatten har på senare år minskat mycket genom att ersättas med liten kommunal bostadsavgift (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. Al, 2013). Stödet till privatägda bostäder uppskattades 2012 till 40 miljarder kronor, varav 14 miljarder för ROT-avdrag och 26 miljarder för ränteavdrag i skattebortfall. Enligt Hyresgästföreningen motsvarar detta 14 500 kr per hushåll och år (Hyresgästföreningen, 2013).

³ Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

⁴ Pär Svanberg (Förhandlingschef, Hyresgästföreningen Riksförbundet) intervjuad av författaren den 8 april 2014.

2.1.2. Sammanfattning Politiska faktorer

- Politiska medel har stor effekt på hyresbostaden
- Bostadspolitiken är inte anpassad utifrån den efterfrågan som finns på hyresbostäder
- Hyresbostaden är skattemässigt missgynnad i relation till privatägda bostäder
- Skattepolitiken kan påverka utbud och efterfrågan av bostäder
- Det finns inte samma stöd för hyresbostäder som till ägda bostäder
- Upplåtelseformernas efterfrågan påverkas av deras skattemässiga förutsättningar

2.2. Ekonomiska faktorer

Mellan åren 2005-2010 byggdes det för alla upplåtelseformer sammanlagt i genomsnitt 25 000 bostäder varje år. Statens Bostadskreditnämnd uppskattade att det behöver produceras 35 000–40 000 bostäder om året för att bygga bort bostadsbristen på fem år. Boverket menar istället att det måste byggas mellan 45 000 och 60 000 bostäder om året om bostadsbristen ska byggas bort på fem år.

Den rådande bostadsproblematiken handlar inte bara om frågan var alla ska bo, utan har ett större perspektiv. Den starka inflyttningen till storstäderna sker ständigt och drivs av den starka urbaniseringen till tillväxtområdena. Fenomenet kallas "Den nya ekonomiska geografin" och innebär att såväl företag som invånare drar nytta av närheten till en kvalificerad kunskap- och tjänstemarknaden samt effektiva underleverantörer (Karpestam, 2013).

Enligt Anna Felländer, chefsekonom på Swedbank, förlorar Sverige 21 miljarder i minskat BNP under en 20-årsperiod på bostadsbristen i Stockholm (Andrén Meiton, 2013). Hon menar på att tillväxten i storstäderna främst drivs av kunskapsintensiva jobb som skapas av innovativa tillväxtföretag, men som på grund av brist på rätt bostäder inte kan få tillgång till rätt personal. Detta leder i sin tur till mindre inflyttningar än vad som förväntas i relation till efterfrågan på bostäder och vad som krävs för att staden ska växa. Felländer menar att det är de innovativa tillväxtföretagen som skapar kunskapsintensiva arbetstillfällen som driver på arbetstillfällen i tjänstesektorn (Ekonomiekot, 2014). Enligt Hyresgästföreningen (2011) har 20 procent av unga vuxna mellan 20-27 år och totalt 7 procent av befolkningen tackat nej till ett arbete på grund att de ej hittat en lämplig bostad.

När fler flyttar in till storstäderna ökar boendetätheten då folk väljer att stanna. I marknadsrapporten *Boende, rörlighet och ekonomisk tillväxt* poängterar Boverket när boendetätheten ökar minskar den ekonomiska tillväxten i städerna (Karpestam, 2013). Denna hypotes stöds av studier från De Graaf & Leuvensteijn (2007) som menar att tider då det är svårt att hitta bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket påverkar matchningen på arbetsmarknaden negativt. Vidare bidrar detta till att öka arbetslösheten och minskar den ekonomiska tillväxten.

Bristen på nyproduktion har lett till kraftigt ökade priser på bostadsmarknaden och längre köer till hyresrätter. Den rådande bostadsbristen hotar vår svenska välfärd med avseende på tillväxten. En ond cirkel bildas där flyttkedjor stoppas och bostadssituationen närmar sig en klass och generationsfråga, vilket resulterar i ett kraftigt marknadsmisslyckande⁵. HSB och Riksbyggen gjorde nyligen en undersökning där de lät WSP beräkna de olika regionalekonomiska effekterna i bland annat Stockholms Stad utifrån ett scenario med fortsatt lågt byggande. Undersökningen resulterade i att det samlade produktionsbortfallet kunde uppgå till mellan 330 miljarder och 600 miljarder beroende på vilket utvecklingsalternativ som väljs för beräkning (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013).

För hyresbostäder talas det om att det finns en snedvriden momssättning. Hyresrätten missgynnas genom att räntebidraget och investeringsbidraget tagits bort (Hyresgästföreningen, 2013). Att införa en låg moms på bostadshyrorna skulle leda till

⁵ Anna Felländer (Chefsekonom, Large Corporates & Institutions, Swedbank) intervjuad av författaren den 28 mars 2014.

att investeringsmomsen kan lyftas och därigenom skulle det skapa ekonomiskt hållbara incitament för att bygga hyresbostäder. Idag betalar fastighetsföretagen för uthyrning av hyresbostäder fullt pris för kapitalkostnaden samtidigt som andra boendeformer subventioneras av statskassan. Garmell föreslår skatteförändringar som lockar riskkapital till hyresbostadsmarknaden samt ökar antalet potentiella projekt. Det kan gå till genom att utgå från internationella förebilder för inkomstskattebefriade fastighetsfonder, där Real Estate Investment Trusts är ett exempel (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013).

Enligt Eurostat är Sverige ett av de dyraste länderna när det gäller byggnadskostnader, inget land i Europa har så höga byggnadskostnader som Sverige ⁶. I jämförelse med grannlandet Finland är bostäderna dubbelt så dyra och dessutom har Sverige en 30 procent högre produktionskostnad än i Finland. Detta har lett till att Finland kommit i framkant vad det gäller bostadsbyggandet gentemot Sverige. Finland har lyckats bygga dubbelt så många bostäder per tusen invånare än vad vi har lyckats åstadkomma i Sverige. Hyresbostadsproduktionen har påverkats negativt av de höga byggkostnaderna och det byggs inte i den takt som efterfrågas.

Det är priserna på bostadsrätter som driver på markpriserna och leder till att det är oekonomiskt att producera nya hyresrätter (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Även Hans Lind tar upp Finland som en förebild för bostadsbyggandet där det sker överenskommelser mellan staten och kommunen för subventioner och infrastruktur. Idag behöver det byggas enkla bostäder och det är de enklare standardprodukterna som behöver användas i de nyproducerade bostäderna. SABO har tagit fram koncepten Kombohusen som saknar de lyxigare delarna i bostäder. Att bygga dessa enkla bostäder ger likadana hus på olika ställen ⁷. Sophia Mattsson-Linnala från SABO menar att dessa Kombohus med ramupphandlingar pressar byggpriserna 20-30 procent och har ökat allmännyttans normala bostadsproduktion med 10 procent. Dessutom ökar investeringsviljan samtidigt som riskerna minimeras med detta koncept (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Detta leder att bostadsproduktionen effektiviseras och kommer ned till kostnaderna på mellan 20 000-22 000 kronor per kvadratmeter. Dessa typer av bostäder behöver produceras för att förbättra för alla bostadsgrupper. Hans Lind menar på att miljonprogram med liknande billigare bostäder är nödvändigt för att erbjuda de med lägre inkomster en bra bostadsförsörjning. Än så länge krävs det att samhället arbetar inom ramen för de befintliga regelverken och att kvaliteten på bostäder kan behövas trappas ned för att öka bostadsbyggandet på kort sikt⁷.

En enkel kostnadskalkyl visar att hyresbostaden är skattemässigt missgynnad och det är dyrare att bo i hyresrätt än ägd bostad (Hyresgästföreningen, 2013). En jämförelse mellan två likvärdiga bostäder i Stockholms innerstad visar att månadshyran kan skilja nästan 2 500 kr per månad mellan en bostadsrätt och hyresrätt (Se Tabell 1). Hyresgästföreningen betonar att förutsättningarna för att lösa bostadsbristen är att låg- och medelinkomsttagare får bättre förutsättningar på bostadsmarknaden. Hyresgästen lägger i genomsnitt runt 28,4 procent av den disponibla inkomsten på hyran, till

⁶ Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

⁷ Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

skillnad från hushåll med ägda bostäder som lägger 20,1 procent respektive 16,6 procent av inkomsten.

Tabell 1. Skillnader i månadskostnad mellan två likvärdiga bostäder med upplåtelseformerna bostadsrätt respektive hyresrätt (Hyresgästföreningen, 2013).

Jämförelse av två 3 rok på 89 kvm i Stockholms innerstad		
	Bostadsrätt	Hyresrätt
Objekt	Lindhagensgatan 145,	Ringvägen 44-50,
Byggår 2012-2013	Kungsholmen	Södermalm
Pris	4 800 000	
Lån (85%, 3% ränta)	122 400	
Skatteeffekt	- 36 720	
Månadsavgift /hyra	5 004	15 500
Årskostnad kr/kvm	1 637	2 090
Månadskostnad	12 144	15 500

2.2.1. Sammanfattning Ekonomiska faktorer

- Bostadsbristen och boendetätheten har en stor påverkan på Sveriges tillväxt i form av uteblivet BNP
- Bostadsbristen minskar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket gör det svårt att matcha arbetsgivare med arbetstagare
- Hyresbostaden är dubbelbeskattad via momsen
- Produktionskostnaderna är mycket höga i Sverige i jämförelse med andra europeiska länder, vilket har en negativ effekt på nyproduktionen
- Finland kan ses som ett föredöme för en väl fungerande hyresbostadsmarknad
- Produktionskostnaderna kan pressas nedåt enligt SABO, som tagit fram konceptet Kombohus
- Markpriserna är höga och drivs av ökade priser på ägda bostäder vilket gör det svårt att bygga kostnadseffektiva hyresbostäder
- Det är dyrare att bo i en hyresbostad i jämförelse med ägda bostäder, vilket försvårar förutsättningarna för låg- och medelinkomsttagare

2.3. Sociala faktorer

Som tidigare kapitel betonat är hyresbostaden en viktig del av bostadsförsörjningen och spelar en stor roll för Sveriges konkurrenskraft. För att hyresbostaden skall kunna fylla sin roll krävs det att den skall rikta sig mot alla sociala grupper i samhället. Sverige har valt att inte bygga bostäder i form av Social Housing som är vanligt i andra länder. Det innebär att bostäder byggs särskilt för socialt utsatta grupper. Hyresbostaden är öppen för alla och kräver ingen kontantinsats som på den privata bostadsmarknaden. Det ekonomiska risktagandet för en hyresgäst är låg då personen ifråga inte behöver avsätta och binda det egna kapitalet. Tack vare av hyresrätten som boendeform ges människor möjligheten att lätt att flytta och omplacera sig. Hyresbostaden ses som den tillfälliga bostaden och bostadsrätten är för boende av mer stadigvarande bruk (Hyresgästföreningen, 2013). För individen är det en orosfaktor när det är svårt att finna ett lämpligt boende, vilket tär på individens möjlighet att delta i samhället på ett fungerande sätt. Enligt Malslovs behovstrappa tillhör bostaden ett av de grundläggande behoven för att en individ ska kunna fokusera på att arbeta, söka jobb, klara en utbildning och skaffa familj måste en bostad kunna finnas där som en grundläggande trygghet (Passer & Smith, 2008).

2.3.1. Flyttkedjor

Flyttkedjorna är ett begrepp som diskuteras flitigt inom bostadsproblematiken. Dessa påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och när dessa fungerar går det att byta boende snabbt och lätt för att passa bostadsbehovet. Fungerande flyttkedjor kräver en stock av vakanta bostäder, vilka gör det möjligt att snabbt hitta en ny bostad när livet tar nya vändningar. Idag är det viktigt att få fart på flyttkedjorna och öppna upp de flaskhalsar som nu stoppar upp bostadsmarknadens möjligheter att utvecklas.

Rörelsen på marknaden är för tillfället för låg och skattekonsekvenser låser inne folk på så vis att det inte lönar sig att flytta eller byta bostad, vilket hindrar flyttkedjorna att röra på sig (SVT Play, 2012). Hyresgästföreningen menar på att ett ökat utbud av hyresbostadsrätter skulle leda en mer jämställd bostadsmarknad och ökad rörlighet, eftersom hyresbostaden brukar räknas till den tillfälliga bostaden i motsats till ägda bostäder (Hyresgästföreningen, 2014). Allt fler hushåll får spendera en allt större andel på sin bostad samtidigt som allt fler har svårare att komma in på bostadsmarknaden vilket ger en snedfördelning av resurserna i samhället. Detta är något som kanske till sist kommer att drabba de grupper som har minst möjlighet att göra sina röster hörda.

Områden gör klassresor både uppåt och neråt, vilket kallas gentrifiering, områden genomgår förändring uppåt i en socioekonomisk status, det vill säga, de som flyttar in har högre inkomster än de som flyttar ut (Se Figur 2). Det uppstår även en filtrering av bostadsområden som gör en klassresa nedåt där de som flyttar in har lägre inkomst än de som flyttar ut (SVT Play, 2012). Vi har idag en nyproduktion av bostäder som oftast är så dyr att den inte resulterar i flyttkedjor. Hyresgästföreningen påpekar att hyrorna måste anpassas efter hushållsekonomin och betalningsförmågan för hela befolkningen (Hyresgästföreningen, 2013).

Debatten kring bostadsfrågan rör bland annat mått och uppskattningar som dessvärre ger helt olika bilder av vad som efterfrågas och hur stort behovet av nya bostäder är. Därför krävs det att behov och efterfrågan särskiljs från varandra. Behovet inom bostadsmarknaden innebär att det skall finnas en bostad för alla hushåll och med möjligheter till viss reserv för att underlätta omsättningen inom det befintliga beståndet, det vill säga få bättre fungerande i flyttkedjorna. Efterfrågan påverkas i högre grad av hushållens resurser och syn på bostadens kvalitéer så som utformning, storlek, volym,

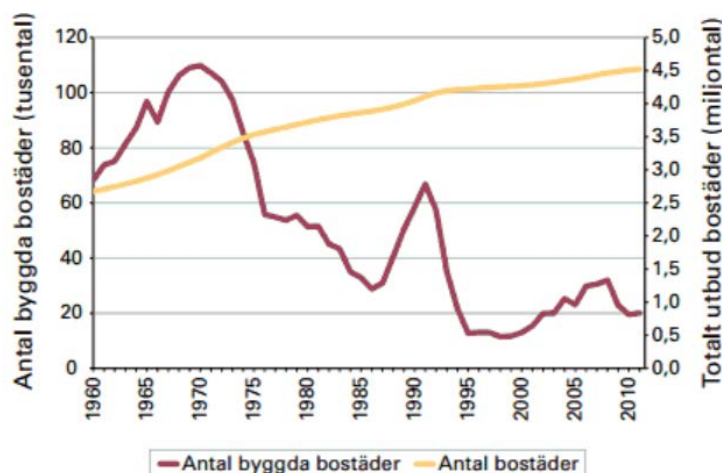
kostnader och läge. Behovet av bostäder påverkas inte i samma omfattning som efterfrågan när det gäller marknadsrelaterade omständigheter. Kommunen menar att behoven kan vara tillgodosedda men att efterfrågan ändå kan överstiga utbudet då typer av boenden som, t.ex. småhus, lägenheter, studentboenden eller andra attraktiva lägen fortfarande behöver tillgodoses och prioriteras. De nyproducerade bostäderna står för knappt en procent av de 260 000 bostäder som finns i Göteborgs bostadsbestånd. I och med detta konstaterar Göteborgs kommun att, även om vi skulle bygga vad som krävs för att tillgodose vårt befintliga bostadsbehov skulle antalet nyproducerade lägenheter relativt sett vara litet gentemot hela beståndet. Enligt Fastighetskontoret på Göteborg Stad är nyproduktionen betydelsefull för tillgången på bostäder, för att få en drivande och utvecklande flyttkedja som i slutändan kan resultera till en bättre bostadsfördelning, men han hävdar att kortsiktigt beror dagens bostadssituation främst hur vi behandlar det befintliga beståndet.

Beroende på vilket typ av beräkningar som används uppstår olika uppskattningar om bostadsbehovet. Det är en utmaning att välja ut lämpliga metoder och mått för att påvisa bostadsbristen. Demografiska faktorer är en vanlig metod som används och marknadens efterfrågan är en annan aspekt att framhålla. Ett annat mått är boendetätheten som ofta används för att visa på hur många boende det finns per bostad.

2.3.2. Nationellt perspektiv

För att undersöka bostadsbristen krävs det att olika beräkningsformer ställs gentemot varandra, därför har antalet invånare, boendetätheten samt antalet hyresbostäder i landet undersöks. Idag har 67 procent av landets kommuner bostadsbrist och där det tidigare endast var ett storstadsproblem ser vi nu att detta sprider sig till omkringliggande kommuner som inte tidigare hade detta problem. Idag är det många grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden och inte som det var tidigare, då endast socioekonomiskt svaga grupper hade svårt att hitta bostad (Karpestam, 2013).

Från slutet av 2000-talet har antalet invånare som är i behov av boende (befolkning över 18 år) ökat dramatiskt i Sverige. Med en ökande befolkningen i behov av bostäder har dock antalet byggda bostäder sjunkit. Den vuxna befolkningen har mellan åren 2001-2011 ökat med 7,9 procent samtidigt som det totala antalet bostäder endast ökade med 5,6 procent. Efter rekordåren på 1960-talet med miljonprogrammen har bostadsbyggandet minskat dramatiskt. 2010 låg bostadsbyggandet på ca 20 000 byggda bostäder, vilket är mycket lite i kontrast till miljonprogramsåren där vissa år uppvisade över 100 000 tillkomna bostäder (se Figur 7). Boverket har beräknat att bristen på bostäder 2012 uppskattades till 92 399 bostäder i hela landet (Boverket, 2012). Andelen hyresbostäder har minskat de senaste 20 åren, från att under 1990-talet ha 41-36,5 procent hyresbostäder i bostadsutbudet 2010. Detta beror delvis på att det har skett mycket ombildningar av hyresbostäder till bostadsrätter (Karpestam, 2013). De grupper som bor i hyresbostäder är oftast unga, personer över 75 år, ensamstående kvinnor med barn samt personer med utländsk härkomst (Bergendahl, 2012). Som tidigare nämnts är inte bostadsbristen endast centrerad till storstadsregionerna, utan andelen boende per bostad från 1990-talet har även ökat utanför storstäderna (Karpestam, 2013). Enligt Boverket är boendetätheten högre än genomsnittet i 15 av 21 län i Sverige (Boverket, 2012). Dessutom menar Boverket på att boendetätheten endast är ett mått på bostadsbristen och att det centrala problemet ligger till brist på bostäder.



Figur 7. Statistik från SCB, Antalet byggda bostäder har minskat och utbudet har ökat (Karpestam, 2013)

2.3.3. Regionalt perspektiv

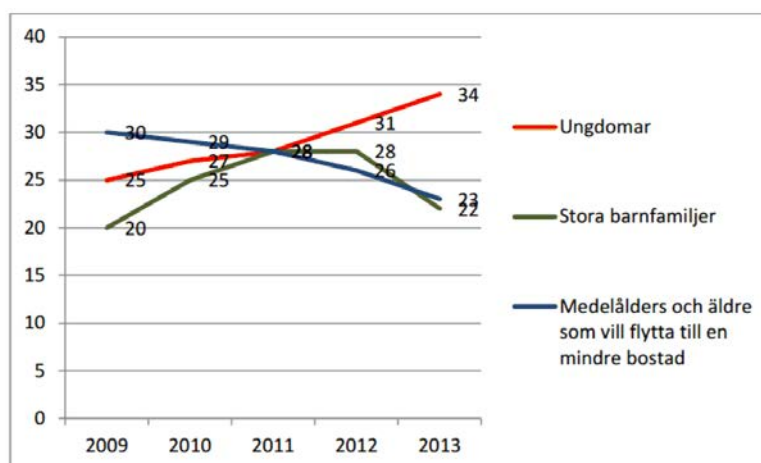
I Västra Götalands län ökar befolkningen främst i och runt Göteborgsregionen som rymmer hälften av befolkningen, medan 50 procent av länets kommuner ser en minskning av befolkningen. Befolkningen i länet förväntas öka till 1,73 miljoner år 2025, varav den årliga befolkningstillväxten uppskattas bli 0,6 procent. Bostadsmarknadsenkäten från 2013 visar på att det var brist på bostäder i 28 av länets 49 kommuner. I Västra Götalands län menar många av kommunerna på att det är höga produktionskostnader och överklagandeprocessen, vilket ökar risker för byggherrarna som är orsaken till att det byggs för lite. Dessutom är nivån mellan vad hushållen kan och är villiga att betala och produktionskostnaden begränsad.

Länsstyrelsen påpekar att riktlinjerna för bostadsförsörjningen måste bli bättre i Västra Götalands Läns kommuner och att endast 11 av de 49 kommunerna har antagit riktlinjer för den förgående mandatperioden. Kommunerna arbetar mycket sällan tillsammans med varandra i planeringen av bostadsförsörjningen och länsstyrelsen menar på att denna samverkan behöver utvecklas för att kunna uppnå rätt bostadsplanering i länet. Göteborg och dess kranskommuner har en gemensam arbetsmarknad och är därför beroende av varandras bostadsförsörjning. Regeringen har föreslagit förändringar som kommer öka kravet på en mer regional bostadsförsörjning (Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2013).

Boverket har beräknat hur mycket extra bostäder som skulle behöva tillkomma i beståndet för att kompensera för befolkningstillväxten. Dessa beräkningar har arbetats fram utifrån två olika beräkningsmodeller, vilket ger en spridning av resultatet. Boverket har i sin analys beräknat att Västra Götalands län måste öka antalet lägenheter med 2,5–3,5 procent, vilket innebär en ökning på 16 055 - 25 896 lägenheter. I Västra Götalands län antas den årliga befolkningstillväxten vara 0,59 procent (Boverket, 2012). Länsstyrelsen påpekar även i sin bostadsmarknadsanalys att det byggs för lite bostäder i relation till behoven och speglar inte befolkningsökningen det talas istället om en obalans av bostäder i de flesta av länets kommuner.

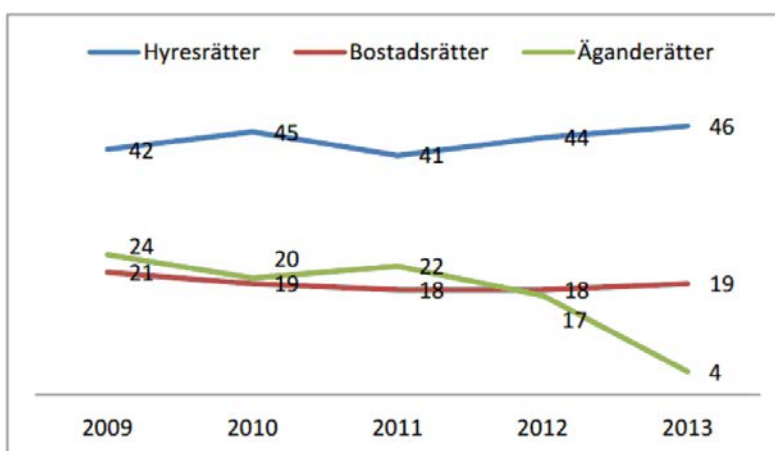
För gruppen ungdomar är det extra svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, medan andra grupper som medelålders och äldre snarare har svårt för att byta ned från en stor bostad till mindre bostad (Se Figur 8). Folkhälsoinstitutet påpekar att ungdomar tillhör den grupp som inom bostadsmarknaden som är extra utsatta då de saknar resurser,

kontakter och kunskaper som krävs för att kunna konkurrera med andra grupper (Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2013).



Figur 8. De grupper som har särskilt svårt på bostadsmarknaden i Västra Götalands Län. (Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2013)

Det är främst hyresbostäder som det är störst brist på i länet (Se Figur 9). Trots att vissa kommuner inte uppvisar bostadsbrist så visar 46 av 49 kommuner att de har brist på hyresbostäder. Många av dem som söker sig till hyresrätter tillhör de mest resurssvaga i samhället. Det är framför allt brist på mindre lägenheter med 1-2 rum och kök i Västra Götalands län (Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2013).



Figur 9. Bostäder som det är brist på i Västra Götalands Län indelat i upplåtelseform. (Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2013).

2.3.4. Lokalt perspektiv

Göteborg växer och har ett stort inflytande i Västsverige vilket är av central betydelse för regionens tillväxt och konkurrenskraft. Göteborgs stads överordnade mål för 2014 betonar att staden i större utsträckning ska möta Göteborgs invånares bostadsbehov och en av inriktningarna är att fler hyresrätter ska byggas i staden. Dessutom ska Göteborg uppnå målet för den senaste mandatperioden på att 10 000 nya bostäder. Boendesegregationen ska minskas genom att främja en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). Tillgänglighetsfrågan är

något som genomsyrar hela Göteborgs Stads arbete och detta kommer staden fortsätta arbeta aktivt med ⁶.

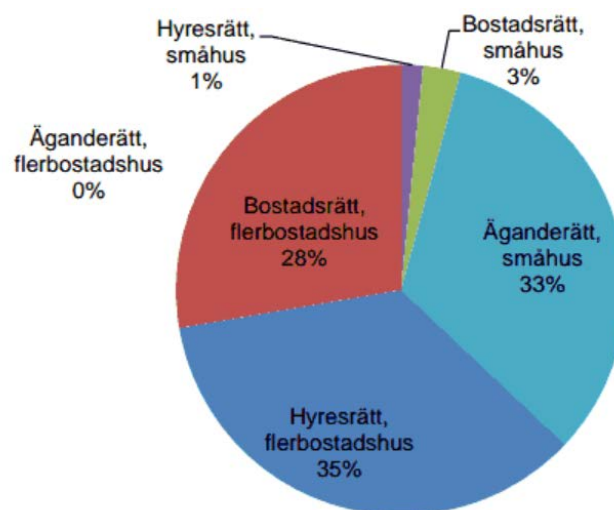
Idag har Göteborg 533 000 invånare och mycket tack vara det ökade barnafödandet har invånarantalet ökat med 66 000 invånare under 2000-talet. Mycket tyder på att den yngre generationen söker sig till Göteborg samtidigt som den barnafödande befolkningen med barn flyttar ifrån storstaden. 2012 var det 4600 personer i åldersgruppen 20-29 år som flyttade in till Göteborg Stad samtidigt som 3000 i åldersgruppen 30-39 år samt 3000 personer i åldersgruppen 0-5 år flyttade till andra kranskommuner utanför Göteborg Stad. Den största befolkningsgruppen i staden är från 25 år och uppåt, och den största ökningen av befolkning kommer bli barn, ungdomar och äldre mellan 65-84 år. Befolkningstillväxten förväntas öka med 6500 personer årligen fram till 2025. De planer som staden har gällande tillväxten pekar på att det krävs att Göteborg håller uppe en hög takt av nyproduktion av bostäder. Göteborg Stad har målsättningen att den lokala arbetsmarknadsregionen ska växa till 1,75 miljoner invånare till 2030 och årligen ska invånarna öka med 10 000 nya invånare. Antal invånare beräknas växa till 600 000 invånare under 2020-talet, och en ökning med 150 000 invånare till 2035. Göteborg Stad beräknar att den centrala kärnan i Göteborg har möjlighet att utökas till 45 000 invånare samt 60 000 arbetsplatser fram till 2030.

2012 fanns över 430 000 bostäder i Göteborgsregionen, varav 60 procent av bostäderna i centrala Göteborg. 88 procent av Göteborgs befolkning beräknas bo inom de centrala delarna i staden, och 80 procent av de bostäder som har byggts under 2000-talet har varit i direkt anslutning till eller i närheten av kollektivtrafik. Statistik från Boverket visar att det mellan 1990-talet till 2011 har byggts nästan lika mycket hyresbostäder som småhus i Stor-Göteborg.

Boverket har beräknat att den ackumulerade nettobostadsbristen i Stor-Göteborg 2012 låg mellan 9 475-17 310 bostäder (Boverket, 2012). Utifrån den beräknade befolkningstillväxten på 6500 personer per år har Göteborgs Stad beräknat att det skulle krävas en årlig tillförsel på 1700-3900 nya bostäder per år fram till 2025 (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). Hyresrätten som upplåtelseform är en mycket eftertraktad bostad i Göteborg. Hälften av alla som flyttar till Göteborgsregionen är i åldern 19-29 år där 67 procent i denna åldersgrupp söker sig till en hyresrätt. Den trend som stämmer väl överens med storstäder i övriga landet är att en stor del av hyresbostäderna har ombildats till bostadsrätter. I Göteborg har det skett såväl ombildningar som bebyggelse av hyresrätter mellan 1990-2011, dock har nettotillväxten av hyresbostäder varit mycket låg i förhållande till efterfrågan.

De vanligaste bostadstyperna i Göteborg består av bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus samt äganderätter för småhus (se Tabell 10). I Göteborg 2011 var 35 procent av samtliga bostäder hyresrätter i flerbostadshus, 28 procent bostadsrätter i flerbostadshus samt 33 procent småhus (Boverket, 2012). De flesta bostäder som byggdes mellan 2008-2012 bestod av 45 procent bostadsrätter, 32 procent hyresrätter samt 13 procent småhus (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014).

⁶ Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.



Källor: SCB och egna beräkningar.

Figur 10. Bostadsstocken i Göteborg, 2011 (Boverket, 2012)

2.3.5. Sammanfattning Sociala faktorer

- Hyresbostaden är öppen för alla, dock är det svårt att få tillgång till en hyresbostad utan inkomst på en viss nivå.
- Flyttkedjornas funktion är idag av lägsta grad, nyproduktionen är inte en lösning på detta.
- Rörelsen på marknaden är förtillfället för låg och skattekonsekvenser låser inne folk på så vis att det inte lönar sig att flytta eller byta bostad vilket även hindrar flyttkedjornas funktion.

2.4. Lagar

I följande kapitel presenteras hyressystemet och de regelverk som finns för att bygga bostäder.

2.4.1. Hyressystemet

1942 infördes en hyreslag som bestämde hyrorna, men som senare ersattes med Bruksvärdessystemet år 1969. Bruksvärdessystemet fungerar så att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyressättning och ska inte påverkas av tillgången eller efterfrågan på bostäder. Bruksvärdessystemet säkerhetsställer besittningsskyddet för att trygga hyresgästens boende.

Bruksvärdessystemet brukar användas för bestämning av hyror i det befintliga beståndet och för nybyggnation av hyresfastigheter används istället systemet med presumtionshyror. Förutom att ta läge, standard och förvaltningskostnader i beaktning baseras även hyran på investeringskalkylerna för byggnationen. En annan fördel med presumtionssystemet är att hyran inte kan prövas enligt bruksvärdessystemet i Hyresnämnden förrän efter 15 år. För att det ska löna sig för fastighetsägaren enligt investeringskalkylen krävs det i vissa fall att hyrorna ligger betydligt högre än bruksvärdeshyrorna för nyproducerade hyresbostäder. Fastighetsägarna kan även välja att inte förhandla hyrorna med Hyresgästföreningen utan själv avtala med hyresgästen om hyran. Dock kan hyresgästen i detta fall få hyran prövad enligt Bruksvärdesprincipen av Hyresnämnden.

Hyresförhandlingssystemet har växt fram mellan hyresgästföreningen och intresseorganisationen för de kommunala bostadsbolagen, SABO. Det gör att hyresgästen med en svagare ställning företräds kollektivt av Hyresgästföreningen (Hyresgästföreningen, 2013). Idag brukar de flesta hyresförhandlingar och överenskommelser ske mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna som är motsvarande intresseorganisation för fastighetsbolagen³. Hyran kan även överklagas till Hyresnämnden som jämför hyran mot likvärdiga lägenheter på orten utifrån Bruksvärdessystemet (Hyresgästföreningen, 2013).

Vid undersökning av statistik av 20 483 nyproducerade hyresbostäder mellan 2007-2013 var hälften av hyrorna satta efter bruksvärde, en tredjedel utifrån presumtionsregeln och 12 procent hade inte förhandlat klart. Bruksvärdessystemets är ständigt i diskussion mellan politiker och forskare och fastighetsägare som menar att systemet är en pusselbit som påverkar bostadsbristen negativt. De menar på att Bruksvärdessystemet sätter käpparna i hjulet för väl fungerande flyttkedjor och gör det ännu svårare att bota marknadens bostadsbrist. Den som lyckats att hitta en billig lägenhet i bra lägen kommer sällan släppa detta kontrakt, och eftersom det befintliga beståndet är mycket förmånligt stoppar detta upp flyttkedjorna. Det leder till att flyttkedjor stoppas, det uppstår en svart marknad och en andrahandsmarknad på hyresbostäder⁷. Garmell är starkt kritisk till systemet som menar hyresregleringarna påverkar rörelsen på bostadsmarknaden negativt och har inlåsandeflekter på bostadsmarknaden. Han menar på att *“Systemet leder till överkonsumtion av yta, läge, rum och standard. Kötiderna blir långa och för många framstår situationen som hopplös, vilket leder till jakt på kontakter, nepotism, betalning av svarta pengar och*

³ Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

⁷ Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

kreativt utnyttjande av regelverkets kryphål” (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013).

Lindqvist menar att flera internationalpolitiska organ, däribland EU-kommissionen, OECD och IMF och OECD att hyressättningssystemet bör reformeras. Det finanspolitiska rådet betonar bruksvärdessystemets negativa påverkan på Sveriges arbets- och bostadsmarknad samt den ekonomiska tillväxten (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Såväl Stellan Lundström och Hans Lind anser att dessa system borde slopas och att frihyressättning är en av lösningarna till bostadsproblematiken ^{7 8}. Analyschefen Åsa Henninge betonar dock vikten vid att införa en fri marknadshyra med försiktighet för att undvika att hyresgäster inte kommer i kläm. Det är en stor utmaning för fastighetsföretagen att idag få lönsamhet i nybyggnadsprojekt för hyresbostadsrätter. För att uppnå lönsamhet måste hyran sätta så nära marknadspriset som möjligt. Statistiska centralbyrån undersökte sambandet mellan produktionskostnaden och prissättningen för bostadsrätter och hyresrätter under 2000-2004. För bostadsrätter vad fanns det ett samband mellan insatsen och produktionskostnaden. Detta samband fanns inte för hyresrätten som istället visade stor spridning (Millstam, 2004). Det är bostadsrätten som har en marknadsstyrd kostnad samtidigt som den reglerade hyresrätten inte uppvisar något samband mellan årshyran och produktionskostnaden. Enligt Åsa Henninge menar fastighetsbolagen på att det snarare är brist på attraktiv mark, planmonopolet och komplicerade markanvisningsprocesser som är det största problemen på bostadsmarknaden ⁹.

Hans Lind menar dock på att en fri hyressättning ger hyresgästen mer valmöjligheter och skulle absolut påverka bostadsmarknaden idag ⁷. Även Hyresbostadsutredningen som utfördes av Regeringen menar på att bruksvärdet- och förhandlingssystemen är en nyckelfråga på hyresbostadsmarknaden när det gäller en hämning av utbudet. Systemet gör att byggherrarna utsätts för osäkerhet gällande risktagandet, vilket leder till minskad investeringsvilja i områden med stor efterfrågan på hyresbostäder. Det räcker med att se över gränsen till andra europeiska länder som har kommit längre med ett modernare hyressystem som ger fria avtal vid ny-inflyttningar, vilket fort leder till fler tillgängliga hyresbostäder (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). En marknadssatt hyra skulle leda detta skulle minska köer, att flyttkedjor skulle öppnas upp och att inlåsnings effekterna skulle minska ⁷. Bengt Hansson menar på att hyresregleringarna är en viktig faktor som skapar ineffektiv användning av hyresbeståndet. Regleringen gör det svårt såväl ta sig in på bostadsmarknaden som att byta till en mer lämplig bostad i ett annat läge eller med en annan storlek (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Här skiljer sig åsikterna drastiskt då Stena Fastigheters fastighetschef, Per Limdahl ställer sig emot detta resonemang, men som samtidigt betonar att tidskrävande förhandlingarna med Hyresgästföreningen skulle minska som en följd ¹⁰. Åsa Henninge betonar att en fri hyressättning skulle främja bostadsbyggandet. Dock skulle detta kräva att fastighetsägarna var generösa för att hyresbostaden skulle fortsätta vara en trygg boendeform för hyresgästen ⁹.

⁷ Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

⁸ Stellan B. E. Lundström (Professor i Företagsekonomi, KTH) intervjuad av författaren den 13 mars 2014.

⁹ Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, NAI Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

¹⁰ Per Limdal (Fastighetschef, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 26 mars 2014

Fastighetsägarna menar på att en hyresmarknad där stora skillnader finns mellan hyror i A- till C-lägen är förmånligt. Göteborg har idag en hyresdiskrepans på 35 procent mellan mest och minst attraktiva områden, till skillnad från Stockholm som endast har en skillnad på 15 procent³. Bruksvärdessystemet gör att boendet är subventionerat och extremt billigt i bästa läge och dyrt i sämsta läge. Boverket har förelagt att hyresregleringen och bruksvärdessystemet gör att hyrorna inte följer konjunkturen såsom ägda bostäder, och anses tvärt mot bostadsrätter vara dyra under dåliga tider och billiga i goda tider (Boverket, 2012). Även Åsa Henninge menar på att större skillnad i hyresnivåer mellan lägen skulle vara förmånligt⁹. Hans Lind ifrågasätter det politiska ställningstagandet om en blandning mellan billiga hyresrätter och dyra bostadsrätter inom samma bostadsområde (Svenska Betongföreningen, 2013). Analytikern Bengt Hansson från Boverket menar att bostaden är en konsumtionsvara som inte är unik förutom att den kostar mer än andra konsumtionsvaror (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013).

Presumtionshyressystemet uppvisar en mer marknadsmässig hyressättning än Bruksvärdessystemet, men oavsett hyressystem är det svårt att skapa lönsamma projekt. Problemet blir flerdimensionellt när särskilda krav på byggnationerna på bestämda platser minskar vinsterna för fastighetsbolagen. Om ett fastighetsbolag inte får den mark som de önskar kan de behöva ta ut en mindre hyra för att betalningsviljan är mindre på den tilldelade marken⁹. Hans Lind har gjort en jämförelse mellan hur mycket det kostar att tillverka en bil i början på 1900-talet jämfört med att bygga ett hus. Den industriella utvecklingen har bidragit till att bilen blivit billigare att producera samtidigt som huspriserna skenat iväg, så det måste vara något konstigt med utvecklingen av byggnadskostnader. För att utveckla billigare hyresbostäder krävs det att projekten effektiviseras och att mer noggranna analyser utförs av vad som efterfrågas av vem i tidiga skeden så att man inte bygger fel. Projektet måste möta den efterfråga som finns på marknaden. Det krävs att mer kompakta boenden produceras då marken är en sådan bristvara och exklusiv resurs idag. Precis som hyresmarknaden för lokaler måste man få ner ytan för att spara kvadratmeter.

När flyttkedjorna diskuteras brukar fri hyressättning framhävas som en åtgärd för att minska bostadsbristen. Enligt både Stellan Lundström och Hans Lind skulle en fri hyressättning leda till kortare hyresköer, där det dock är viktigt att skilja på det befintliga beståndet och nyproduktion⁷⁸. Skulle fri hyressättning bli en aktiv fråga skulle möjligheten till egna val öka och bostadsmarknaden skulle påverkas positivt av detta. Hans Lind menar på att en fri hyressättning skulle leda till fler lediga lägenheter och att fler skulle hyra ut sina hem. Om hyresbostaden skulle bli mer marknadsstyrd tror Hans Lind att det även skulle leda till att kommunen i mindre utsträckning skulle säga nej till nyproduktion (SVT Play, 2012). Dock måste en fri hyressättning införas med stor försiktighet och få politiker är villiga att våga sig på denna utmaning. Åsa

³ Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

⁷ Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

⁸ Stellan B. E. Lundström (Professor i Företagsekonomi, KTH) intervjuad av författaren den 13 mars 2014.

⁹ Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, NAI Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

Henninge, Analyschef på NAI Svefa i Göteborg, föreslår att en stegvis övergång till en fri hyressättning skulle minska risken för att hyresgäster kommer i kläm vilket lätt kan ske vid inträdets början ⁹. Enligt Per Limdal från Stena Fastigheter skulle en fri hyressättning inte vara en lösning på problemet eftersom det grundläggande problemet är att det helt enkelt byggs för lite hyresrätter och när det väl byggs så ligger dessa i fel typ av områden ¹⁰. Nyproduktionen är också ofta så dyr att den inte genererar nya flyttkedjor. Problematiken ligger snarare kring att möta efterfrågan på hyresrätter, hyrorna måste anpassas till hushållsekonomin och betalningsförmågan för den genomsnittliga hyresgästen. Fokus kring byggandet för nyproduktion i A-lägen till produktion med rimliga hyror i B-och C-lägen måste ses över (Hyresgästföreningen, 2013).

2.4.2. Regelverk för byggandet

I samhällsbyggnadssektorn är det mycket lagar och regelverk som reglerar byggandet av hyresbostäder. Sverige har ett kommunalt planmonopol, vilket innebär att kommunerna enskilt bestämmer över var och vad som ska byggas. Vid byggandet av bostäder reglerar Plan- och bygglagen hur marken och byggandet ska gå till genom att kräva att kommunen upprättar översiktsplaner. Vidare regleras i lagen hur marken ska användas och vad för krav kommunen kan ställa på vad som byggs. Dessutom finns det krav som ställs på byggnaden, exempelvis tillgängligheten. Lagen fokuserar även på att hänsyn ska tas till allmänhetens och enskilda intressen. Det är framför allt kommunen som tar denna lag i beaktning vid markförelägganden och bygglov (Lagen.nu, 2014). Vid upprättning av detaljplaner granskar Länsstyrelsen dessa med Plan- och bygglagen som regelverk samt med hänsyn till riksintressen, strandskydd, och miljökvalitetsnormer samt barnperspektivet ². Enligt Bostadsförsörjningslagen har kommunen ansvar över bostadsförsörjningen och att utarbeta mål för bostadsbyggandet i kommunen.

Boverket är en förvaltningsmyndighet som upprättar kompletterade regelverk till Plan- och bygglagen, Miljöbalken och Bostadsförsörjningslagen på uppdrag av regeringen. I Boverkets Byggregler (BBR) finns regelverken som kompletterar dessa lagar. Vidare kompletteras mer detaljerar information om bostadsutformningen i Svensk Standard.

Många aktörer menar på att det är planbestämmelserna som är ett stort problem. Ted Lindqvist menar dock att det snarare handlar om att de finansiella villkoren har ändrats och att det inte har skett några vidare förändringar i Plan- och bygglagen de senaste 25 åren. Problemen med planbestämmelserna är att byggherrarna har svårt att förutse när en detaljplan ska bli färdig och en komplicerad planprocess ökar risker för projekten, både när det gäller tid och investeringskostnader (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al., 2013). Detta bekräftas av Stena Fastigheter som menar på att det är många projekt som inte blir av på grund av att det är svårt att förutse om kommunen kommer ge möjlighet till markrätter och bygglov ¹⁰. I Sverige främjas de stora byggherrarna som är mycket erfarna och har rätt ekonomiska förutsättningar för att ta sig fram på marknaden. Denna planprocess ökar även markpriserna och den totala byggbara marken krymper, vilket leder till mindre antal bostäder byggs och priset på bostäder ökar (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al., 2013). Denna skeva riskfördelning bekräftas

² Göran Carlsson (Samhällsbyggarenheten, Länsstyrelsen i Västra Götalands län) intervjuad av författaren den 30 april 2014.

⁹ Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, NAI Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

¹⁰ Per Limdal (Fastighetschef, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 26 mars 2014

även av Lars-Göran Kranz och Stephan Cedergren, som menar på att riskfördelningen har förflyttats från kommunen till att nästan enbart idag ligga på byggherrarna ⁹.

Enligt Hans Lind påverkar kommuner och staten projekt negativt som är inriktade mot hushåll med lägre inkomster (SVT Play, 2012). Enligt Hans Lind behöver vi fundera på den allmänna rollfördelning i samhället, och om det inte fungerar måste vi omvärdera hur vi hanterar detta. Idag har kommunen ensamrätt att bestämma över marken och vad som byggs. Detta borde enligt Hans Lind ifrågasättas eftersom det byggs för lite idag i proportion till behovet, och att kommunerna inte lyckas uppnå kraven som ställs gällande bostadsförsörjningen. Dessutom föreslår Hans Lind att det borde vara möjligt att överklaga ett avslag på markrätter hos kommunen om man vill bygga, om det inte står i konflikt med andra intressen. Detta skulle dock innebära att det kommunala planmonopolet tas bort indirekt. Dessutom kan de statliga regelverken behöva ses över eftersom dessa påverkar det allmänna regelverken som kommunerna följer, såsom strandskyddet. Idag innebär strandskyddet att man inte får bygga mindre än 100 meter från stranden, och enligt Hans Lind räcker det med 10 meter ⁷. Just strandskyddet nämner även Per Limdal som något som är överdrivet och hindrar bostadsbyggandet i attraktiva områden ¹⁰. Hans Lind betonar att vi kan behöva offra dessa typer av bevarandebestämmelser för att kunna prioritera byggandet. Om bostadsbristen är stor ska kommuner inte kunna säga nej till fler att fler bostäder ska byggas ⁷.

2.4.3. Sammanfattning Lagar

- Bruksvärdessystemet fungerar på ett sätt att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyressättning och ska inte påverkas av tillgången eller efterfrågan på bostäder, användas för bestämning av hyror i det befintliga beståndet.
- Planmonopolet och komplicerade markanvisningsprocesser är några av de största problemen på bostadsmarknaden
- En fri hyressättning ger hyresgästen fler valmöjligheter och skulle absolut påverka bostadsmarknaden, en marknadssatt hyra skulle leda detta skulle minskade köer och att flyttkedjor skulle öppnas upp inlåsnings effekterna skulle minska.
- Presumtionshyressystemet uppvisar en mer marknadsmässig form av hyressättning än bruksvärdessystemet.
- För att utveckla billigare hyresbostäder kan utforma effektiva projekt och göra noggranna analyser av vad som efterfrågas av vem i tidiga skeden så att man inte bygger fel. Projektet måste möta den efterfråga som finns på marknaden.
- Vi har ett kommunalt planmonopol i Sverige, vilket innebär att kommunerna enskilt bestämmer över var och vad som ska byggas.

⁷ Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

⁹ Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

¹⁰ Per Limdal (Fastighetschef, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 26 mars 2014

2.5. Sammanfattning PESTLE

- Hyresbostaden är öppen för alla, dock är det svårt att få tillgång till en hyresbostad utan inkomst på en viss nivå.
- Flyttkedjornas funktion är idag av lägsta grad, nyproduktionen är inte en lösning på detta.
- Rörelsen på marknaden är förtillfället för låg och skattekonsekvenser låser inne folk på så vis att det inte lönar sig att flytta eller byta bostad vilket även hindrar flyttkedjornas funktion.
- Befolkningstillväxten ökar kraftigare än tillväxten av nybyggnation vilket leder till negativa förutsättningar för bostadsmarknadens utvecklingskurva.
- Bruksvärdessystemet fungerar på ett sätt att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyressättning och ska inte påverkas av tillgången eller efterfrågan på bostäder, användas för bestämning av hyror i det befintliga beståndet.
- Planmonopolet och komplicerade markanvisningsprocesser är några av de största problemen på bostadsmarknaden
- En fri hyressättning ger hyresgästen fler valmöjligheter och skulle absolut påverka bostadsmarknaden, en marknadssatt hyra skulle leda detta skulle minskade köer och att flyttkedjor skulle öppnas upp inlåsnings effekterna skulle minska.
- Presumtionshyressystemet uppvisar en mer marknadsmässig form av hyressättning än bruksvärdessystemet.
- Politiska medel har stor effekt på hyresbostaden
- Bostadspolitikerna är inte anpassad utifrån den efterfrågan som finns på hyresbostäder
- Hyresbostaden är skattemässigt missgynnad i relation till privatägda bostäder
- Skattepolitiken kan påverka utbud och efterfrågan av bostäder
- Det finns inte samma stöd för hyresbostäder som till ägda bostäder
- Upplåtelseformernas efterfrågan påverkas av deras skattemässiga förutsättningar
- För att utveckla billigare hyresbostäder kan utforma effektiva projekt och göra noggranna analyser av vad som efterfrågas av vem i tidiga skeden så att man inte bygger fel. Projektet måste möta den efterfråga som finns på marknaden.
- Vi har ett kommunalt planmonopol i Sverige, vilket innebär att kommunerna enskilt bestämmer över var och vad som ska byggas.
- Bostadsbristen och boendetätheten har en stor påverkan på Sveriges tillväxt i form av uteblivet BNP
- Bostadsbristen minskar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket gör det svårt att matcha arbetsgivare med arbetstagare
- Hyresbostaden är dubbelbeskattad via momsen
- Produktionskostnaderna är mycket höga i Sverige i jämförelse med andra europeiska länder, vilket har en negativ effekt på nyproduktionen
- Finland kan ses som ett föredöme för en väl fungerande hyresbostadsmarknad
- Produktionskostnaderna kan pressas nedåt enligt SABO, som tagit fram konceptet Kombohus
- Markpriserna är höga och drivs av ökade priser på ägda bostäder vilket gör det svårt att bygga kostnadseffektiva hyresbostäder
- Det är dyrare att bo i en hyresbostad i jämförelse med ägda bostäder, vilket försvårar förutsättningarna för låg- och medelinkomsttagare

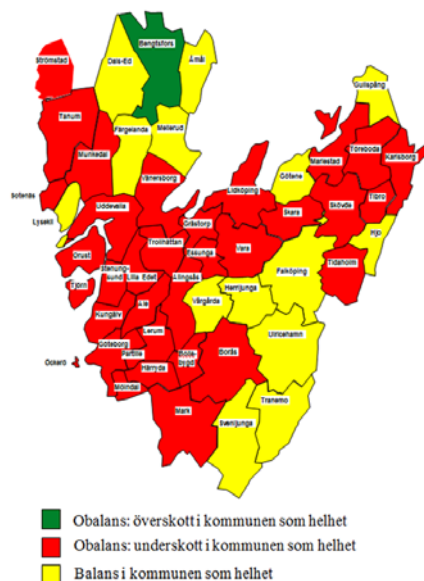
3. Intressenter

I följande avsnitt behandlas sex aktörer som har inflytande över uppkomsten av hyresbostäder. De intressenter som har möjligheten att påverka och styra över utvecklingen av hyresbostäder är hyresgästen, kommunen, fastighetsbolaget, Länsstyrelsen, staten och banken.

3.1. Hyresgästen

I Sverige är det brist på hyresbostäder och som statistik har visat från kapitel 2.3 Socialt Perspektiv visar har andelen hyresbostäder minskat. Statistik från Västra Götalands län visar på att 34 av länets 49 kommuner har ett underskott av bostäder (Se Figur 11). Det betyder att efterfrågan är större än utbudet av bostäder i dessa kommuner (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014).

**BME 2014:
Underskott i
34 kommuner
som helhet**



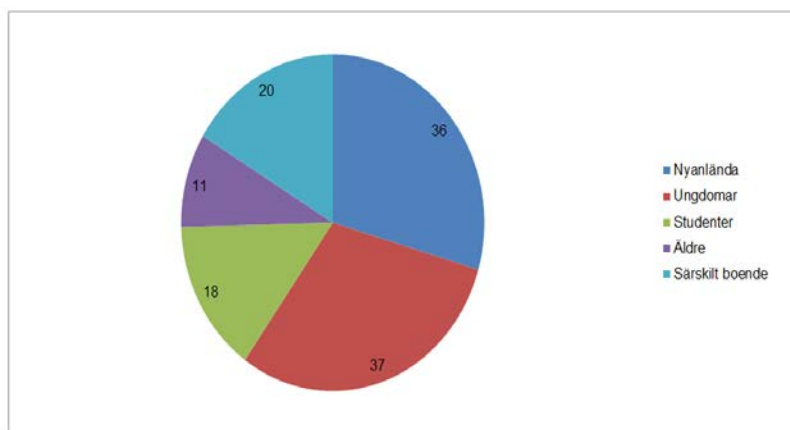
Figur 11. Västra Götalands läns bostadsmarknad (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014).

Vissa grupper har svårare än andra att ta sig in på bostadsmarknaden och det påverkas av de ekonomiska förutsättningar, kontaktnätets storlek och hur länge man bott i staden samt om man har betalningsanmärkningar. Det beror även på hur lång kötid som finns till bostadsköerna (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). I figur 12 visas statistik från Västra Götalands län för de hushåll som har särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, vilka är ungdomar, nyanlända, studenter, de med behov av särskilt boende samt äldre (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014).

I Göteborg Stad är det främst personer som inleder bostadskarriären och de med störst behov av särskilda insatser som har svårast att finna en bostad. Det är särskilt svårt för unga vuxna och studenter att finna en bostad snabbt och är överrepresenterade i de som söker bostäder i bostadskösystemet Boplats Göteborg (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). Lindqvist påpekar det finns "dubbla lås" för ungdomar; de saknar ekonomiska förutsättningar för att ta sig in på bostadsrättsmarknaden och saknar kötid för att få tillgång till en hyresbostad. Det är endast unga vuxna som tack vara föräldrar med god ekonomi som kan få tillgång till en bostadsrätt. Det är främst de låga inkomsterna som gör det svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. En bostadsmarknadsenkät från Hyresgästföreningen 2013 visade att 50 procent av unga vuxna mellan 20-27 år ville bo i en hyresrätt och hälften av de svarande hade

möjligheten att betala mellan 3500-5600 kr i månaden (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). Andelen unga som bor i egen bostad har minskat från 62 - 52 procent mellan 1997-2011. Unga bor även hemma i föräldrahemmet i större utsträckning än tidigare, andelen gått från 15 - 22 procent mellan 1997-2011. Trots att hyresrätten är mycket populär bland unga har andelen boende i hyresrätt minskat från 40 - 28 procent mellan 1999 och 2011. I en undersökning uppskattades att 116 000 ungdomar ofrivilligt bodde kvar i föräldrahemmet. Hälften av de unga som flyttat hemifrån hade mindre kvar att leva på än vad konsumentverket anser vara rimligt efter hyran var betald och 20 procent behövde hjälp av föräldrarna för att klara ekonomin (Hyresgästföreningen, 2011).

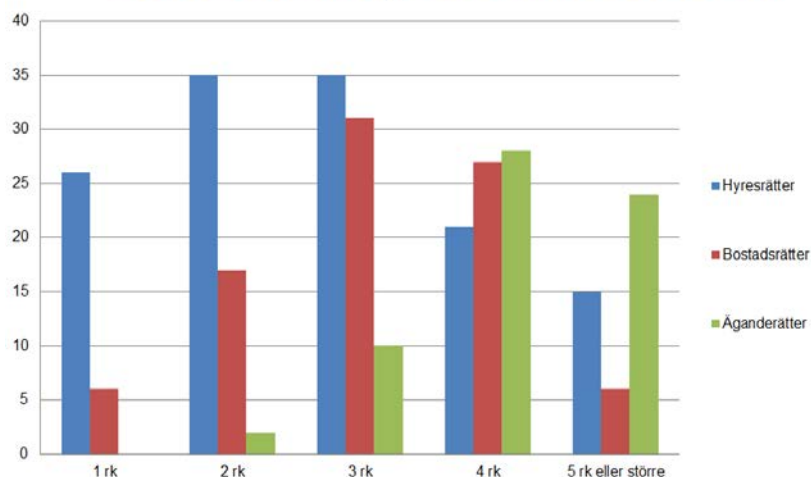
Hushåll som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden



Figur 12. De hushåll i Västra Götalands Län som har särskilt svårt på bostadsmarknaden (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014).

Statistik från Bostadsmarknadsenkäten 2014 (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014) visar att de storlekar på hyresrätter som efterfrågas är till stor del är de mindre bostäderna mellan 1-3 rum och kök (Se Figur 13). Det utbud som finns av bostäder representerar inte det som efterfrågas av denna åldersgrupp, vilket gör det svårt för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden. Det som produceras idag kostar för mycket och de storlekar som finns passar inte behovet. Det är då främst inom det befintliga beståndet som unga vuxna bör söka sig till en hyresbostad.

Vilka storlekar på bostäder behövs?



Figur 13. Antalet bostäder i tusental som efterfrågas av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter (Länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2014).

I ett samarbete mellan Fastighetsägarna, Swedbank och NCC gjorde analysföretaget United Minds en omvärldsanalys om hur unga stockholmare ville bo. 1055 unga vuxna mellan 18 till 35 år intervjuades. Analysen visar på att det som prioriteras högst är kort tid till och från arbete och skola, bo nära kollektivtrafik samt bostadens storlek. Av respondenterna kunde 20 procent tänka sig göra avkall på yta och många föredrog gemensamma utrymmen och kunde tänka sig bo med vänner i framtiden. Många ville gärna ha innovativa boenden och bostäder som gick gjorde det möjligt att utforma och designa den egna bostaden. Statistiken visar även på att unga vuxna kunde överväga att flytta ifrån Stockholm på grund av bostadsbristen och oavsett ålder var det svårt att få tag på en hyresbostad med förstahandskontrakt. Ungdomar är även i mindre utsträckning intresserade av att äga, något som undersökningen kallar för Tillgänglighetsekonomi. Många av de tillfrågade saknade bil och såg det som oviktigt att ha tillgång till en bil, och mycket tyder på att normen för antalet parkeringar per bostad är överdimensionerad. Kollektivtrafik, cykel och bilpolar efterfrågades istället av respondenterna. Ett annat begrepp som uppmärksammades är Stamliv där unga gärna ville bo med andra likasinnade. Dessutom ville unga vara med och påverka sitt liv och samhället, det vill säga en del av DIY-samhället. När det gäller bostad vill unga vuxna ha möjlighet att utforma bostaden, vilket kräver flexibla boendelösningar.

3.2. Göteborgs Stad

Fastighetskontoret menar att olika bilder uppvisas vid diskussioner om efterfrågan respektive behovet av bostäder. Begreppen bör särskiljas och att behov antyder att det ska finnas bostäder för alla plus ytterligare en bostadsstock av vakanser för att underlätta för flyttkedjorna. Efterfrågan betonar bostadens kvalitéer och påverkas av hushållets ekonomi. Trots att behoven är tillgodosedda kan efterfrågan vara större. Nyproduktionen i Göteborgs Stad står endast för en procent av de drygt 260 000 bostäderna i Göteborg. Ur ett längre perspektiv menar Kranz och Cedergren att nyproduktionen har en betydelse för flyttkedjorna, men ur ett kortsiktigt perspektiv måste bostadssituationen lösas genom att se till det befintliga beståndet ⁶.

⁶ Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

Bostadsföretagen skulle med öppna armar välkomna förslag kring förenklade byggregler eller kortare tidsprocesser för detaljplaner och bygglovsprocesser. Planeringsprocessen från start är ett försigtigt projekt är lång, det finns ett antal komplicerade och långa planläggningsmoment som skall genomföras innan man får lov att påbörja projektet. I Stockholm finns det idag en möjlighet för byggherrar att ta en snabbare genväg för att skynda på ändringar i detaljplaner. Det sker genom att utifrån egna kostnader ändra detaljplanen hos en extern konsult som sedan kommunen godkänner. Det gör att Stockholm har hälften så långt planförfarande i jämförelse med Göteborg, i genomsnitt från 33 månader Göteborg till 18 månader i Stockholm ³.

Viktiga aspekter som måste ses över är även markpriser då det blir kostsamt om bygget skulle förlängas. Utöver dessa moment ställs även krav kring preciserade detaljer rörande byggnadens utformning, fastighetens tillgänglighet eller olika miljökriterier som energiförbrukning. Det kan handla om frågor kring krav som inte stämmer överens med Boverkets riktlinjer, vilket leder till en dyrare nyproduktion. När då dessa krav varierar mellan olika kommuner blir det svårt att få ett bra flöde kring nyproduktionen och det blir svårt att industrialisera produktionen (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Det är en fråga om kommunala särkrav som måste bearbetas och lösas. Frågan är hur man på ett konstruktivt sätt kan begränsa antalet särkrav så kostnaderna för nybyggnation kan hållas på en mer stabil och jämn nivå.

Samtidigt som nyproduktionen behöver öka behöver även de nybyggda bostäderna passa stadens vision och krav på stadsplanering. Andelen hyreslägenheter uppskattades till drygt hälften av alla bostäder. Under år 2013 ökade Göteborgs befolkning med nästan 7 200 personer och enligt kommunens framtidsutsikter lär folkmängden öka betydligt mer de kommande åren, vilket innebär att även behovet utav bostäder kommer att öka kontinuerligt och därmed även behovet utav nyproduktion.

Göteborgs fastighetskontor konstaterar att viktiga uppgifter är att försöka uppskatta dagens bostadsbrist och framtida behov av bostäder är, men det är en svår process då metoder att mäta ger olika bilder och resultat av omfattningen utav dagens bostadsbrist. Då utifrån dessa modeller det skall skapas en uppskattning av hur mycket som skall nyproduceras för att klara den ökade folkmängd och bidra till att minska bostadsbristen i Göteborgsregionen. För att kunna åtgärda denna befintliga bostadsbrist skulle man antas ligga på mellan 3000-4000 nya bostäder per år i Göteborg. Nya siffror fram till 2014 för mandatperioden var att uppnå 4000 bostäder, genomsnittligt har målet åstadkommit mellan 2000-2100 nya bostäder årligen. Utmaningar för Göteborgs stad är att uppnå en ökad utbyggnadstakt med en blandning och variation av upplåtelseformer. Första steget är att uppnå målet med minst 3000 nyproducerade bostäder per år på sikt och att ligga kvar på denna nivå över en längre tid. Ser vi till nuläget ligger Göteborg Stad under dessa siffror. Göteborgs stad har som mål och vision att utveckla ett stötte utbud av olika upplåtelseformer där stadens invånare skall ha olika valmöjligheter i närområdet. Bostadsbyggandet är en viktig fråga då det är en central del av stadsutvecklingen. För att kunna analysera det krav som krävs för att kunna möta de behov utav fler bostäder som önskas behövs underlag och planering. Därav ett grundligt arbete kring exempelvis översiktsplan, strategi för utbyggnadsplanering och den årliga produktionsplanen för planarbeten vilket kommunen har stor makt över (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2014).

³ Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

3.3. Fastighetsbolaget

Hyresgästföreningen menar på att investering i hyresbostadsrätter är lönsam och har haft en positiv avkastning de senaste 25 åren (Hyresgästföreningen, 2013). Stena Fastigheter finansierar sitt fastighetsbestånd med en belåning i banken på mellan 50 till 60 procent. För att kunna öka sin tillväxt ytterligare använder Stena Fastigheter sitt investeringskapital på 1,5 miljarder kronor där de investerar i nyproduktion, återinvesterar i fastigheter och investerar i nyförvärv. Stena Fastigheter satsar på ett lönsamhetskrav där deras avkastning baseras på alla intäkter. Lönsamhetskravet ligger därför på 6 procent avkastning. Stena Fastigheter ser sig själva som ett innovativt företag och vill locka till sig de bästa i branschen för att skapa en positiv och kreativ utvecklingskurva. Stena Fastigheter har en konstant strävan mot en öppenhet inom bolaget och vill uppnå 82 procent i nöjd-kund-index och där relationsförvaltningen är en viktig del för företaget ¹.

För att kunna bibehålla nöjda kunder lägger Stena stor vikt på ett högt kundfokus. Detta sker genom årliga mätningar där medarbetare som *Objectives* kommer in i bilden. Varje anställd har personliga mål och diskuterar med chefen om vad varje person kan bidra med. Stena behandlar även processer och har tillsatt en processledare för att ta reda på hur de på ett mer aktivt sätt skall kunna spara tid och pengar för en ytterligare tillväxt.

För att uppnå en önskad tillväxt och nå de affärsplaner som finns för varje fastighet måste lönsamheten bearbetas på olika nivåer. För hållbarheten är det energianvändningen som har störst påverkan. Där vill Stena Fastigheter minska energianvändningen med 15 procent fram till 2017. Stena Fastigheter använder sig av individuell vattenmätning för att uppnå detta. All nyproduktion är individuell vattenmätning vilket skall installeras i alla nybyggnationer. Individuell vattenmätning eller en minskad energianvändning är några processer som bör ses över ytterligare. Även individuella affärsplaner för varje hus är satta. För att kunna öka värdet kan man till exempel kanske bygga till en fastighet på tomten. Stenas mål är att bygga 500 bostäder om året.

Att köpa fastigheter är dyrt, mycket dyrare än nyproduktion och ger en låg avkastning. Att bygga är därför ett bättre alternativ. Därav mål och strävan mot att få ihop en god byggproduktion. Dock försöker Stena Fastigheter även trots låg avkastning köpa fastigheter, de som är tillräckligt bra och ändå uppfyller kriterier om 6 procents avkastning.

En framgångsfaktor för Stena Fastigheter är att nå och ha en god dialog med kommunen. Relationsförvaltningen ger större omsorg och grundtröten är att bry sig om boende så att dessa ska bry sig om husen. Stena riktar framförallt in sig mot barn och ungdomar, men hittar även eldsjälar i området. Stena Fastigheter vill bygga för medelinkomsttagaren, för vanliga människor. För att möta lönsamhetskraven krävs att man tar ut en relativt hög hyra. Det går idag inom bruksvärdesprincipen. Men idag byggs det för höginkomsttagaren och den gruppen tar slut. Det gäller att hålla kvar kundgruppen och bygga för vanliga människor. Då måste Stena dock komma ner i kostnad. Frågan är hur man kan hitta en produkt som vanliga människor kan bo i.

¹ Christel Armstrong Darvik (VD/Koncernchef, Stena Fastigheter) intervjuad av författaren den 31 mars 2014.

Detta är en av Stenas större utmaningar men även att fortsättningsvis öka lönsamheten till 6 procent, och dels få igång en byggproduktion. Enligt Stenas VD Christel Armstrong är målet att kunna öka tillväxten i bolaget och byggproduktionen den största utmaningen. Då måste det bli en större byggproduktion och de måste bygga mer för vanliga människor. De viktigaste utmaningarna är lönsamhet och tillväxt. För att fortfarande kunna hålla tempot upp och anses som ett attraktivt bolag på marknaden är mycket kopplat till relationsförvaltningen. Stena försöker inte bara se sig själva som en vanlig förvaltare, utan kan fånga upp vad människor i området är intresserade av att få tillgång till för att vara en attraktivare part. Bostadsbristen gör att bostäderna blir uthyra i alla fall oavsett läge och kostnad. Men det kan man inte bara acceptera och man måste utvecklas. På lång sikt måste bruksvärdesprincipen slopas och ett införande av marknadshyror införs¹. Bruksvärdesystemet och en koll mot marknaden. Om marknadshyran är lägre än bruksvärdet är det inte värt att bygga alls. Då måste bolaget från början bli en attraktiv hyresvärd. Det är ett sätt att förhålla sig till sina hyresgäster. Tidigare höjdes hyrorna endast 2-3 procent per år, och om företaget renoverar är det bruksvärdeshöjande. Stora renoveringar kan innebära en höjning av hyran på 50-60 procent.

Stena Fastigheter jobbar aktivt med kommunen där kommunen själv annonsera eller bjuder in. Man måste följa kommunen planering men idéer och förslag är alltid välkommande, där man ber om markanvisningar för att bygga. I kommunen har man kontakt med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret. Man går tillväga på så vis att man först färdigställer en plan, detaljplanen styr vad man får bygga. Detaljplanen är det jobbiga i processens skede. Ibland finns det ingen detaljplan för bostäder i området, det är det svåra. Efter det måste en process finnas för att utforma bygglov. 5-6 år för att ändra detaljplanen och sällan snabbare än 1-1,5 år.

Stena Fastigheters kundkrets ligger främst i södra, västra eller centrala Göteborg, det vill säga olika attraktiva stadsdelar och företaget har uppmärksammat hög risk för vakanser om de bygger i mindre attraktiva områden. Tillgång till allmänna kommunikationer har betydelse och generellt vill många bo centralt. Dock menar Stena Fastigheter att kraven på boendeform förändras mer och mer beroende på livssituationen. Ungdomar vill gärna bo mer centralt och inte alltför stort. Önskan om liten, billig och inte alltför mycket komfort. Däremot de äldre och pensionerade hyresgästerna vill ha komfort, inte stor men ändå eget sovrum och gärna tillgång till mötesrum för att träffa grannar och umgås när man vill umgås. Barnfamiljer önskar mer en funktionell livsstil där planlösning, gemensamt kök och vardagsrum skall vara effektiva ytor. Det skall finnas service när tillhands med närhet till skola och dagis, en effektiv närkommunikation. Bilberoendet blir mindre och mindre i dagens samhälle, både på grund av kostnader med en ökad kollektivtrafik och med en ökad miljömedvetenhet hos befolkningen.

Då efterfrågan på bostadsdominerande hyreshus är kraftig men även en bristvara på marknaden så går Göteborg ändå mot en positiv utveckling. Stena Fastigheter är en utav de fem fastighetsbolag som äger flest bostadsfastigheter i Göteborg. Om man ser till Göteborg bostadbestånd kommer det enligt översiktsplanen byggas runt 1600 nya lägenheter under första halvåret 2014. Då efterfrågan är så pass hög kanske dessa siffror inte låter som något underverk, men vi är på väg mot rätt riktning. Enligt Göteborgs Stads Produktionsplan för åren 2014-2016 så är målet att kunna påbörja planarbete för

¹ Christel Armstrong Darvik (VD/Koncernchef, Stena Fastigheter) intervjuad av författaren den 31 mars 2014.

över 4 800 bostäder där det främst skall placeras i områden som bland annat Majorna och Krokslätt. Även inom Göteborgs centrala del, Heden, planeras det runt 160 nya bostäder inom 2014.

Frågan hur fastighetsägarens roll kommer behandlas vid nybyggnation då dennes roll kan komma att vara betydande vad då de gäller hyresnivån i nyproduktion. För att tacka kostnadsskillnader mellan befintliga och nyproducerade hyresrätter måste den så kallade presumtionshyra förhandlas fram så att hyran kan följa hyresutvecklingen (NAI Svefa, 2014).

3.4. Fastighetsutveckling

David Cadman diskuterar och definierar tillsammans med Rosalyn Topping i *Property Development* begreppet Fastighetsutveckling och dess innebörd. De definierar begreppen Fastighetsutveckling som nybyggnation och förändring av befintlig fastighet. Fastighetsutveckling är en process som innefattar ett antal olika processer, allt från initiering och utvärdering till själva byggprocessen som sedan resulterar i uthyrning och förvaltning. Generellt sätt medför Fastighetsutveckling stora investeringar, som dock oftast inte tillgodoräknas eller behandlas fören efter ett många års förvaltning eller då fastigheten säljs. Fastighetsprojektens ledtid uppskattas vanligtvis som hyfsat kort men finns det alltid en risk för att förutsättningarna kan förändras under projektets tid. Detta innebär att projektets resultat är grundade på ekonomiska prognoser och uppskattningar (Cadman, 1995).

Fastighetsutvecklingen kan delas in i sex olika stadier under processens gång; initiering, utvärdering, införskaffning, design, genomförande och förvaltning. I det första stadiet analyseras fastighetens värde genom att uppskatta om den kan komma att ge en bra avkastning eller öka i värde. Förslag tas fram på vad som kan komma att vara mest lönsamt för objektet, hur byggnaden på bästa sätt kan användas, om det är ekonomiskt gynnsamt att renovera eller satsa på nyproduktion, eller om man skall fortsätta med samma koncept som tidigare (Cadman, 2008; Karlbro, 2007). Sedan följer utvärderingsstadiet där de ekonomiska värderingarna påbörjas genom bland annat marknadsanalyser över fastigheten. I utvärderingsstadiet ses möjligheten över om förändring fortfarande möjlig där analyser görs till grund för undersökning av område och framtida planer. Även vinst- och riskbedömning görs i detta skede av projektet gång. Nästa steg är att beräkna för vad som skall införskaffas till fastigheten. Detaljplaner ses över för att bestämma vem som äger vad och ser till vad som bör inskaffas till fastighetens omgivning och vilka medel som kommer behövas under projektets kommande tid. Sammanfattningsvis analyseras vad som krävs för att för att projektet skall kunna slutföras och om projektet är genomförbart (Cadman, 2008).

Efter dessa delsteg startar designprocessen av fastigheten. Den är beroende av att det finns en köpare eller hyresgäst med särskilda önskemål som skall tas med i beaktning. Om det är otydligt för vem eller vilka fastigheten kommer brukas av försöker anpassa designen till en så bred kundkrets som möjligt för att inte begränsa dess utbud och efterfråga. När alla avtal och planprocesser är färdigställda och de ekonomiska riskerna har minimerats där det garanterats att projektet inte saknar någon täckning inleds genomförandestadiet. Planläggning för tid och pris för fastigheten är satta och möjligheterna för omstrukturering eller förändring är nästintill omöjlig i detta stadie (Karlbro, 2007). När sedan fastigheten och projektet är genomfört uppkommer förvaltningsfasen. Frågor som då diskuteras är vilket bruk fastigheten kommer lämpas bäst för och om det ska hyras ut, säljas eller brukas av företaget själva. Det är under detta stadie ekonomin tas upp där det diskuteras inkomster och planering för kommande

besparingar. Efter dessa olika stadier fortsätter fastighetsprocessens gång, planeringen kring byggnationen och själva idén är bara grunden, det viktiga är den fortlöpande tiden för hur fastigheten kommer fungera. Det är svårt att förutse om fastigheten kommer fungera praktiskt i framtida skeden och vad som kommer styra dess förvaltningskede (Cadman, 2008).

3.5. Staten och Länsstyrelsen

Regeringen har mål för bostadsmarknaden, byggande och boende där de strävar efter att konsumenternas efterfrågan ska möta behoven. En av det viktigaste är att alla ska få tillgång till en bra bostad för en rimlig kostnad. Ett steg är att få fler att investera i och förvalta bostäder genom att ge långsiktiga och förutsägbara villkor. Idag arbetar regeringen fram reformerad Plan- och bygglag som ska förenkla och effektivisera planprocessen. De förändringar som kommer ske är att detaljplaner endast ska upprättas när bygglov kräver det, förenkling av planförfarande vilket innebär att vissa steg tas bort och istället för att kommunfullmäktige ska anta detaljplanen kan denna istället godkännas av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden. Andra förändringar är att små avvikelser från detaljplanen kunna godkännas utan att ändring av detaljplanens behöva ske och vissa bestämmelser ska upphöra att gälla efter en tid. En viktig förändring är att kommunen ska förbättra transparensen för exploateringsavtal och markanvisningar och dessutom ska regelverken bli nationella vilket förhindrar att kommuner ska kunna ställa särkrav på byggnaders tekniska egenskaper (Attefall, 2014).

3.5.1. Framtidens bostadspolitik

För att jämma ut den skattemässiga obalansen för hyresbostaden föreslår Hyresgästföreningen förändringar i skattessystemet. I en rapport föreslår hyresmarknadens parter att en låg moms på 6 procent läggs på hyran och att då den ingående momsen på 25 procent blir avdragsgill för fastighetsägarna. Kostnader beräknas av Riksdagens utredningstjänst ligga på 9-11 miljarder (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & SABO, 2010).

Denna reform skulle ta tid att genomföra och därför föreslår Hyresgästföreningen en kortsiktig lösning genom ett stimulanspaket där fastighetsbolagen kompenseras om de går med på villkor om rimliga hyresnivåer (Hyresgästföreningen, 2013). Hyresgästföreningen argumenterar för att dessa lösningar är nödvändiga för fastighetsbolagen och att subventioner för privatpersoners ägda bostäder borde likställas subventioner till fastighetsbolag. Det handlar det om att främja bostadsbyggandet och jämma ut förutsättningarna för att bygga, oavsett upplåtelseform. I Tabell 2 visas exempel på de investeringsstöd som tidigare har tillämpats för byggande av hyresbostäder.

Tabell 2. Investeringsstöden per kvadratmeter, totalt per lägenhet med garanterade maximala årshyran per kvadratmeter för Stockholm-, Göteborgs- och Malmöregionen samt regioner som avgränsar till Stockholm och övriga landet.

Region	Investeringsstöd	Maximalt investeringsstöd	Garanterad maximal hyra
Stockholmsregionen	2500 kr/kvm	150 000 kr/lägenhet	1100 kr/kvm
Göteborgsregionen	2500 kr/kvm	150 000 kr/lägenhet	1000 kr/kvm
Malmöregionen	2500 kr/kvm	150 000 kr/lägenhet	1000 kr/kvm
Avgränsar till Stockholmsregionen	2000 kr/kvm	120 000 kr/lägenhet	900 kr/kvm
Övriga landet	1500 kr/kvm	90 000 kr/lägenhet	900 kr/kvm

Statistik framtaget av SCB visar att hyreskostnaderna har stigit med 32 procent mellan åren 2002-2013 och att produktionskostnaden har stigit med 40 procent mellan år 2002 och 2011. För att främja produktionen av hyresbostäder föreslår Hyresgästföreningen en investeringsstimulans, som beroende på lägenhetens läge, bidrar med mellan 175 000 till 245 000 kr per lägenhet. Hyresgästföreningen betonar att detta skulle vara en rimlig investering som ger en signifikant förbättring för produktionen av hyresbostäder. Investeringsstimulansen skulle likställa de ekonomiska villkoren för hyresboende och ägt boende. Investeringsstödet, som visas i Tabell 3, kan betalas ut som ett engångsbelopp för att finansiera bygget, vilket främjar såväl nya och små aktörer. Med ett investeringsstöd på ett genomsnitt av 210 000 kr för 15 000 byggda hyresrätter skulle kostnaden bli 3,15 miljarder kronor. Detta skulle även generera en intäkt för staten på 3,6 miljarder från hyresmomsen (Hyresgästföreningen, 2013).

Tabell 3. Hyresgästföreningens förslag. Garanterad maximal hyra och Garanterad maximal hyra/kvm är exempel på en lägenhet 2 rum och kök på 60 kvm.

Investeringsstöd	Maximalt investeringsstöd	Garanterad maximal hyra	Garanterad maximal hyra/kvm
3000 kr/kvm	210 000 kr per lägenhet	6500 kr	1300 kr/kvm

Forskning visar på att det är främst bostäder som är prissatta efter marknadens villkor som står för största andelen av bostadsproduktionen i Sverige. Därför menar Lindqvist att det är den marknadsstyrda produktionen som ska stimuleras för att öka bostadsbyggandet på bästa sätt. Idag förutsätts hushållen själva stå för kostnaden och risken för bostaden. Hushållen med låga inkomster saknar förutsättningarna för sparande till en egen bostad. Lindqvist föreslår att det ska bli lättare för dessa hushåll att kunna efterfråga bostadsrätter och småhus i tillväxtregionerna. Detta är något som skett under tidigare delen av 1900-talet där staten subventionerade lån samtidigt som hushållen betalade genom att arbeta för staten som fick fler hushåll att bygga ett eget hem (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Det är marknadens betalningsvilja som styr bostadsproduktionen idag. Från 2011 har även kraven på de kommunala bostadsbolagen likställs de som finns för privat fastighetsbolag. Idag får

inte de offentliga bolagen bygga om de inte visar upp en affärsmässig avkastning i kalkylerna⁹.

Länsstyrelsen är den myndighet som tar fram planeringsunderlag för områden där särskild hänsyn måste tas för byggnation och markanvändning. Från 1 januari 2014 finns en ny bostadsförsörjningslag som betonar vikten av det regionala perspektivet. Det kommer krävas av kommunen att de sätter regionala mål för bostadsförsörjningen och länsstyrelsen ska ha möjlighet att yttra sig i råd kring förslag på boendeprogram. Det viktigaste är att det kommer ske en koppling mellan bostadsförsörjningen och Plan- och bygglagen, vilket innebär att bostadsbyggandet blir ett allmänt intresse (SABO, 2014).

3.6. Banken

Konjunktur och samhällets ekonomiska utveckling och finans har ett stort inflytande över bostadsbyggandets takt. Idag har vi en stark tillbyggnad av ägda bostäder, trots att det är hög efterfrågan på hyresbostäder. Analytiker på Boverket Bengt Hansson betonar att bostadsbristen inte är ett problem utan brist på konkurrens och låga räntor som höjer markpriser och byggkostnader. Det resulterar i färre nya bostäder än vad som efterfrågas (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013).

För att bankerna ska finansiera bostadsproduktionen krävs det att fastighetsbolag har en bra finansiell plan där många parametrar spelar in⁵. Michael Wolf, VD på Swedbank menar på att det är bristen på bostäder och inte utlåningen av räntor som är det största problemet, och betonar att tillväxten av lån har halverats från 2009. Han menar på att Swedbank och andra banker i Sverige har stora möjligheter att finansiera en ökad bostadsproduktion. För nyproduktionens utveckling är det positivt att Swedbank hellre belånar till nyproduktion än till renovering av befintliga fastigheter. Dessutom är Swedbank positiva till att låna till byggnation av bostadshyresfastigheter. Dock krävs det att byggherren står för minst 25 procent eget kapital. Dessutom menar Michael Wolf att vi bör vänta med amorteringskrav innan byggnationen av bostäder ökat storskaligt (Grossman, 2014).

Statistik från Boverket visar att bostadsbyggandet på nationell nivå ökade 20 procent 2013 och att det förväntas bli en ökning på 11 procent 2014. Bostadsrättspriserna i Göteborg ökade 10 procent och småhuspriserna ökade 8 procent 2013. Priserna på bostadsrätter har ökat med 25 procent de senaste sex åren i Göteborg (Göteborg Stad Fastighetskontoret, 2014). Enligt Lars-Gunnar Kranz och Stephan Cedergren beror prisökningen på låga bolåneräntor och låg benägenhet att amortera, samtidigt som bankerna ställer låga krav på hushållen att amortera⁶. Ur ett historiskt perspektiv har bolåneräntorna fallit dramatiskt, från 11 procent 1995 till endast 3 procent 2013. Både riksbanken och internationella aktörer som IMF och EU har varnat för att det ställs för låga krav på de som lånar. Bengt Hansson menar på att de höga priserna är ett uttryck för en kortvarig brist på bostäder och att vi saknar ett långsiktigt perspektiv på bostadsförsörjningen. De som gynnas av bostadsbristen är de som äger sina bostäder och som lugnt kan luta sig tillbaka när bostädernas värde ökar för varje år som går. Med en idag minimal fastighetsavgift och en reavinstkatt på 22 procent ökar

⁹ Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, NAI Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

⁵ Anna Felländer (Chefsekonom, Large Corporates & Institutions, Swedbank) intervjuad av författaren den 28 mars 2014.

⁶ Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

inlåsnings effekterna och flyttkedjorna stagnerar. Garmell menar på att krav på amortering eller minskade räntebidrag skulle krävas för att minska bostadsbubblan, men skulle ge stora negativa konsekvenser för såväl hushållens som Sveriges ekonomi i stort (Bengtsson, Lind, Mattsson-Linnala, et. al, 2013). Anna Felländer, Chefsekonom på Swedbank håller med om att skuldsättningen riskerar att nå ohållbara nivåer, men att en för snabb övergång kan slå hårt mot hushållen. Hon menar även att man kan se till de förändringar som skett i Norge och Holland har gett stora effekter på bostadspriserna som sjunkit. Därför föreslår hon stegvisa nedtrappningar av ränteavdraget ⁵.

⁵ Anna Felländer (Chefsekonom, Large Corporates & Institutions, Swedbank) intervjuad av författaren den 28 mars 2014.

3.7. Sammanfattning Intressenter

- De intressenter som har möjligheten att påverka och styra över utvecklingen av hyresbostäder är hyresgästen, kommunen, fastighetsbolaget, Länsstyrelsen, staten och banken.
- I Göteborg Stad är det främst personer som inleder bostadskarriären som är i behov av särskilda insatser som har svårast att finna en bostad.
- Det utbud som finns av bostäder representerar dessvärre inte det som efterfrågas, vilket gör det svårt för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Det som produceras idag kostar för mycket och de storlekar som finns passar inte behovet. Det är då främst inom det befintliga beståndet som unga vuxna bör söka sig till en hyresbostad.
- Att köpa fastigheter är dyrt, mycket dyrare än nyproduktion och ger en låg avkastning. Att bygga är därför ett bättre alternativ. Därav mål och strävan mot att få ihop en god byggproduktion.
- Fastighetsutvecklingen kan delas in i sex olika stadier under processens gång; initiering, utvärdering, införskaffning, design, genomförande och förvaltning.
- En viktig förändring är att kommunen ska förbättra transparensen för exploateringsavtal och markanvisningar och dessutom ska regelverken bli nationella vilket förhindrar att kommuner ska kunna ställa särkrav på byggnaders tekniska egenskaper.
- Länsstyrelsen är den myndighet som tar fram planeringsunderlag för områden där särskild hänsyn måste tas för byggnation och markanvändning.
- För att bankerna ska finansiera bostadsproduktionen krävs det att fastighetsbolag har en bra finansiell plan där många parametrar spelar in.

4. Diskussion

Bostadsproblematiken är ett komplext problem där många pusselbitar måste falla på plats för att fler ska få tillgång till bra bostäder och att det skapas tillfällen för att fler aktörer ska komma in på bostadsmarknaden. Historiskt sett har hyresbostadens förutsättningar förändrats mycket det senaste decenniet. Hyresrätten är ekonomiskt missgynnad då den är både dubbelbeskattad, saknar ränteavdrag och inte har tillgång till ROT-avdrag i jämförelse med den ägda bostaden. Detta resulterar i att boendekostnaden blir högre och främjar privatpersoner med bättre ekonomi. Detta ställer sig emot de principer som Göteborg Stads vision om att alla ska ha rätt till ett bra boende.

För fastighetsbolag är det mer gynnsamt att satsa på att bygga och förvalta ägda bostäder då det resulterar i en högre avkastning på kort sikt medan hyresbostäder ger en hållbar avkastning på lång sikt. Bostadsmarknaden förändras ständigt och är mycket konjunkturkänslig. Idag är produktionskostnaderna höga och exempel från SABOs Kombohus visar att det är möjligt att pressa priserna mer. Dock finns det hinder i regelverk, lagar, planprocesser och krav som gör att fastighetsbolag arbetar i motvind trots att det finns en stor efterfrågan på hyresbostäder.

I Sverige är vi måna över att vårt boende är av en hög standard vilket gör det svårt för fastighetsbolag att avvika från dagslägets utformning av bostäder. Förändringarna bär med sig risker vilken ingen intressent vill bära, varken fastighetsbolag, kommuner eller staten. Frågor som att sänka kraven genom att exempelvis gå ifrån vissa tillgänglighetskrav eller att kommunen skulle ha mindre kontroll över vad som byggs är det ingen som vill ta på sig. Det är en mycket känslig fråga inom bostadspolitiken. Trots detta måste vi idag ifrågasätta dagens standard på bostäder. Ser man till vad som efterfrågas så byggs det inte utifrån önskemål från hyresgästen. Som tidigare nämnts är avkall på yta något som många kan tänka sig, då det idag i många fall levnadsmönstret skiljer sig gentemot det som fanns för 50 år sedan. Idag används stadens funktioner mer effektivt och kvalitativt genom att människor vistas mer utanför hemmen och där det sociala nätverket har blivit en allt mer prioriterad fråga.

Dock byggs det för lite för att möta den efterfråga och det behov som ställs på marknaden. Vi går mot en framtid där det kommer krävas mer samarbete mellan intressenterna. Så som det ser ut just nu arbetar dessa intressenter mer mot varandra, vilket missgynnar stadens potential och tillväxt. För att kunna leda stadens tillväxt i en önskvärd riktning åt måste flyttkedjornas aktivitet och flöde öka. För tillfället står flyttkedjorna stilla, vilket beror på att det är mer ekonomiskt att bo kvar i en större bostad än vad behovet säger. Reavinstskatten är en del som gör att det kostar mer att sälja sin bostad än att bo kvar vilket leder till att flyttkedjor stoppas upp och ytterligare nya flaskhalsar dyker upp på marknaden. Dessa negativa och dåliga flöden gör det svårt för fler att få in en fot på bostadsmarknaden och färre har möjlighet att hitta en bostad som möter de önskemål och krav som hushållen har.

En fråga som många forskare ställer sig är om fri hyressättning kan vara en lösning till en del av bostadsproblematiken. De hyressättningsprinciper som används idag för att fastställa hyrorna anses av många vara missgynnande för fastighetsägarna. Vi har inte bara en hög boendestandard, utan Sverige ligger även i topp gällande hyresnivåer i Europa. Ytterligare en faktor som gör att hyrorna är höga är att det saknas subventioner, vilket är skillnad från befintliga bostäder som har såväl ränteavdrag på 30 procent som ROT-avdrag. Tidigare i Sveriges historia har hyresbostäder subventionerats upp till 40 procent av produktionskostnaden, vilket medfört låga hyror. Riskfördelningen har flyttats från offentlig sektor till att helt och hållet ligga på fastighetsägarna.

4.1. Stena Fastigheter

Stena Fastigheter har goda förutsättningar för att fortleva och öka sina marknadsandelar på hyresbostadsmarknaden. De hinder som finns gäller framförallt i de tidiga skedena såsom markanvisningar och planprocessen. Dessutom är överklaganden ett stort problem som drar ut på tiden och är en stor kostnad för bolaget. Detta gör att nyproduktion medför risker för bolaget. Trots detta tror Stena Fastigheter på hyresrätten som upplåtelseform och vill satsa på produktion av hyresbostäder. Det finns en stor efterfrågan på hyresbostäder, dagens hyresgäster vill hellre ha tillgång till ett boende än att äga. Det hinder som Stena Fastigheter ställs inför är tillgången till mark i rätt typ av lägen som genererar bäst avkastning. Så som trenden ser ut i Europa, har hyressättningen blivit allt mer fri. Detta har medfört att det är lättare att få tag på bostäder. Stena Fastigheter är ett bolag som tror på att hyresbostäder kommer få en fri hyressättning i framtiden, frågan är bara när detta kommer ske och vilka effekter som detta medför.

Fråga som lyder är då hur Stena Fastigheter kan inrikta sig för att bli en starkare aktör på bostadsmarknaden genom att attrahera fler hyresgäster och få möjlighet att bygga fler bostäder. Vi upplever att Stena Fastigheter skulle klara av en förändring som fri hyressättning till följd av att det skulle bli en större rotation på marknaden och utbudet av bostäder skulle öka då folk skulle söka sig till billigare hyresbostäder. På lång sikt har vi tillräckligt med utbud av bostäder om det byggs i den omfattning som planeras. Det enda som egentligen talar för en reglerad hyressättning är om det förutsätts ett stort bostadsbyggande som sätter press på hyrespriserna. Dock ligger utmaningarna i att få tillgång till de attraktiva platserna. Då Stena Fastigheter lättare kan få tillgång och bygglov i de lägena på mindre attraktiva platser kommer en fri hyressättning möjligtvis leda till mindre vakanta och mer fullt utnyttjade bostäder på dessa platser. Detta kan säkerhetsställa att bostäderna blir uthyrda och eftertraktade då innerstadens hyror till en början kommer skena iväg och locka ut folk till områden utanför innerstaden.

Det som betonas från många sakkunniga är att fastighetsbolag bör nisch sig för att utnyttja marknaden på bästa möjliga sätt. Det viktigaste är då att bygga det som efterfrågas för morgondagen. I dagens samhälle är konkurrens och ekonomi självklara faktorer för överlevnad och utveckling. Olika marknader leder till innovationer där företagen kommer gynnas ju mer specifikt de inriktar sig mot en viss kundgrupp. En nisch gör att fastighetsbolaget kan urskilja sig på marknaden, varav det är det viktigt att företaget har en säker grund och en uthållig konkurrensfördel gentemot andra aktörer. Vi anser att det är av stor vikt att företaget har en vinnande affärsstrategi där de kan ligga i framkant gentemot nuvarande såväl som framtida konkurrenter. Därför bör Stena Fastigheter erbjuda och utveckla bostäder mot en specifik målgrupp. Produkten kommer då få uppmärksamhet om den uppfattas som något unikt och värdegenererande i branschen (Cadman, 2008). Vi anser därför att Stena Fastigheter bör hitta en nisch till ett begränsat verksamhetsområde eller en viss typ av hyresboende som är eftertraktat på den svenska marknaden. Detta skulle kunna bidra till en högre kvalitet och lägre priser för fastighetsägaren som i slutändan resulterar i lägre hyror och attraherar fler hyresgäster.

Konkurrens behöver inte bara ses som något negativt utan kanske i många fall som något positivt då företagen måste sträva efter en ständig förnyelse och maximera innovationskraften. Stena Fastigheter är ett företag som strävar mot att bli ett allt mer innovativt företag.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden när det gäller hyresrätter är inte alltid fördelaktigt, varken för hyresgästen eller för fastighetsföretaget. Det kan vara intressant för Stena Fastigheter att undersöka de ekonomiska fördelarna med att nybyggnation eller förvärv av befintliga fastigheter i A, B och C-lägen, och då vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt. Vi anser att det är av stor vikt för Stena att finna en strategi där de differentierar sig ytterligare på marknaden med den typ av hyresrätt som efterfrågas av marknaden, vilken till andra bolags produkter kommer infinna sig både som unik och särskiljande. Detta kan bidra till att hyresgästerna upplever att företaget lyckats tillgodose de behov och krav som önskas gentemot andra fastighetsbolag. Ett förslag från vår sida är således att Stena Fastigheter bör vända sig till en viss kundkategori inom hyresmarknaden där efterfrågan är som mest attraktiv. Vi menar inte på att man skall utesluta vissa kundkategorier utan att man istället fokuserar på att bygga fler av dessa typer av hyresrätter för att uppnå och mätta den efterfråga och det behov marknaden söker.

Att bygga lättare boendeformer till unga som i större utsträckning efterliknar hyresgästens behov snarare än de nuvarande regelverkens krav, skulle kunna vara nyckeln till en långsiktig expansion för Stena Fastigheter. För att möjliggöra detta dock krävs att regelverken ändras eller att kommunen själva kan välja att gå ifrån de krav som Boverket och lagarna anger. Vi måste se till hur efterfrågan ser ut och vad som önskas av våra yngre invånare, inte alltid enbart vad kommunens eller Göteborgs Stads vision anser vara framgångsrikt och givande för en hållbar utveckling. Dagens unga är framtidens arbetsmarknad som bör vårdas och användas på ett verksamt och effektivt sätt. Utan den yngre arbetskraften som kan bosätta sig där arbeten finns, kommer varken Sverige, Västra Götalands Län eller Göteborg Stad fortsätta vara konkurrenskraftigt. Problematiken ligger fortfarande dock i dessa människor skall bo. Vi behöver fler lägenheter och boplatser för de studerande och innovativa unga vuxna som vill göra förändring och vill bli entreprenörer. Vi måste värna och se till att de finner en plats i samhället där de kan få utvecklas och göra nytta, men detta till följd av att de finner en bostad. En innovativ kombination mellan inkubatorer och bostäder för de växande entreprenöriella företagen skulle kunna vara en annan möjlighet att undersöka närmare.

Bortsett från att det krävs att bostadsproduktionen av nyproducerade bostäder kommer igång så betonar många av respondenterna och vid fördjupning i litteraturen vikten vid att de befintliga bostäderna måste användas mer effektivt. Det är mestadels små bostäder för ensamhushåll som efterfrågas, men lösningen att använda större lägenheter i form av kollektivboende är även ett sätt att nyttja de befintliga bostäderna. En möjlighet skulle kunna vara om fastighetsägarna aktivt väljer att utveckla större befintliga lägenheter genom uthyrning per rum. Vi anser och hävdar även att ett kollektivt boende är något som kommer växa och utvecklas i dagens bostadsfråga allt mer då folk kräver mindre yta. De väljer att spendera mer tid utanför hemmet, så som genom jobb, aktiviteter och sociala evenemang. Detta leder till att ytan blir mer effektivt utnyttjad och passar in på utmaningarna för Stena Fastigheter då det idag råder brist på mark i Göteborgs stad. Vi tror inte på att de kommer ligga någon framtid i att människor söker sig till ensamma och asociala ytor, människan är flockdjur och vi måste inse att vi söker oss till mer sociala platser. Att vi i ett tidigt stadie inriktar oss mot olika slag av konceptboende skulle kanske vara ett givande koncept både socialt och ekonomiskt.

4.2. Göteborg Stad

Göteborg Stad ställer höga krav på sig själva gällande tillväxten och inflyttningen gentemot vad som byggs och vad som skall komma att byggas inom kommunen. Dock

uppnår inte kommunen idag de mål som de själva ställer på tillväxt och inflyttning. Detta beror till stor del på att bostads- och arbetsmarknaden hänger ihop. Eftersom arbetsmarknaden är regional borde det även finnas planering för en regional bostadsmarknad.

Då bostadsbyggandet är en central fråga för stadsutvecklingen är visionen för Göteborg Stad att det finns blandade upplåtelseformer med en blandstad för alla sortens invånare. Det gör att bostäder i samma lägen kan ha stor diskrepans mellan boendekostnaderna, vilket gör att hyresgäster inte vill flytta ifrån bostaden trots ointresse för den befintliga bostaden. Att det byggs en varierande blandning av storlekar är inte alltid konsekvent för vad som efterfrågas, eftersom det efterfrågas olika mycket av olika storlekar. Vi anser att kommunen borde anpassa sig mer till det invånarna efterfrågar gällande bostäder.

Ett förslag skulle kunna vara att staten påverkar kommunen att jobba hårdare mot sina mål och visioner genom statliga bidrag eller avgifter för de kommuner som bygger för lite respektive subventioner för de som uppnår målen. Om kommunernas inflytande på marken skulle minska skulle markägare i frågan kunna överklaga exempelvis nekade markanvisningar och låta dem bygga, om de skulle bidra till fler efterfrågade bostäder och därmed leda till en minskad bostadbrist. Även här kanske subventioner skulle kunna vara en morot för privata markägare.

Om staten skulle påverka kommunen i en mer positiv riktning skulle Länsstyrelsen kunna komplettera och fördela bördorna på ett mer rättvis sätt mellan de olika kommunerna och därigenom ett bättre samarbete kommunerna mellan. Dock är ett hinder att ingen kommun vill ta sig an mer utmaningar än någon annan kommun. Som Göteborgs Stad själva uttrycker, det behövs byggas "oattraktiva bostäder", vilket ingen kommun vill ta sig an. Detta skulle exempelvis kunna förhindras genom att regionalt och mer statligt inflytande tas i beaktning.

Det är kostsamt att bygga bostäder och kräver resurser som inte alltid varken exploatörer eller kommun vill ta sig an. Att bygga är inte bara dyrt utan även riskabelt, man måste finna en lösning när både stat, kommun och intressenter känner sig trygga med riskbedömningen. Man skulle kunna bygga mer genom att ställa bevarandebidrag framför bebyggelsebidrag, detta för att öka antalet bostäder på marknaden.

4.3. Politik

Bostadspolitiken måste få ökad prioritet i det politiska beslutsfattandet på både statliga och kommunal nivå. Det kräver även att tjänstemän och experter i offentliga sektorn och privata företag engagerar sig mer i att aktivt få fram mer prisvärda produkter som i sin tur gör att allt högre grad av projekten blir lönsamma. En friare hyressättning i nyproduktion skulle leda till flyttkedjorna skulle komma igång och nyproduktionen öka utan negativa ekonomiska aspekter.

Det finns många olika medel för att få nyproduktionen på rätt bana, reformera reavinstbeskattningen skulle vara ett förslag, så att de som säljer får mer pengar kvar öka incitamenten för förflyttning. Skulle kommunen göra fler offentliga satsningar, exempelvis i form av infrastruktur, skulle efterfrågan stiga i fler geografiska områden som idag kanske inte är så attraktiva för nybyggnation. För att påverka kostnaderna kring nybyggnation, vilket även är en politisk fråga kan man se till utbudssidan och kostnadssidan. Förslag skulle kunna vara ändrade tekniska krav som skulle sänka

kostnaderna betydligt, färre detaljregler från kommunerna, mer effektiva planprocesser som minskar direkta kostnader, sänkta markpriser genom ett ökat utbud men kanske även se till frågor kring att ändra momsregler som skulle minska momsbelastningen på nyproduktionen.

En politisk fråga som är värd att diskutera skulle vara ett direkt investeringsstöd, åtminstone till fördel för hyresrätten som en kompensation för missgynnande av att inte äger sin bostad. Det finns många frågor som politiker varken vill eller vågar ta fram, detta på grund av den risk de själva kan komma att kritiseras för beslutet där det alltid är någon part som blir missnöjd. Oavsett om det kommer gynna eller missgynna personer i fråga finns det för stor risk för att de själva kan förlora genom att aktivt jobba för bostadsbristen, nyproduktion eller bostadsfrågans viktiga frågeställningar.

4.4. Slutsats

Göteborg Stad vill växa och öka tillväxten, vilket går tvärt emot deras mål med bostadsbyggandet. Staden måste se till vad som snarare efterfrågas än se till att det finns en stor variation av bostäder, annars tillgodoses inte behovet ur ett långsiktigt perspektiv. Vissa undersökningar visar på att Sverige i helhet måste bygga 40 000 - 60 000 bostäder per år under en femårsperiod för att bygga bort bostadsbristen. Enligt Anna Felländer så hämmar det tillväxten att inte bygga tillräckligt med bostäder. Bostäder och tillväxt är beroende av varandra för att fungera. Vilken slutsats skall vi då dra av dessa resonemang? Nedan följer de frågeställningar som ställdes i kandidatarbetets första kapitel med tillhörande svar.

Vilka hinder ställs Stena Fastigheter inför när företaget vill producera fler hyresbostäder?

På senare år har nyproduktionen av hyresrätter gått framåt men långt ifrån vad efterfrågan och behovet begär. Tillbakadragna subventioner och höga krav på byggnadsregler gör det svårt för fastighetsbolagen att utvecklas i rätt riktning. Behovet av hyresrätter är stor och branschen fortsätter att efterfråga förändringar som skulle kunna ge företaget bättre ekonomiska förutsättningar, allt från subventioner till förändrade byggregler eller en slopad fastighetsskatt. Ser man till flertalet fastighetsbolag får de knappt bygga hälften av vad det egentligen skulle önska, de främsta hindren är brist på mark och svårigheter att få ihop de ekonomiska kalkylerna. Ytterligare hinder för nybyggnation av hyresbostäder är tiden kring handläggning och detaljplanprocesser, detta bidrar även till högre kostnader för företaget vilket skapar flera hinder både planeringsmässigt men även ekonomiskt. En annan utmaning är att producera hyresbostäder till de priser som hyresgäster är villiga att betala.

Idag jobbar starka krafter emot varandra istället för att samarbeta mot en bättre bostadsmarknad. Hyresbolagen arbetar i motvind, trots att det finns en stor efterfrågan, och som tidigare nämnts hindrar regelverken bolagen för att utvecklas, lagar och krav från boverket stämmer inte överrens med kommunens vision och mål. De är svårt att möta dessa krav gällande boendeform om företag skall bygga för behovet vilket just kan bli, och är ett hinder för Stena Fastigheter.

Hur kan Stena Fastigheter inrikta sig för att bli en starkare aktör på bostadsmarknaden, både med avseende på arbetet för att attrahera hyresgäster och få möjlighet att bygga fler bostäder?

Stena Fastigheter skulle genom att nischa sig mot ett visst kundsegment kunna utveckla sin potential och bli mer inriktade på hyresbostäder gentemot den missgynnande grupp som i mycket stor utsträckning efterfrågar hyresbostaden. En av dessa grupper är dagens unga vuxna som skall ut på arbetsmarknaden och behöver förflytta sig enkelt och ofta. Skulle Stena Fastigheter rikta sig mot denna grupp och bygga för deras kriterium och önskemål skulle detta gynna företaget både ekonomiskt sett, då denna grupp gärna gör avkall på yta vilket leder till fler bostäder på samma markyta, vilket blir mindre kostsamt och genererar mer inkomster för Stena Fastigheter. Genom att även inrikta sig till en viss grupp blir byggnaderna mer likartade och därmed mer kostnadseffektiva.

Varför byggs det inte fler hyresbostäder i Sverige trots den höga efterfrågan?

Frågan vi ställt oss är en aktuell diskussionsfråga på bostadsmarknaden med många olika svar och synvinklar. En av anledningarna till att det inte byggs fler hyresbostäder kan vara den kommande risken. Att bygga är ett kraftigt rikstagande som ingen intressent gärna tar åt sig. Man vill i dessa fall både bygga för rätt grupp, i rätt läge och samtidigt säkra sin egen ställning.

Det krävs att samhället i stort skapar en mer dynamisk bostadsmarknad så att flyttkedjorna kommer igång och nya dörrar för andra aktörer skapas för en vidarutveckling vilket skapar en gynnsam konkurrenskraftig miljö. Lyckas vi med detta kommer det byggas fler hyresbostäder till olika grupper där vi kan mätta efterfrågan och därmed försöka bota bostadskrisen med bättre fungerande flyttkedjor.

5. Egna reflektioner

Riksdagsvalet för 2014 står för dörren och bostadsbristen är en allt mer debatterad och omdiskuterad fråga. Trots att den kanske inte är den tyngsta stenen i valsprutan så kommer bostadsfrågan debatteras flitigt under höstens val. Debatter kring hur vi skall kunna öka och utveckla nyproduktionen av mindre yteffektiva lägenheter med innovativa lösningar är något som därför står högt på listan. Både politiker och aktörer är enade om att det måste ske en drastisk förändring på bostadsmarknaden för att få fart på flyttkedjorna som vi så många gånger tidigare nämnt i kandidatarbetet. Det krävs att vi inom tid finner en modell som både är innovativ och passar priserna för våra medelinkomsttagare.

Bostadsbristen är en mycket allvarlig situation för Sveriges konkurrenskraft. En av anledningarna till att det hunnit gå så långt idag utan en lösning på bostadsproblematiken skulle kunna vara att den starka medelklassen tjänar på att deras bostadsrätter ökar i värde. Det är även i medelklassen vi kan finnas många personer inom politiken. Det är den medelklass som idag eller längre fram i tiden gör det svårt för sina egna barn att finna en bostad. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer detta ge mycket allvarliga konsekvenser för ekonomin i Sverige där yngre vuxna inte lyckas ta sig in på den lokala bostadsmarknaden där arbetstillfällen finns. Det innebär att skaran med yngre vuxna med utbildning som attraherar företag inte kan flytta till de städer där arbetet finns.

Bostadsmarknaden liknar idag Lag om Anställningsskydd (LAS) där ett problem som ofta lyfts fram är *“först in, sist ut”*. De med trygg ekonomi gynnas av att bostadsmarknaden är problematisk för den yngre generationen som allt mer hasar efter de äldre. En annan aktuell diskussionsfråga är *“Attefallshusen”* som bostadsministern idag menar ska minska bostadsbristen. Detta lyfts fram som möjlighet för bostadsägare att utöka fastigheterna på tomten genom att bygga en friggebod på 25 kvadratmeter utan bygglov för att skapa fler bostäder. Detta tror vi snarare kommer resultera i att värdet på fastigheter istället ökar med ökat antal hus och kommer utformas snarare som lusthus eller som en försköning av fastigheten snarare än för att bjuda in hyresgäster att bo. Det är ännu ett medel för att öka välfärd för de som redan har det bra.

Bostadsbristen blir helt enkelt en negativ spiral som gräver sig allt djupare i den svenska ekonomin. Det är den yngre generationen som i framtiden ska försörja Sverige som välfärdsstat. Vi måste tillsammans som medborgare tänka mer innovativt för att hitta en bostadsförsörjning som täcker in alla samhällsgrupper. Det kan innebära att vi behöver vi uppoffra bekvämligheter, plats, bullerfria miljöer och tillgänglighet. Utan en optimistisk framtidsutsikt kommer Sverige tappa hoppet om en stat som vi under flera århundranden byggt upp för att tillgodose ett gott liv och god välfärd för alla Sveriges invånare.

Alla forskare och sakkunniga inom området håller med om en sak, bostadsfrågan är ett stort problem. Det är ett problem som vi inte får ta för lättvindigt på. Alla aktörer som innefattas i frågan måste göra sitt yttersta för att tillsammans se helheten och hitta de pusselbitar som krävs för att vända problemet. Det är en utmaning som kräver innovation, gå emot starka motkrafter i samhället och målinriktning. Låt oss tillsammans ta det första sandtaget för att gräva bort bostadsbristen. Ser vi tillbaka till Hans Linds jämförelse mellan bilen och husets prisutveckling kan man inget annat en att instämma att något är fel inom dessa ekonomiska ramar. Hur kan två

utvecklingsfaser ha så olika ekonomiska kurvor? Hur kan bostadsmarknaden ligga ett så kraftigt steg efter?

5.1. Metodkritik

Att respondenterna gavs möjlighet att ändra i de transkriberade intervjuerna kan vara en variabel som sänker validiteten på svaren. En risk med att utföra muntliga intervjuer är att författarna inte kan garantera att all viktig information skrevs ned under intervjun. En felmarginal finns exempelvis då respondenterna var otydliga eller om författarna inte hann skriva ned allt under intervjun. Detta är en felkälla som tagits med i beräkning under anskaffandet av information.

Kunde vi ha undersökt mer ekonomiska aspekter?

En mer utförlig undersökning av ekonomiska aspekter skulle absolut gett oss en bredare bild av hyresmarknaden och en mer klar vision kring bostadsproblematiken. Exempelvis skulle vi kunnat gå mer djupgående kring konjunktur och dess bieffekter, varför vi till exempel har högre byggnadskostnader än alla andra länder i Norden och vad detta ger oss för negativa förutsättningar som vi har i Sverige.

Val av respondenter

Valet av respondenter och strukturen på ordningsföljd gällande intervjuer skulle möjligtvis kunna diskuteras. Kanske skulle man strukturerat valet av respondenter i en annan ordningsföljd, placerat dem antingen efter rang så man fått en tydligare bild av dess åsikter och resonemang. Det skulle lättare ge en översiktsbild över marknadssituationen. Samtidigt kanske valet av ostrukturerade val av intervjuer gett oss en mer öppen bild av bostadssituationen vilket lett till att vi själva kunnat ta ställning kring tankar och åsikter i denna fråga.

6. Referenser

6.1. Litteratur

Andrén Meiton, L. (2013) Kvävd tillväxt av bobristen. SvD Näringsliv. (Hämtat 2014-03-16)

Attefall, S. (2014) Nu blir det enklare att bygga. SvD. 2014-02-13.
http://www.svd.se/opinion/brannpunkt/nu-blir-det-enklare-att-bygga_8986378.svd.
(2014-04-16).

Bengtsson, B. (1992) Bostadsbrist på marknaden och politiken, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.

Bengtsson, H. A., Lind, H., Mattsson-Linnala, S., et. al (2013) *Så ökar vi bostadsbyggandet*. Stockholm: Premiss

Bergendahl, P-A. (2012), Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler, SOU 2012:88.

Bostadsföretagens väg från byggkostnad till hyra för en lägenhet. Paper 26 (Swedish series), Div of Building & Real Estate Economics, Co-author H Bejrums, A Berglund, A Hellström & S Lundström. (2014-02-07)

Boverket. (2012) Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv. Rapport: Boverket

De Graaf, T., Leuvensteijn, V.M. (2007) The impact of housing market institutions on labour mobility. *ENEPRI Working Paper*, Nr. 54.

Branden, M. (2008), Bostadens betydelse för rörligheten på arbetsmarknaden. Hyresgästföreningen. Resultaten baseras på analys av datasetet ”The Swedish Housing and Life Cohort study”.

Cadamn, D. Topping R. (2008) *Property Development*. E & FN Spon, London England

Ekonomiekot (2014). Anna Felländer & Stellan Lundström. [Bostadsbristen och tillväxten Producent: Pär Ivarsson. Sveriges Radio, P1 4 januari.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO. (2010) Balanserade ekonomiska villkor - En skattereform för hyresrätten. Stockholm: Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO.

Hyresgästföreningen. (2011) Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? – Undersökning från Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen. <http://www.hyresgastforeningen.se> (2012-02-14)

- Hyresgästföreningen. (2013) Bostadsbyggande - Hinder, hyror och åtgärdsförslag. Hyresgästföreningen.
- Hyresgästföreningen. (2014) Bostadsbeskattningskommittén - en sammanfattning och kommentar. Hyresgästföreningen. (2014-01-13)
- Grossman, D. (2014) Vi finansierar gärna fler hyreshus. *Fastighetstidningen*, 2014, 3, 19.
- Göteborg Stad Fastighetskontoret. (2014) Bostadsförsörjning i Göteborg - Nuläge och framtida inriktning. Under tryckning.
- Johansson, J. (2004) Fakta om byggande och boende - Bygg inte för bostadskön. Sveriges Byggindustrier.
- Jonsson, H. och Lindh, H. (2012), "Swedish Housing and mobility in the labour market", Housing, labour market conditions and regional migration. Licentiatavhandling. Växjö universitet. Jonsson och Lindh har använt HEK-data från SCB.
- Kalbro, T (2007), *Markexpolatering*. Norstedts juridik, Stockholm. Sweden.
- Karpestam, P. (2013) Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt. Boverket.
- Lagen.nu. (2014) Plan- och bygglag (2010:900). *Lagen.nu*. <https://lagen.nu/2010:900>. (2014-05-23).
- Liljedahl, O. (2001) Processen för utformning av en konkurrensstrategi. I *Vinnande konkurrensstrategier – grunder och tillämpningar*", red. Liljedahl, O. Malmö: Liber Ekonomi.
- Lind, H., Lundström, S. (2009) *Bostäder på marknadens villkor*. Stockholm: SNS Förlag.
- Länsstyrelsen. (2012) Länsstyrelsen Västra Götalands Län. Informationsblad.
- Länsstyrelsen. (2014) *Bostadsmarknadsenkät – Västra Götalands Län 2014*. Under tryckning.
- Millstam, P. (2004) Stort samband mellan insatser och produktionskostnader. Byggindex, 01. 06. sid 10-11.
- NAI Svefa. (2014) Svensk Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter. NAI Svefa.
- Nylander, O. (2013) Svensk bostad 1850-2000. Lund: Studentlitteratur AB.

Passer, M. W., Smith R. E., (2008) *Psychology - The science of mind and behavior*. (4th edit.) New York: McGraw-Hill.

Trost, Jan (2010). *Kvalitativa intervjuer*. 4., [omarb.] uppl. Lund: Studentlitteratur

Warsame, A. Wilhelmsson, M. Borg, L. (2010) The effect of subsidy on housing construction in various regions of Sweden. *Journal of European Real Estate Research*. Vol. 3 Iss: 3 pp. 228 – 244. DOI: 10.1108/17539261011094731

6.2. Elektroniska källor

Attefall, S. (2014) Nu blir det enklare att bygga. SvD. 2014-02-13.
http://www.svd.se/opinion/brannpunkt/nu-blir-det-enklare-att-bygga_8986378.svd.
(2014-04-16).

Boverket. (2014) Regler om byggande. *Boverket*. <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Regler-om-byggande/> (2014-05-06)

Göteborg Stad. (2014) Att överklaga bygglov. Göteborg Stad.
<http://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk:gbg.page.63528aa7-5a06-44b0-84d5-ec180a58185a> (2014-05-06)

Hennel, L. (2014) Borgs egen expert: ”Politikerna duckar om fastighetsskatten”. 2014-03-22. http://www.svd.se/nyheter/inrikes/borgs-egen-expert-politikerna-duckar-om-fastighetsskatten_3390824.svd (2014-03-31)

Lundström, S. (2014) Ett recept för bostadsbyggande. *Fastighetsnytt*. 2014-01-21.
<http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/> (2014-02-16)

Regeringskansliet. (2013) Nationell nivå - riksdag och regering. Regeringskansliet.
<http://www.regeringen.se/sb/d/505/a/3033> (2014-05-06)

SABO. (2014) Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen förtydligas. *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag*.
http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2013/jun/Sidor/Kommunernas-ansvar-for-bostadsforsorjning-fortydligas.aspx (2014-06-03)

Socialdepartementet. (2014) Regeringen föreslår enklare planprocess och effektivare plangenomförande för bostadsbyggande. Regeringskansliet.
<http://www.regeringen.se/sb/d/18061/a/234016>. (2014-04-06)

Stena Fastigheter. (2012) Företagspresentation. Stena Fastigheter.
http://www.stenafastigheter.se/SiteCollectionDocuments/Broschyrrer/2012procent2009procent2020_Foretagspresentation_Stenaprocent20Fastigheter_LOW1.pdf (2014-03-31)

Stena Fastigheter (2014) Logotyp Stena Fastigheter [Logotyp].
http://www.stenafastigheter.se/press/bilder/Pressbilder/Logotyp_Stena-Fastigheter.jpg
(2014-05-12)

Stena Fastigheter. (2014) Våra fastigheter. Stena Fastigheter.
<http://www.stenafastigheter.se/om-stena-fastigheter/vara-fastigheter/Sidor/default.aspx>.
(2014-04-08)

Svenska Betongföreningen (2013 Ett nytt miljonprogram för Sverige - Hans Lind, KTH.
[YouTube]. <http://www.youtube.com/watch?v=xmZIkJWq3-s>. (2014-02-20)

SVT Play (2012) Bostaden: från rättighet till konsumtionsvara. [SVT play].
<http://www.svtplay.se/klipp/284263/bostaden-fran-rattighet-till-konsumtionsvara>.
(2014-02-20)

6.3. Muntliga källor

¹Christel Armstrong Darvik (VD/Koncernchef, Stena Fastigheter) intervjuad av författaren den 31 mars 2014.

²Göran Carlsson (Samhällsbyggarenheten, Länsstyrelsen i Västra Götalands län) intervjuad av författaren den 30 april 2014.

³Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

⁴Pär Svanberg (Förhandlingschef, Hyresgästföreningen Riksförbundet) intervjuad av författaren den 8 april 2014.

⁵Anna Felländer (Chefsekonom, Large Corporates & Institutions, Swedbank) intervjuad av författaren den 28 mars 2014.

⁶Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef, Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

⁷Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4 april 2014.

⁸Stellan B. E. Lundström (Professor i Företagsekonomi, KTH) intervjuad av författaren den 13 mars 2014.

⁹Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, NAI Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

¹⁰Per Limdal (Fastighetschef, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 26 mars 2014

Bilaga 1 – Intervjuer

Johan Burell (Projektutvecklare, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 27 februari 2014.

1. Vilka motiv ligger bakom er hyressättning, dvs. vilken hyressättning följer Stena Fastigheter? Finns det exempelvis ett samband mellan bostadens byggkostnad och hyra?
2. Vilken form utav hyressättning tillämpar Stena Fastigheter för nyproducerade hyreslägenheter?
3. Vad har Stena Fastigheter för avkastningskrav för hyresbostäder? Både nyproduktion och befintliga fastigheter.
4. Hur finansierar Stena Fastigheter sitt fastighetsbestånd?
5. Hur sätts hyrorna för en enskild fastighet?
6. Hur påverkar uppkomsten utav en ny fastighet det övriga beståndets hyressättning?
7. Vilka riskfaktorer tar Stena fastigheter i beaktning när det gäller nyproduktion utav hyresrätter?
8. Vad har ni för pågående projekt? Hur utformas dessa bostäder för att attrahera era hyresgäster?
9. Hur utformas era nyproducerade hyresbostäder för att kunna sätta en låg hyra?
10. Har ni några koncept som ni har provat eller testat på idag för att kunna sätta lägre hyror?

Hyresrätterna som fokus för att utveckla, förvalta för framtiden.

Varför byggs inte fler hyresrätter?

Skatteregler som är förfördelade i jmf med bostadsrätt.

Hitta bra bostäder till en rimlig och marknadsmässiga.

Varje område/projekt ska bära sig själv. Alla fastigheter har sina egna förutsättningar.

Motiv – sätts och förhandlas varje år. Utifrån bruksvärdeshyran. Läge, vad som byggs in i huset. Gör därefter en värdering.

Nyproduktion förutsätter en hög hyra, BBR, brandkrav etc.

Studentbostäder för att frångå reglerna

Lokala krav –

Bullerproblematik

Länsstyrelsen i Stockholm ser det på ett sätt, andra på ett annat

Gullmyntsgatan – marknanvisningstävling under hösten. Fastighetskontoret utlyste en tävling – 14000 kr/kvm boa. Oki Doki

Auktionsboende

Konceptboende som förslag till tävlingen

Pennygången – snabbt enkelt för att göra det billigt

Consortie – samverkansgrupp som inkluderar Stena Fastigheter

BBR – tillgänglighet

Nyproduktion och upprustning är ett annat

Hur gör man med rimliga åtgärder en upprustning

Löpande upprustning – ska det finnas skäl att upprusta till en viss standard
Gullmyntsgatan – delar av lägenheterna i fack

Kostnad för förvaltning – kort tid eller på lång sikt
Kollektiv – inte lösning, men ett alternativ. Det ska finnas en variation. '
En idé är att undersöka tävlingsbidragen –
Fastighetskontoret satte en låg hyra
Subventionerade bostäder – bostadsbidrag.

Bergström – Social Housing
Bakomliggande systemvillkoren – hur påverkar det projekten.
p-norm för bilar och cyklar. Är det rimligt? Cyklar i förrådsutrymmen – är det rimligt.
Då får man bygga det under jord.
Att gräva ned –
Hur kan man göra effektiv och ekonomisk, billig och bra parkeringslösning? Ska man lägga pengar på bilarna? Tillgänglighet till kollektivtrafik. Inkludera samhällsstrukturen.
Kvarteret Pelaren
Vad är hyresbostadens fundament, bruksvärdeshyra för att möjliggöra byggnation
Hur gör vi det för att göra låga kostnader
Bruksvärdeshyra – kunden kan välja en högre nivå vid en högre produktionskostnad.
Presumtionshyra
Det han testas i hyresnämnden
Kvalitetshyra – övre våningen betalar mer än våning under
Målet är en avkastning på 6 %. Relationsförvaltning – trivas, känna trygghet.
25 % - 40 % är eget kapital.
Bruksvärdeshyra – nyproduktion påverkar inte fastighetsbeståndens hyror, men påverkar parkeringar.
Riskfaktorer: Många projekt går inte igenom för att nivån. Köpa mark för hyresbostäder går inte, utan det blir snarare bostadsrätter. Miljöfrågor och andra nya krav. Vi vet inte vad morgondagen kommer ställa för krav.
Behov och betalningsvilja för projekten.
Pågående projekt: detaljplaner i Gbg, Askim, Pilegården, Pennygången,
Jmf städerna för de riktlinjer för
Markkostnader berättas inte innan projekten är slut i Gbg – i Sthlm får man veta detta.
Attrahera hyresgästerna – hur man hanterar hyresgästerna i upprustningen. 12 % förflyttning. Vad är morgondagens boende – Jag vill ha bostad.nu. Vad är hyresrätten och bostaden framöver?
Att bygga kostar mycket – och
Mindre bostäder finns det behov av. Lånar till en viss nivå och resten betalar staten
resten – av lånen får man dra av 30 %, tänk om det endast blir 20 % i framtiden.
Bostaden som sådan behöver man undersöka.
Många boende efterfrågar hyresrättens
Vad är bruksvärdesprincipen – vad är de förutsättningar som vi har idag.
Fastighetsägarna – har inget bra material för att förklara bruksvärdesprincipen.
Smaragd trapphusvärdar. Ställa frågan till andra grupper.
Brukssamhället – bruksorterna, samhället finns pga. industrin.

· Vilken form utav hyressättning tillämpar Stena Fastigheter för nyproducerade hyreslägenheter?
Prövas hyresnämnden, hovrätten, bruksvärdeshyra.

- Vad har Stena Fastigheter för avkastningskrav för hyresbostäder? Både nyproduktion och befintliga fastigheter.
Målet är 6 %, underhåller god relationsförvaltning.
- Hur finansierar Stena Fastigheter sitt fastighetsbestånd?
25 -40 % eget kapital.
enligt bruksvärdesystemet, parkering kan påverka men det e så att man kollar på nya lösningar. Kollektivt, poler osv.
- Vilka riskfaktorer tar Stena fastigheter i beaktning när det gäller nyproduktion utav hyresrätter?
Generellt, är det en risk, dvs. tight och inga marginaler, då går projekten bort. Göra en affär i affären så att de negativa delarna kompenseras upp och man kan genomföra en ny affär. Måste finnas ett behov och betalningsvilja för projekten, annars är det ingen idé att skapa ett projekt.
- Vad har ni för pågående projekt? Hur utformas dessa bostäder för att attrahera era hyresgäster?
Detaljplaner för flera områden i Göteborg. Mjölkgården, penning gården, Jämföra de tre städerna hur de skiljer sig gentemot varandra. Markpriser skiljer sig, i Stockholm vet man men i Göteborg har man ingen aning om vad markkostnaden kan bli.
- Hur utformas era nyproducerade hyresbostäder för att kunna sätta en låg hyra?
12 % omflyttning varje område, per år för stena.
Hur ser morgondagens boende ut?
- Har ni några koncept som ni har provat eller testat på idag för att kunna sätta lägre hyror?
Allt kostar pengar men att bygga kostar mycket och att skapa värde för det kostar.

Johan Burell:

Projekt utveckling för bostäder, småhus, arkitekt i botten.
Prata med Per, fastighets chef, kan hyressystem och hyressättningar. Politikerna vet inte ens allt.
Vi är ett privat bolag som skall jobba med hyresrätten, fokus. Förvalta och utveckla för framtiden, STOR FRÅGA.
Hyresrätten som sådan, marknadsmässig kostnad för att vara långsiktiga. Fastighet för fastighet. Alla har sina förutsättningar och det e det de måste jobba med.
Motiven bakom hyressättningen, utifrån bruksvärdeshyran. Den kan beroende på läge omgivande faktorer (per). Nyproduktion, förutsätter hög hyra för alla krav som ställs, tillgänglighet, BBR osv. nationella krav och lokala krav. Buller problematiken, länsstyrelsen i Stockholm ser det å ett annat sätt en vad här. Koncept boendet.
SE SKILLNAD PÅ NYPRODUKTION OCH BEFINTLIGA OCH UPPRUSTNAD.
Hur gör man med rimliga åtgärder upprustning?
Löpande upprustning, till rimliga gränser, ser man möjligheten och vill, kan man göra tillgängligheten på ett annat sätt? Exempel med hiss Johan tog upp. Rullans
Lång sikt gedigna material, betong.
Penetrerar tävlingsförslagen, Fastighetskontoret satte krav på en lägre hyra.
Vad är de bakomliggande system villkoren? Vad är detta och vad påverkar de projekten.
P norm cyklar bilar, olika normer staten kollar på. Jobbig norm med cykelförråd?
BRUKSVÄRDES HYRA, vad sätts egentligen detta på?

**Institutionen för Fastigheter och byggande på Kungliga Tekniska Högskolan
Stellan B. E. Lundström (Professor i Företagsekonomi, KTH) intervjuad av
författaren den 13 mars 2014.**

1. Vad anser du är orsaken till den nuvarande bostadsbristen i Sverige?

Det är en definitionsfråga, idag bor alla någonstans. Det är snarare en bostadssituation, än bostadsbrist, som är ojämnt fördelad.

2. Vilka effekter på bostadsbyggandet ger planmonopolet?

Det allmänna - bostäder är en regional fråga. Kommunerna borde inte ha rätten själva att bestämma hur mycket som ska byggas. Det borde vara en regional bostadspolitik.

3. Finns det någon myndighet som förutspår efterfrågan på bostäder så att bostadsbyggandet kan planeras ur ett mer långsiktigt och hållbart perspektiv? Inte - Varför inte? Är det endast upp till kommunerna att ansvara över bostadsbyggandet kommer till stånd?

Boverket gör kontinuerligt undersökningar. Det finns inget nationellt mål.

4. Finns det något i särskilt BBR och PBL som du föreslår att vi ska fördjupa oss i?

Tala med Thomas Kalbro om Plan- och byggfrågor.

5. Vad innebär bruksvärdeshyra?

Det är en form av hyresreglering, men syftet med införandet var istället att ha en hyressättning som efterliknar marknaden. Det innebär att vi idag har ett kollektivt hyressättningssystem - leder till att företag inte får betalt för det extra dem gör inom bostäder. Produktutvecklingen avstannar - och inget nytänkande sker pga. den kollektiva hyressättningen.

6. Enligt din kollega Hans Lind behövs ett nytt miljonprogram, hur ställer du dig till den frågan?

Det har även jag menat på. Det betyder inte miljonprogram i sig utan hur samhället ska förse medborgarna med bostäder. Allmännyttan är mer som privata företag idag, enligt nya krav- och även dem kan inte ta så stor risk. Vi behöver en ny allmännytta som bygger bostäder för dem som har mindre i plånboken (en form av Social Housing).

7. Hur tar man sig från en reglerad bostadsmarknad till en fungerande marknad? Hur ser en fungerande marknad ut?

På en fungerande marknad byggs det hela tiden bostäder, och det finns även lite vakans så att det går att flytta. Idag finns ingen rotation i beståndet. Hyresbeståndet - hyrorna är för låga i det befintliga beståndet. Beståndshyra måste få fart på det hela.

8. Vilka åtgärder behöver man göra för att öka bostadsbyggandet?

Det som behöver ändras är riskfördelningen. Tidigare fanns kommunalborgen m.m. och riskerna har ökat för fastighetsbolagen.

a. Vad kan kommunen göra för att öka bostadsbyggandet?

Se till att det finns planlagd mark och bygggrätter. Även de små byggherrarna (nischade) måste kunna ta en del av marknaden. Detta kan göras genom att kommunen fördelar markanvisningar så att även dem får bygggrätter.

b. Vad kan byggherren - fastighetsägarna/byggbolagen göra för att öka bostadsbyggandet?

Hitta sina nischer - bostäder som efterfrågas i de lägen som efterfrågas.

9. Hur skulle en fri hyressättning påverka bostadsmarknaden?

Det skulle bli mer rotation och flyttkedjor skulle fungera. Skattekonsekvensen - låser in folk.

10. Skulle en sänkning av kraven, t ex frånga tillgänglighetskraven, vara ett sätt att öka bostadsbeståndet?

På marginalen. Det gäller i ombyggnationer som inte så höga krav ska ställas. Allt behöver dock inte vara handikappanpassat.

11. Hur kan en fastighetsägare arbeta för att ha ekonomiska incitament att bygga inte bara bostadsrätter utan hyresrätter till sitt fastighetsbestånd?

Hitta en nisch - Stena Fastigheter. Hitta segment! Wallenstam har ett annat.

Undersöka vilka lägen som är bra och vilka bostäder som efterfrågas. Men i slutändan är frågan "Vad tjänar man mest på" som gäller?

12. Hur kan en fastighetsägare arbeta för att hålla ner byggkostnaden?

Det är inte det som är problemet utan efterfrågan, man bygger fel lägenhet i fel lägen till fel kundgrupper.

13. Hur skulle du arbeta som fastighetsägare för att hålla nere byggkostnaderna, och därmed ha låga hyror?

Man arbetar för att med varje insatt krona få ut så mycket som möjligt till användaren.

14. Berätta om skattefällan - billigare att bo kvar i stor bostad än att flytta, trots behov av den storleken saknas?

Det gäller ägda bostäder, men samma fenomen finns för i hyresrätter. Nyproduktion har höga hyror.

15. Vi är som sagt mitt i arbetet. Har du några förslag på det vi ska ta upp i arbetet förutom det vi diskuterat här och nu?

Ett tips är att avgränsa oss. Undersök Stena Fastigheters affärsmodell och nisch på marknaden.

Stena Fastigheter

Per Limdal (Fastighetschef, Stena Fastigheter Göteborg) intervjuad av författaren den 26 mars 2014.

1. Vilka motiv ligger bakom er hyressättning, dvs. vilken hyressättning följer Stena Fastigheter?

Nybyggnad: Det är svårt att få lönsamhet i nyproduktion, det är viktigt att få så mycket som möjligt för att gå ihop.

Tidigare fanns det bidrag fram tills 1992. Ett årligt räntebidrag som räknas från år 0, och gav totalt 40 % av byggkostnaden. Bidraget reducerades till ca 10 % i form av ett investeringsbidrag, vilket avskaffades 2006. De hyrorna som är satta är från tiden då räntebidragen fanns, det är de hyrorna som är billigare idag. Det är svårt att få ihop kalkylerna, och det gäller att bara bygga nytt där man kan få betalt för 1700-1800 kr/kvm. I bra lägen är bruksvärdeshyran för nybyggnad oftast dubbelt så hög jämfört äldre lägenheter.

För nybyggnation är det mycket kostnader som är fasta kostnader och dessa går inte att dra in på. De kostnader som många tror att det sitter i, t.ex. att välja Plastmatta istället för parkett, påverkar inte mycket. Sen är frågan om man ska välja andra byggfirmor med lägre löner till yrkesarbetarna.

Fri hyressättning är ingen lösning på problemen, bruksvärdeshyran i nybyggnadsprojekt är ofta i närheten av marknadshyran.

Det skulle dock vara lättare att sluta förhandla med hyresgästföreningen vid nyproduktion. Förhandling sker med hyresgästföreningen vid hyressättning genom bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är en gammal hyressättningsprincip.

Hyrorna ska vara likvärdiga för likvärdigt läge och standard.

Innan 2011 var det endast kommunägda (allmännyttiga) hyresbostäder som man jämförde sig med, nu är det alla.

Befintlig fastighet sker i förhandling med hyresgästföreningen.

Bruksvärdet försöker efterlikna en marknadssituation. Fri hyra ger rätt pris direkt genom utbud och efterfrågan. Hyrorna är för låga idag, framför allt i centrala områden, vilket ger brist.

Om man vill pröva hyressättningen går man till i hyresnämnden, sedan Svea hovrätt.

Enligt Hyresgästföreningen är bruksvärdessystemet det rätta sättet att bestämma.

Borgarna har inte velat ändra på systemet. I Norge har det ändrats vilket inte blivit bra i alla delar. . Det som är attraktivt borde bli dyrare. Renovera badrum ger liten höjning, och genom att renovera allt kan hyran höjas flera tusenlappar, detta är skevheter i dagens system och är svårt att förstå för konsumenten

2. Hur fungerar bruksvärdesprincipen?

Se fråga 1.

3. Finns det exempelvis ett samband mellan bostadens byggkostnad och hyra?

Nej. Det är en vanlig missuppfattning. Det går dock att starta fler byggprojekt när byggkostnaden hålls nere. Hyran sätts enligt bruksvärdet. Vi var med i en tävling som kommunen anordnade där hyran sattes på max 1400 kr/kvm/år. Det får inte kommunen göra, utan det är bruksvärdessystemet som styr hyressättningen. Tävlingen var en skola som revs i Högsbo i Gbg. Hyran borde vara ca 1800kr/kvm för nybyggnation.

4. Vilken form utav hyressättning tillämpar Stena Fastigheter för nyproducerade hyreslägenheter?

Bruksvärdessystemet och en koll mot marknaden. Om marknadshyran är lägre än bruksvärdet är det inte värt att bygga alls.

5. Vad har Stena Fastigheter för avkastningskrav för hyresbostäder?

Nyproduktion? 6 %. Det blir med 2 % inflation 8 % nominell kalkylränta.

6. Hur finansierar Stena Fastigheter sitt fastighetsbestånd?

Belåning i banken mellan 50-60% belåning (långa tider, inte de lägsta räntorna men lång räntebindningstid).

7. Hur sätts hyrorna för en enskild fastighet?

Enligt bruksvärdesprincipen. Vid årliga förhandlingar höjs hyrorna 2-3 % Om vi renoverar är det bruksvärdeshöjande och då förhandlar man med hyresgästföreningen. Stora renoveringar kan man höja 50-60% av hyran.

8. Hur påverkar uppkomsten utav en ny fastighet det övriga beståndets hyressättning?

Ingenting. Det finns dock ett gap mellan nya och gamla fastigheter. Nya lägenheter kostar mycket mer. Gamla fastigheter är hyressättningen satt då det fanns "40 % rabatt". När nya fastigheter byggs samt när fastigheter byggs om, genererar det i båda fallen med höga hyror som med tiden spiller över även på det befintliga beståndet. Lösning skulle kunna vara att höja hyrorna och införa bostadsbidrag, vilket är bättre än subventioner till företagen.

Social Housing är något som vi inte använder oss av i Sverige.

9. Vilka riskfaktorer tar Stena Fastigheter i beaktning när det gäller nyproduktion av hyresrätter?

Efterfrågan, inte få för höga hyror så efterfrågan blir låg. Kostnaden för byggnationen blir hög. En annan viktig faktor är hur lång tid det tar. Först gäller det att få planlagd mark. Från ax till limpa kan ta 5 år. Tiden är en risk som kostar pengar.

10. Vad har ni för pågående projekt?

Nybyggnad: Inget i Gbg. Många projekt i olika skeden som vi tror kommer falla ut. Vi har egen mark med parkeringar. En centrumanläggning som inte går så bra.

Pennygången där det ska renoveras. Rotrenovering kan höja hyran 63 %. Vi försöker samtidigt få ny detaljplan för området och få mer lägenheter och mer volym.

11. Hur utformas dessa bostäder för att attrahera era hyresgäster?

"Ljust och fräscht", det är ingen rocket science. Det är standard som gäller. Mycket är utifrån vad som är rimligt att producera. Balkong är eftertraktat. Hög standard på kök och bad, det ska helst vara klinker och varmluftsugn. Vita luckor och vita väggar så att hyresgästen själv kan sätta sin egen prägel på lägenheten.

12. Hur utformas era nyproducerade hyresbostäder för att kunna sätta en låg hyra?

Det är svårt att få ihop de 6 % och då är smarta lösningar viktigast.

13. Vad är Stena Fastigheters största utmaningar?

Att ha en bra process, där kommunen har ett ansvar också. Kostnaden är viktig. Hur man hanterar byggkostnaden som går upp med inflationen. Skatter och moms, ligger på 25 % och slår indirekt på hyran.

Yteffektiva lägenheter är bra, vi riktar inte in oss på stora barnfamiljer. Vi producerar 1:or och 2:or i storleken 52 kvm, 3:or i storleken 68-70 kvm samt 4:or. Störst efterfrågan ligger på 2:or gissar jag.

14. Är det något annat du skulle vilja tillägga?

Många missuppfattningar från allmänheten när det gäller hyressättningen.

Swedbank

Anna Felländer (Chefsekonom, Large Corporates & Institutions, Swedbank)
intervjuad av författaren den 28 mars 2014.

Bostadsbristen i Stockholm beräknas kosta 21 miljarder kronor per år i genomsnitt under de närmaste 20 åren enligt beräkningar från Swedbank. Bostadsbristen har lett till stigande bostadspriser i storstadsregionerna och skuldsättningen riskerar att hamna på ohållbara nivåer på sikt – byggandet måste öka för att få en mer långsiktigt hållbar utveckling menar Swedbanks chefsekonom Anna Felländer.

Vi behöver inte bara bygga mer utan även öka rörligheten på bostadsmarknaden. Urbaniseringen går helt enkelt inte att välja bort. Dessutom, är vi inne i ett teknologiskt paradigmskifte vilket innebär att de innovativa entreprenörerna kommer att stå för en stor del av. Innovationen blomstrar i kluster och städer. Vi står idag i den andra delen av en exponentiell teknologisk kurva, det innebär jättesnabb utveckling med innovation i centrum. Huvudförutsättningen för denna utveckling är rörlighet på arbetsmarknaden och universiteten som har en betydelse. Vi måste lyssna in den nya generation, som har andra preferenser för boendeform än tidigare generationer. Vi lät, tillsammans med NCC och Fastighetsägarna i Stockholm, United Minds göra en studie där vi såg hur den yngre generationen vill bo i framtiden. De vill bo i stadsmiljö och kan tänka sig att göra avkall på ytan och även bo i kollektiva boendelösningar. För kontorslokaler kan den yngre generationen (innovatörer och entreprenörer) tänka sig att jobba och bo i samma hus. De kan dela vardagsrum och vill bo nära entreprenörer. Generationen går långsamt från att vilja äga till att vilja ha tillgång till en bostad. Hyresrätten och innovativa boenden behövs och man måste lyssna in den yngre generationen.

Bygg kostnaderna är höga, det beror bland annat på höga markpriser. Kommuner behöver rätt incitamenten för att bygga. Det vore önskvärt om kommunerna såg sig själva som en viktig pusselbit för den regionala tillväxten och bygga det som efterfrågas.

Det är viktigt att få igång flyttkedjorna och kanske skulle man genom skatteincitament kunna öka incitamenten att flytta. Även ränteavdrag och fastighetsskatt kan regleras, men det bör inte ske för snabba förändringar. Hushållens förmåga att hantera förändringarna måste tas med i beräkningen. Efter valet önskar Felländer en blocköverskridande överenskommelse om små och stegvisa nedtrappningar av ränteavdraget. Idag har hushållen en växande skuld och räntekänsligheten, med rörliga räntor, är hög idag. Det slår hårt mot hushållen att göra en förändring för snabbt. Det är bostadsbristen som har ökat bostadspriserna. Men vi har en sårbarhet och måste arbeta varsamt. Norge och Holland har gjort regleringar som gett stora effekter och priskursen har pekats nedåt.

1. Vad anser du är problemet med bostadsmarknaden i Sverige idag?

Det finns många flaskhalsar på bostadsmarknaden. Beslut kring bostadsbyggande behöver fattas utifrån ett regionalt perspektiv. Var skapas jobben och vilka bostäder efterfrågas? Stockholm har en stor tillväxt av kunskapsintensiva jobb. Ett jobb efterfrågar tre jobb i köpesektorn. För att få en levande stad måste vi erbjuda olika typer av ägandeformer. Mångfald måste finnas i städer, inte förrän då kan vi få ett ekosystem som skapar jobb och innovation.

2. Vad är dina råd för att motverka bostadsbristen?

Vi måste bygga för behovet!! Vi måste skapa flyttkedjor som ger äldre incitament att flytta från för stora bostäder. Idag ökar klyftorna och vi stänger ute unga. Det handlar om framtidsstro och liv. Det största tillväxthindret vi har! De som har svag anknytning till bostadsmarknaden kommer heller inte ut i arbetslivet. Jag skulle vilja se att kommunerna ser sig själva som en pusselbit i den regionala tillväxten. Det gäller att tänka kreativt och släppa in nytänk och släpp ifrån sig mark. Bygg det som efterfrågas! Den yngre generationen är en helt annan målgrupp. I framtiden kommer inte prishöjningar på bostäder ske i samma utsträckning och det kommer bli mer strikta amorteringskrav.

3. Du har beräknat att bostadsbristen, bara i Stockholm, kommer kosta Sveriges ekonomi (i uteblivet BNP) 21 miljarder/år under en 20-årsperiod. Och det är bara Stockholm. Om du skulle uppskatta hur bostadsbristen i hela Sverige kostar, ungefär hur mycket tror du Sverige förlorar på det?

I Malmö förlorar 5 miljarder per år. I Göteborg?

Det är besvärande med finanskrisen och krishanteringen som har dolt flaskhalsar i samband med teknikskiftet vi är i. Vi måste tillsammans göra Sverige konkurrenskraftigt. Det kostar för mycket att i utebliven konkurrenskraft, vilket skapar utanförskap. Vi måste sträva mot ökad finansiell stabilitet. Vi har en skuldkvot på 170, vilket är för mycket.

4. Hur arbetar och tänker banker när ett fastighetsbolag vill ta lån för nyproduktion av hyresbostäder/bostadsrätter?

Banken vill finansiera nyproduktion men som alltid är det många parametrar som måste vägas in innan man fattar beslut om finansiering, såsom företagets hela ekonomiska situation, affärsmodell, säkerheter, risker, företagsledning mm.

5. Amorteringskrav för privatpersoner, gällande bostadsrätter, är mycket omdebatterat idag. Varför har bankerna inte högre krav än de som ställs idag på amortering av bostadslån? (kapitalkrav, vilka krav ställs idag?)

Bankföreningen beslutade nyligen att från och med den 1 juli utöka sina rekommendationer för amortering till att gälla nya bolån med en belåningsgrad över 70 procent, jämfört med dagens 75 procent. Banken följer dessa rekommendationer eftersom vi anser att det är viktigt att verka för en sund låne- och amorteringskultur som innebär att våra kunder får en hållbar ekonomi över tid.

6. Du talar om kunskapsintensiva jobb är viktigt för uppkomst av lokala tjänstejobb, berätta mer hur det fungerar!

1 kunskapsintensivt jobb ger 3 jobb i tjänstesektorn. Jan Thulin har räknat på vad det blir i Sverige.

7. På vilket sätt ger bostadsbristen en fördelningspolitisk effekt? (insider-outsider-effekt)

1 kunskapsintensivt jobb ger 3 jobb i tjänstesektorn. Anställda inom exempelvis Spotify får inte tillgång till bostad. Vi går miste av 3 arbetstillfällen. De som tjänar på det är de som äger bostäder eftersom huspriserna stiger.

Stena Fastigheter

Christel Armstrong Darvik (VD/Koncernchef, Stena Fastigheter) intervjuad av författaren den 31 mars 2014.

1. Vad har Stena Fastigheter för affärsidé?

Vi tar utgångspunkt i hyresrätten och vill utveckla attraktiva bostäder och lokaler i tillväxtregioner. Med hyresrätten som bärande hyresform. I Sverige är tillväxtregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm. Utomlands finns vi i Holland och södra Frankrike. I Holland är Randstad-området och i södra Frankrike är det i närheten av Nice.

2. Vad har Stena Fastigheter för målsättning?

I Stena Fastigheters målbild finns 5 områden. Dessa är tillväxt, lönsamhet, hållbarhet, kunder och medarbetare. Varje område har olika mål.

För tillväxt använder vi vår kassa 1,5 miljard om året där vi investerar i nyproduktion, återinvesterar i fastigheter eller gör nyförvärv. Det gör att portföljen ökar i värdet.

Stena Fastigheter har lönsamhetskrav på 6 % avkastning. Vår avkastning baseras på alla intäkter minus kostnader (före ränta).

Vi vill ha de nöjdaste kunderna i vårt segment och vår storlek. Vi måste nå 82 procent i nöjd-kund-index. Det mäts genom årliga enkäter. Relationsförvaltningen är en självklar del i förvaltningen.

För hållbarheten är det energianvändningen som har störst påverkan. Där vi vill minska energianvändningen med 15 % fram till 2017. Vi använder oss av individuell vattenmätning för att uppnå detta. All nyproduktion är individuell vattenmätning, försöker sätta in det i alla hus. Miljöklassificerad.

Vi vill att medarbetare lever våra värderingar och drivs av vårt affärsmannaskap. Vi är utpräglad innovativa och vill locka till oss de bästa i branschen. Vi mäter detta också, men har höga tal som inte går att sätta högre. Vi arbetar därför mer för hur vi är och öppenheten i bolaget.

3. Vad är er strategi idag för att möta era mål?

Ett sätt att nå målen är affärsplaner som finns för varje fastighet. I affärsplanen måste lönsamheten bearbetas och få nöjda kunder. Vi sätter in individuell vattenmätning eller minskar energianvändningen på annat sätt. Sedan har vi Individuellt nedbrutna affärsplaner för varje hus. För att öka värdet kan man kanske bygga till en fastighet på den tomten.

För att bibehålla nöjda kunder har vi stort kundfokus, som utförs genom årliga mätningar. För medarbetare har vi *Objectives* där varje anställd har personliga mål och diskuterar med chefen om vad varje person kan bidra med. Vi tittar även på processer och har tillsatt en processledare för att ta reda på hur vi på ett smartare sätt kan arbeta för att spara tid och pengar.

Vi har som mål att bygga 500 bostäder om året. Att köpa fastigheter är dyrt, mycket dyrare än nyproduktion och ger låg avkastning. Att bygga är därför bättre. Därför försöker vi få ihop en god byggproduktion. Vi försöker även köpa fastigheter, som är tillräckligt bra och ändå uppfyller kriterier om 6 %.

En framgångsfaktor är att nå och ha en god dialog med kommunen och då går vi till vårt varumärke. Relationsförvaltningen ger större omsorg och grundtröjan är att bry sig om boende så att dessa ska bry sig om husen. Vi riktar in oss mycket mot barn och ungdomar, men hittar även eldsjälar i området.

4. Vilka hyresgäster vill Stena Fastigheter bygga för?

Stena Fastigheter vill bygga för medelinkomsttagaren, för vanliga människor. För att möta lönsamhetskraven krävs att man tar ut en relativt hög hyra. Det går idag inom bruksvärdesprincipen. Men idag byggs det för höginkomsttagaren och den gruppen tar slut. Det gäller att hålla kvar kundgruppen och bygga för vanliga människor. Då måste vi komma ner i kostnad. Frågan är hur man kan hitta en produkt som vanliga människor kan bo i.

5. Vilka är era största utmaningar för att nå er målsättning?

Öka lönsamheten till 6 %, dels få igång en byggproduktion. Vi vill öka tillväxten i bolaget och byggproduktionen är den största utmaningen. Då måste det bli en större byggproduktion och vi måste bygga för vanliga människor. De viktigaste utmaningarna är lönsamhet och tillväxt.

6. Vilken strategi har ni för att vara attraktiva på hyresmarknaden?

Det är mycket kopplat till Relationsförvaltningen. Vi är inte bara en vanlig förvaltare. Utan kan fånga upp vad människor i området är intresserade av att få tillgång till för att vara en attraktivare part. Bostadsbristen gör att bostäderna blir uthyrd i alla fall. Men det kan man inte bara acceptera och man måste utvecklas. På lång sikt tror jag att vi kommer gå bort från bruksvärdesprincipen och få marknadshyror. Då måste bolaget från början bli en attraktiv hyresvärd. Det är ett sätt att förhålla sig till sina hyresgäster.

7. Hur arbetar ni för att få tillgång till markanvisningar så att ni får möjlighet att bygga nya bostäder?

Vi har mycket kontakt med kommunen. Kommunen kan annonsera eller bjuda in. Vi måste följa det kommunen gör. Man måste ha idéer också där man ber om markanvisningar för att bygga. I kommunen har vi kontakt med Stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.

8. Hur arbetar ni med kommunen för att få bygglov?

En process först att få färdigt en plan, detaljplanen styr vad man får bygga. Detaljplanen är det jobbiga. Ibland finns det ingen detaljplan för bostäder i området, det är det svåra. Efter det måste en process finnas för att utforma bygglovet. 5-6 år för att ändra detaljplanen. Sällan snabbare än 1-1,5 år.

9. Var vill era kunder helst bo?

I Göteborg - södra eller västra eller centrala Göteborg. Stadsdelarna är olika attraktiva. Staden har en önskan om att öka integrationen och att fler svenskar. Hög risk för vakanser om det byggs i mindre attraktiva områden. Alla vill helst bo centralt. Tillgång till allmänna kommunikationer har betydelse. Generellt vill många bo centralt. Titta på förtätningar där det redan finns god kommunikation.

10. Hur vill kunderna helst bo?

Väldigt olika, mer och mer olika beroende på livssituationen. Ungdomar - centralt, liten lägenhet, billig, inte mycket komfort. 70+ - ha komfort, inte stor men ändå eget sovrum och gärna tillgång till mötesrum för att träffa grannar och umgås när man vill umgås. Barnfamiljer - funktionell lägenhet i planlösning, gemensamt kök och vardagsrum,

effektiv yta, service runt omkring, viktigt med dagis och skola i närheten, matvarubutiker, post och bank, effektiv allmän kommunikation. Bilberoendet blir mindre och mindre. Det finns en p-norm. Alla p-platser blir inte uthyrda och kommunen tittar på att titta på detta.

Fastighetskontoret i Göteborg Stad

Lars-Gunnar Kranz (Utvecklingsledare - Analys och utredning,

Fastighetskontoret, Göteborg Stad) & Stephan Cedergren (Utvecklingschef,

Fastighetskontoret, Göteborg Stad) intervjuad av författaren den 1 april 2014.

1. Vad har kommunen för målsättning för att bygga fler bostäder?

Kommunfullmäktige anger mål för stadens verksamheter i sin budget. I budgeten för 2014 är ett prioriterat mål "Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov. I budgeten står även att "Bostadsbristen ska mötas genom ökat bostadsbyggande med inriktningen att bygga hyresrätter för den öppna marknaden. Staden ska ge förutsättningar för att uppnå det långsiktiga målet om 10 000 nya bostäder under mandatperioden."

De senaste fem åren har det i genomsnitt byggts strax under 2000 bostäder per år. Det som redan färdigställts 2011-13 och prognosen för 2014 ger bedömningen att det blir 8 550 nya bostäder under mandatperioden 2011-14. Prognosen för den kommande femårsperioden 2014-2018 bedömer att det kan bli nästan 3 100 bostäder i genomsnitt per år. Det inkluderar även totalt ca 1 400 studentbostäder som antas byggas 2015 och 2016 på tillfälligt bygglov som måste rivas eller flyttas efter 10 år.

2. Många forskare hävdar att bostadsutbudet är en regional fråga, hur arbetar ni för att samarbeta med kranskommuner för att öka bostadsbyggandet?

Regional samverkan sker inom ramen för Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) som består av 13 kommuner. Representanter för kommunfullmäktige i alla kommuner deltar i dess styrelse och styrgrupper utifrån olika teman, t ex. finns en om miljö- och samhällsbyggnad. Genom GR har regionala överenskommelser gjorts om en vision för den framtida utvecklingen "Hållbar tillväxt" och "Strukturbilden" som anger inriktningen för var bebyggelseutvecklingen ska ske i regionen. Det sker också informationsutbyte om stadsbyggnadsfrågor och bostadsförsörjning genom nätverk av tjänstemän från kommunerna.

3. För att kunna bygga nyproducerade bostäder krävs markanvisningar. Vilka typer av byggbolag/byggherrar får tillgång till dessa? Storlek på företag?

Markanvisningar sker utifrån en antagen policy (se den broschyr som ni fick). I policyn anges bland annat att staden ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden och att fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig. Markinnehavet ger kommunen möjlighet att även påverka upplåtelseformen och inriktningen för projektet på flera andra sätt. Det finns stor spridning på många olika byggföretag (se det material som ni fick). En markanvisning görs tidigast när ett planarbete ska starta. Det finns väldigt få planer idag där det inte efterfrågas att få bygga. Det måste finnas byggintressenter för att ta fram en detaljplan.

4. Idag finns det stora krav som ställs på såväl nyproducerade bostäder som vid ombyggnationer. I vilken utsträckning går ni ifrån dessa krav till förmån för att öka andelen bostäder i kommunen? Vilka krav är dem ni skulle kunna tänka gå ifrån?

- Cykelparkeringar?
- Fordonsparkeringar?
- Tillgänglighetskrav?

Kraven styrs via lagstiftning och Boverkets byggregler (BBR) och kommunen kan inte frånga dessa. Däremot ställs högre krav än vad lagstiftning och BBR anger vid markanvisningar i vissa avseenden, framför allt när det gäller miljöanpassat byggande, t.ex. energiåtgång. I speciella projekt kan också högre krav ställas, t ex. på tillgänglighet

vid byggande av trygghetsbostäder. Parkeringar är en särskild fråga där staden har en parkeringsnorm men kravet på parkeringslösningar kan variera mellan olika projekt beroende på läge i staden och bostadstyp. Staden strävar efter ett minskat resande med bil, t ex genom att bygga i kollektivtrafikhärlägen samtidigt som kollektivtrafiken byggs ut. Ett annat sätt är att främja användandet av bilpool.

6. Forskning pekar på att brist på bostäder och hämmade flyttkedjor leder till minskad ekonomisk tillväxt för samhället. Hur arbetar ni för att främja den ekonomiska tillväxten i kommunen?

7. Hur arbetar ni för att tillgodose efterfrågan på bostäder i kommunen?

8. Vilka utmaningar ställs Göteborg Stad inför för att tillgodose efterfrågan på bostäder geografiskt sätt?

9. Vilka är era största utmaningar för att främja byggandet av fler bostäder?

(För frågor 6, 7, 8 och 9 kan ni hämta det mesta i rapporten ni fick - Bostadsförsörjning i Göteborg). Mycket arbete pågår för att ge förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Kommunen kan göra det genom att öka antalet planarbeten och antalet bostäder i dessa. Prognosen pekar också på att byggandet kan komma att öka inom några år.

Omsättning bland de bostäder som redan finns ger ett mycket större bidrag till bostadsförsörjningen än nyproduktionen. De flesta får en ny bostad genom att få en hyresrätt via Boplats eller direkt från en fastighetsägare eller att köpa en äldre bostadsrätt eller ett småhus. Nyproduktionen ger ett viktigt tillskott och bidrar till omsättning bland de befintliga bostäderna.

I planeringen eftersträvas ett högt bostadsinnehåll i planerna men även en spridning på olika delar av staden. Den framtida inriktningen för var det ska byggas fram går av Översiktsplanen samt dess fördjupning Strategi för utbyggnadsplanering som antogs av byggnadsnämnden i år. Där betonas inriktningen att förtäta och bygga i de kollektivtrafikhärlägen av staden.'

10. På vilket sätt tillämpar ni transparens i arbetet med markanvisningar och bygglov?

Det finns en markanvisningspolicy som är beslutad av fastighetsnämnden. I policyn klargörs kommunens och nämndens ansvar för bostadsförsörjningen och den inriktning som ska vara vägledande vid anvisning av mark.

Alla aktuella markanvisningar läggs ut på stadens hemsida. Där beskrivs projektet och dess förutsättningar. Byggintressenterna har då möjlighet att lämna in en intresseanmälan. Urvalet görs sedan genom ett jämförelseförfarande utifrån policyn och de kriterier och förutsättningar som i övrigt gäller för det aktuella och specifika projektet. Direktanvisning, dvs. utan jämförelseförfarande, kan göras för projekt där det finns särskilda skäl för denna metod. Markanvisningstävling används där detta är lämpligt med hänsyn till projektförutsättningar och andra förhållanden.

Alla inkomna intresseanmälningar diarieförs och är därmed allmän handling.

Fastighetsnämnden tar beslut om markanvisning. I ärendet finns då ett tydligt beslutsunderlag där en redovisning finns om vilka intressenter som varit med i processen och vilken intressent som förordas samt skälet till detta.

Markanvisningsprocessen har utvecklats vid ett flertal tillfällen under de senaste åren och är nu föremål för en ny översyn. Ett syfte är att samordna fastighetsnämndens process med den som Älvstranden Utveckling AB använder, vilket också kommer att ytterligare öka tydligheten och transparensen.

Bygglov är en uppgift för byggnadsnämnden.

1. Hur ser ni på bostadsmarknaden i Sverige och Västra Götalands län?

Kommunerna har ett direkt ansvar för bostadsförsörjningen, för sina invånare. Länsstyrelsen följer utvecklingen på bostadsmarknaden i alla 49 kommuner i Västra Götalands län. Vi ska samla in uppgifter om situationen och analysera hur kommunerna lever upp till sitt ansvarstagande. Länsstyrelsen använder en bostadsmarknadsenkät (BME) där kommunerna genom olika frågor i ett urval av aspekter får svara på och bedöma hur de ser på läget i respektive kommun. Idag är det en obalans i många kommuner särskilt när det gäller huvudorterna. Många kommuner har det besvärligt med underskott på hyresbostäder. Årets BME visar bostadsmarknaden i delar, t.ex. vilka lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer som det är underskott på och som därmed skulle behöva byggas. Den visar även vilka hushållsgrupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden, som ungdomar och nyanlända. På senare tid har det gjorts många utredningar och vidtagits regeländringar med syfte att förkorta byggprocesserna m.m. Aktörerna t.ex. privata byggherrar har välkomnat ändringar i PBL och andra lagar, men den offentliga sidan är tveksam till förenklingarna och att det är avgörande för att bostadsbristen kan byggas bort. Diskussionen om bostadsbyggandet rör också om det byggs för efterfrågan i första hand, och inte för de behov av bostäder som finns hos olika grupper.

2. När det gäller bygglovs- och planprocessen, vad är det ni ansvarar för och bestämmer över i länet?

Kommunerna har genom planmonopolet ansvar för att planera för sin utveckling och att det blir en lämplig markanvändning. Vi på Länsstyrelsen har uppgifter inom samhällsplaneringen som framgår av PBL. Vi ska ge råd och stöd till kommunerna i deras arbete med att ta fram detaljplaner, översiktsplaner, m.m. Vi ska ta fram planeringsunderlag som visar olika intressen och anspråk som ska tas hänsyn till vid planeringen, t.ex. riksintressen och allmänna intressen. Vi tittar på buller och riskområden, lyfter fram jämställdhet och barnperspektivet etc. Vi träffar kommunerna löpande under året i s.k. kommundialoger och syftet är att ha samråd under planprocessen. Före antagande av planer ska det slutliga planförslaget skickas in till Länsstyrelsen för granskning, och då finns möjlighet att se om planförslaget uppfyller kraven. Vi kan överpröva och häva en plan som vi anser olämplig, det kan t.ex. handla om bristande hänsyn till säkerhet och hälsa. Men vår utgångspunkt är att kommunen och Länsstyrelsen ska hjälpas åt för att få fram ett bra slutresultat. Vi har även hand om överklaganden av detaljplaner och bygglov efter kommunernas beslut. De som är berörda t.ex. av ett bygglov har möjlighet att överklaga inom tre veckor. Om inget överklagande sker vinner en plan eller ett bygglov laga kraft. Regeringen har låtit utreda och utvärdera processerna vid överklaganden enligt PBL och nu i vår (2014) har utredningen (Susanne Bagge m.fl.) lämnat sina analyser och bedömningar och föreslagit att förkorta den s.k. instanskedjan genom att ta bort Länsstyrelsen och låta Mark- och miljödomstolen bli första instans för överklaganden av detaljplaner. Det finns också förslag kring överklagande av bygglov. Här tänker man sig en koncentration av prövningen i första instans, till ett mindre antal länsstyrelser i landet.

3. Vad anser ni kunna förbättra i dessa processer?

Vi kan bli bättre på att ge råd och stöd till kommunerna för deras planering. Underlagsmaterialet behöver utvecklas, exempelvis preciseringar av riksintressen för

kulturvård och hur bullerbestämmelserna ska tillämpas, osv. Granskning av kommunernas planering kan förbättras. När det gäller tiderna för granskning har en utveckling skett på senare tid genom att fastlagda handläggningstider införts och kommuniceras på Länsstyrelsens webbsida. I byggprocessen ska vi fortsätta utveckla och bygga ut vår vägledning för kommunerna, så att tillsynen över byggandet förbättras och förstärks.

4. Vad har ni för mål med bostadsförsörjningen inom Västra Götalands län, främst Göteborg?

Boende och bostadsmarknad är ett annat ansvarsområde där vi också ska ge råd och stöd, även ta fram underlag för bostadsförsörjning. Detta gör vi bl.a. genom att genomföra enkäter och analyser. Det är regeringen, tydligast genom bostadsministern Stefan Attefall, som utformar den nationella bostadspolitiken och detta gäller även för Länsstyrelsen på regionala nivå. Länsstyrelsen tar alltså inte fram egna direkta mål för bostadsförsörjningen i länet utan är regeringens förlängda arm och har en mer rådgivande funktion. Vi följer utvecklingen i länet och rapporterar till regeringen, ibland via Boverket. Utifrån detta kan regeringen vid behov förändra sin syn och ändra eller utfärda nya mål. Att påverka utvecklingen inom bostadsmarknaden kan ske på olika sätt, via lagar och att ta fram riktad information för viktiga områden. Tidigare regeringar har arbetat med ekonomiska stöd, bl.a. erbjudit en stimulans för att bygga nya hyresrätter och studentbostäder. I mitten av 2000-talet avskaffade emellertid den nuvarande regeringen detta liksom det statliga räntebidraget, som tidigare avsåg att jämställa hyresrätten med ägandet av bostäder (egnahem och bostadsrätt).

5. Hur arbetar ni för att uppnå dessa mål?

Länsstyrelsen har breda kontaktytor med kommunerna, bl.a. i de nämnda kommunsamråden, där vi kan lyfta behovet av att förbättra bostadsförsörjningsplaneringen. Vi försöker verka för att kommunen arbetar aktivt med att ta fram riktlinjer för sin bostadsförsörjning på sådant sätt som anges i bostadsförsörjningslagen. En gång per mandatperiod ska kommunens bostadsplaner fastställas i Kommunfullmäktige. Länsstyrelsens uppdrag är inte att formulera egna bostadspolitiska mål utan förmedla kunskaper om de nationella mål som regeringen lagt fast.

6. Hur främjar ni bostadsbyggandet i Västra Götalands län idag?

Vi ger råd och stöd utifrån den bild vi har från länet. Vi följer hur kommunerna arbetar och sätter upp sina mål och förmedlar de goda exempel vi uppmärksammat. Vi har nyligen redovisat ett regeringsuppdrag, att inventera om det förekommer obebyggda byggrätter och analysera vad orsakerna i så fall kan vara. Resultaten från detta är ett exempel på kunskap som samlats in och som vi informerat kommuner och aktörer om. Politikernas svårigheter är att man sätter upp mål för tillväxten och tar fram planer. Man äger dock inte frågan helt själv, man måste ha med marknaden på planerna, vilket inkluderar de som faktiskt bygger, dvs. fastighets- och byggbolag.

7. Vilka möjligheter har ni att påverka bostadsbyggandet till det bättre?

Verktyget är att vara regeringens/bostadsminister Attefalls förlängda arm för att se över det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. Kommunen ska anta riktlinjer, en plan för sin bostadsförsörjning. Vi påminner kommunerna om denna skyldighet. I riktlinjerna ska ingå de strategier och åtgärder som behövs för att möta efterfrågan men också bostadsbehov från grupper som själva inte kan ta sig fram på en hård bostadsmarknad.

8. Hur arbetar kommunerna med bygglovs- och planprocessen idag? Vad kan förbättras?

I och med att man ändrat i PBL och sannolikt kommer att göra fler ändringar, måste kommunen anpassa sin verksamhet. Kompetensen måste uppdateras och processerna utvecklas. För att möta behov i samhällsplanering och bostadsförsörjning är det viktigt att kommunen har tillräckliga resurser.

9. Det som efterfrågas mest på bostadsmarknaden idag är hyresrätter. Hur anser ni att fastighetsbolag ska arbeta för att producera fler hyresbostäder?

Fastighetsbolag bör för det första ha lämplig mark för ett bostadsprojekt. Det krävs sedan en smart process för att utveckla ett förslag på ett kostnadseffektivt sätt. Att göra en bra upphandling av ett byggprojekt är viktigt. Genom en lyckad upphandling kan den slutliga kostnaden också påverkas i hög grad, ibland så mycket som upp till 10-15 % av det som annars betraktas som normal kostnad. Detta får i sin tur stor påverkan på slutpriset av bostaden eller den hyra man behöver ta ut.

10. Vi har kommit fram till att Stena Fastigheter skulle behöva nischas sig. Vi kommer ge förslag på gruppen unga vuxna som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Vad tror du om det?

Om man med det menar att uppföra särskilda hus med enbart ungdomsbostäder tror jag inte på det. Att ha ett blandat boende är bättre. Blandade bostadsstorlekar för olika hushållstyper är lämpligare. På så vis kan olika generationer och hushåll se och träffa varandra i bostadsområdet, vilket är ett sätt att främja en socialt hållbar utveckling på kort och lång sikt. Ett exempel, det som gjordes på Friggagatan i Gbg, dvs. att bygga en stor andel mycket små bostäder i ett avgränsat område, tror jag inte på. Tror heller inte att man ska bygga särskilda lågprisprojekt med betydligt lägre standard. Istället bör man satsa på att bygga för en blandad stad.

När det gäller att utveckla hyressättningssystemet sker detta i partsammansatta förhandlingar mellan bostadsföretagen/fastighetsägare och hyresgästföreningen. Min bedömning utifrån detta är att vi inte har en utpräglad hyresreglering. I samband med att det på 2000-talets mitt byggdes hyresbostäder med statligt stöd fanns riktvärden för hyrorna. Vår erfarenhet var att den hyresnivå som togs ut var i den nivå som hyresgästerna var villiga och hade möjlighet att betala.

11. Vi har kommit fram till att Göteborg Stads mål för tillväxt i relation till hur mycket som faktiskt byggs är motsägelsefullt. Vad tror du om det?

Göteborgs Stad har höga ambitioner för den framtida utvecklingen, vilket lagts fast i målsättningar och strategier över mandatperioder. Man får följa och se över hur bostadsmarknaden utvecklas och komma fram till åtgärder som täcker de behov som finns. Göteborg har stora utmaningar att arbeta vidare med inom boendeområdet, vilket gäller de flesta andra kommuner som har obalans. Det gäller både nyproduktionen och insatser i det befintliga bostadsbeståndet.

12. Vi tror även att kraven som ställs på bostäder är för höga idag. Det ställs inte i relation till vad som är rimligt att kräva med avseende på den stora bostadsbristen. För exempelvis tillgänglighetskrav ligger Sverige i topp, men till vilken nytta när det är en extra kostnad för byggherrarna och ger mindre antal bostäder i slutändan. Vad anser du om detta?

Boverket har sett över och ser kontinuerligt över sina byggregler med de olika egenskapskraven. Man har även svarat på regeringens uppdrag och lämnat yttranden och ändringsförslag. Utifrån de målsättningar vi har idag med bostadsbyggandet anser jag att utifrån ett långsiktigt perspektiv är vi på rätt nivå. Vi måste ha ett långsiktigt

hållbart perspektiv, byggnaderna ska stå under lång tid och kunna möta varierande behov över tid. Ur ett socialt hållbart perspektiv kan vi exempelvis tänka på just tillgänglighetsfrågor. Vi behöver tillgängliga boenden för att möta den stora demografiska utmaningen med en ökande andel äldre och äldre-äldre personer. Det menar jag leder till att vi bör ha en sådan nivå på tillgängliga bostäder som vi har nu. När det gäller buller då fanns inte den belastningen för bostäderna förr, utan har på många platser ökat som följd av ökande trafikbelastning. Vi vet via forskning att buller är ett stort hälsoproblem. I detta har regeringen att göra kloka avväganden för hälsofrågor och ange lämpliga riktvärden. Även här måste man se ur flera perspektiv, ekonomiska och sociala. Länsstyrelsens övervägande uppdrag handlar i mycket att arbeta med de ekologiska och sociala perspektiven, inte så mycket med det ekonomiska och tillväxtorienterade. PBL har ändrats vid årsskiftet, i samband med att regeringen lyfte fram en uppdaterad bostadsförsörjningslag. Man förde in i PBL att boendet ska vara nytt allmänt intresse vilket kan medföra att boende kan få en ökad tyngd i arbetet med att göra avvägningar i samband med konflikter mellan motstående intressen.

13. Har du något övrigt du skulle vilja tillägga?

Det är mycket intressant, stimulerande och roligt att arbeta med bostadsfrågor eftersom det är viktig sak för vårt samhälle, för medborgarna och även tillväxten. Det är viktigt att alla ska ha tillgång till ett bra boende! För varje enskild individs förutsättningar att kunna leva ett gott liv!

Institutionen för Fastigheter och byggnad på Kungliga Tekniska Högskolan
Hans Lind (Professor i Fastighetsekonomi, Institutionen för Bygg- och
Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan) intervjuad av författaren den 4
april 2014.

1. Vad anser du är orsaken till den nuvarande bostadsbristen i Sverige?

Viktigt att skilja på diskussion med det befintliga beståndet och nybyggnationen. Idag är det svårt att hitta något i det befintliga beståndet och det är en fråga om prissättning. Om man skulle släppa hyrorna fria skulle köerna försvinna på ett naturligt sätt. Men bostadsbyggandet måste öka och byggandet av särskilda bostäder måste öka. Det är kopplat till vad anses vara orsakerna till bostadssituationen. Det man kan fundera över är hur man sätter hyror och hur man ser på besittningsskyddet av en hyresbostad. Men just nu är det centrala frågan hur man ska få igång byggandet.

2. Vilka effekter på bostadsbyggandet ger planmonopolet?

Vi behöver fundera på den allmänna rollfördelningen i samhället och om det inte fungerar måste vi omvärdera hur vi hanterar detta. Frågan är om kommunerna ska ha rätt till att bestämma om marken. Det borde vara möjligt att överklaga ett avslag hos kommunen om man vill bygga, om det inte står i konflikt med andra intressen. Att överklaga ett kommunalt avslag är som att avskaffa det kommunala planmonopolet. Det är dock staten bestämmer över det allmänna regelverket, såsom strandskydd och andra riksintressen, vilket påverkar.

3. Finns det någon myndighet som förutspår efterfrågan på bostäder så att bostadsbyggandet kan planeras ur ett mer långsiktigt och hållbart perspektiv?

Boverket har en roll att följa bostadsmarknaden och gör studier och bra rapporter. Det ger en allmän bild av läget. Efterfrågan är lokal och det kan finnas olika efterfrågan i olika stadsdelar vilket ger olika lönsamhet. Byggherrar har koll på efterfrågan och ser var det är lönsamt att bygga. Det som är problemet idag är att bostäderna som efterfrågas kommer inte byggas.

4. Du har uttalat dig om att det behövs ett nytt miljonprogram. Berätta mer!

Det behövs byggas enkla bostäder, det är de enklare standardprodukterna behövs. Det finns modeller som byggs och fungerar bra. SABO har kommit med koncepten Kombohusen där man egentligen skalat bort lyxigare komponenter. Att bygga dessa enkla bostäder ger likadana hus på olika ställen. Då uppstår det en effektiv produktion. Man kan komma ned på 20 000-22 000 kr/kvm i byggkostnad. Det är inte för höga byggkostnader idag, men staten skulle behöva gå in med garantier. Dessa typer av bostäder behöver komma fram för att förbättra för alla bostadsgrupper. Med miljonprogram menas ett bostadsprogram som riktar sig mot grupper med lägre inkomster och det behövs mycket sådana bostäder.

5. Hur tar man sig från en reglerad bostadsmarknad till en fungerande marknad? Hur ser en fungerande marknad ut?

Många olika pusselbitar som ska falla på plats. Man får se det på kort och lång sikt. Kort sikt att göra saker som att titta på Finland där överenskommelser finns med kommuner där staten ger subventioner och infrastruktur. Vi kan inte vänta. Vi kan agera inom det befintliga regelverket, såsom planföreläggande till exempelvis de som bygger rätt sorts bostäder. Vi ska inte lägga pengar på tunnelbana till Nacka. Dyra lägenheter i attraktiva områden hjälper bara vissa. Det är ett dilemma för alla partier där vi haft en lång tid av kommunalt självstyre. Allt kan inte byggas med jättehög kvalitet. Vi ska dock inte förvänta oss att det händer något innan valet. Vi måste få insikten att vi

behöver bygga och produkterna finns idag för att göra det!

6. Vilka åtgärder behöver man göra för att öka bostadsbyggandet?

På lång sikt måste vi ändra det kommunala planmonopolet. Vi har en stark skyddslagstiftning, exempelvis överdrivet strandskydd. Det är en politisk prioriteringsfråga och vi kan behöva offra något grönområde. Idag innebär strandskyddet att man inte får bygga mindre än 100 m till stranden, enligt min mening räcker det med 10 meter. Vi måste fundera på alla hinder som förhindrar byggande. På kort sikt måste detta bli en mer prioriterad fråga.

a. Vad kan kommunen göra för att öka bostadsbyggandet?

Det gäller det lokala och det handlar om en prioriteringsfråga. Man får se över de områden som kan generera i attraktiva bostäder. Det finns inte så många bevarandebestånden och vi måste vända på bevisbördan. Bostäder måste prioriteras för att offra andra bestånden, där det idag inte andra bestånden offras. Kommunen och dess medborgare har inte starka bestånden för att bygga. Om det finns en stor brist på bostäder ska kommunen inte kunna säga nej till att det ska byggas fler bostäder.

b. Vad kan byggherren - fastighetsägarna/byggbolagen göra för att öka bostadsbyggandet?

Man talar ofta om höga byggkostnader, vilket är en myt. Det finns koncept idag för att bygga billigt. Problemen ligger snarare i regelverket samt statliga och kommunala prioriteringar. Det är inte i byggmarknaden eller för byggherrarna problemet sitter.

7. Hur skulle en fri hyressättning påverka bostadsmarknaden?

På lång sikt har vi tillräckligt med utbud och vi måste fråga oss om vi vill ha tillgängliga bostäder. Då måste det finnas en fri hyressättning. På lång sikt behövs det en fri hyressättning. Reglerade hyrorna är bra för dem som bor i dessa hyresbostäder nu, men inte bra för alla andra. Det enda som talar för en reglerad hyressättning är om det förutsätts ett stort bostadsbyggande som sätter press på uthyrarna.

8. Skulle en sänkning av kraven, t ex frånga tillgänglighetskraven, vara ett sätt att öka bostadsbestånden?

Allt är små pusselbitar som måste ses över. Om man tittar på andra länder så är det ofta att en viss andel bostäder i ett flerfamiljehus måste vara handikappanpassade, inte som alla lägenheter som i Sverige idag. I andra projekt kan man prioritera hög kvalitet på bostäder. Men den lägsta nivån av kvalitet kan inte lägga sig så högt, för då byggs ingenting.

9. Hur kan en fastighetsägare arbeta för att ha ekonomiska incitament att bygga inte bara bostadsrätter utan hyresrätter till sitt fastighetsbestånd?

Det bör vara möjligt i stadsplaner att fördela att en viss andel hyresrätter ska byggas på denna plats. Då kommer markpriserna anpassas efter det. Vi har även en viss snedvridning i skatter. Det borde vara tillräckligt för att skapa neutralitet. Det är en enkel åtgärd. Det är inget unikt. Då ska man reglera i stadsplanen.

10. Hur kan en fastighetsägare arbeta för att hålla ner byggkostnaden?

Det görs idag, det finns redan koncept. Igår var jag med i en podcast med Svensk Byggtjänst. Företaget Byggvästra berättade att de importerar allt för att hålla nere byggkostnaderna. Det tyder på att byggbranschen är en konkurrensutsatt global marknad som arbetar konsekvent med kostnader. Ineffektiviteten i byggandet är inget problem och företagen rationaliserar.

11. Berätta om skattefällan - billigare att bo kvar i stor bostad än att flytta, trots behov av den storleken saknas?

Det gäller då ägda bostäder där det sker en beskattning när man säljer. Jag och många andra här på institutionen för Bygg- och Fastighetsekonomi på KTH anser att det är bättre att höja fastighetsskatten, minska skatt på transaktioner, ta bort reavinstskatt och skatt för pantbrev. Det är relativt lönsammare idag att bo kvar än att sälja.

12. Vi kommer intervjuva olika intressenter såsom anställda på Stena Fastigheter, kommun, andra fastighetsbolag som har hyresrätter i sitt bestånd och hyresgästföreningen. Vi kommer baka in från intervjuer från dig, Stellan och Anna Felländer. Finns det några andra intressenter som du föreslår att vi ska intervjuva?

Länsstyrelsen skulle ni kunna intervjuva, det är stadens förlängda arm.

Fastighetsägarna Göteborg

Rikard Ljunggren (Ansvarig för näringspolitik, Fastighetsägarna Göteborg) & Peter Cavalli-Björkman (Fastighetskonsult & fastighetsjurist, Fastighetsägarna Göteborg) intervjuad av författaren den 7 april 2014.

Fastighetsägarna har medlemmar från 105 kommuner, med 17000 fastigheter och 5000 medlemmar i Göteborgsregionen.

1. Hur ser bostadsmarknaden ut idag enligt er?

Vi har egentligen två marknader, en fri marknad med bostadsrätter och villor och en reglerad marknad med hyresrätter. Det råder bostadsbrist i alla tillväxtkommuner och det är främst hyresrätter det är brist på. Nio av tio kommuner har brist på hyresrätter. Dessutom är det för låg rörlighet på bostadsmarknaden och för liten byggtakt.

2. Hur främjar ni bostadsbyggandet i Sverige?

Vi driver många frågor i näringspolitiken gemensamt med andra föreningar, exempelvis SABO. Många olika frågor exempelvis momsfrågor. Vi driver även lobbyverksamhet mot kommunen för att öka tempot på bostadsbyggandet och för att få fram fler planer och markanvisningar.

Det handlar om att vara en konstruktiv medspelare med kommunen och lyfta fram kritiken och ge förslag genom en organisation. Det är bättre än om ett enskilt fastighetsföretag driver frågorna själv.

3. Vad är er största utmaning när ni förhandlar med Hyresgästföreningen?

I 99 fall av hundra är det Hyresgästföreningen vi förhandlar med. Vi förhandlar därmed kollektivt och det finns ett regelverk för detta. Det som är viktigast är att få hyresgästföreningen att förstå fastighetsägarnas situation. Diskussionerna och förhandlingarna kretsar mycket kring pengar idag. I Göteborg har vi goda kontakter med Hyresgästföreningen och relationen är bra. Dem ansvarar för att informerar hyresgästerna på rätt sätt och dem är en viktig aktör på marknaden. Vi försöker sträva efter kvalitetshyressättning vilket innebär hyra efter kvalitet. Vi har bra hyresnivåer på ombyggda och nybyggda bostäder i år. Det finns dock en smärtgräns. Det finns faktiskt områden där man behöver annonsera för att bli av med bostäder, vilket sker främst i nybyggda områden.

Det är ett pedagogiskt problem ibland för att få fastighetsägare och hyresgäster att förstå hyressättningen. Gbg har en bra utveckling för kvalitetshyra idag och vi har kommit långt i det till skillnad från Stockholm där det endast skiljer 15 % från centralt belägna hyresbostäder till lägenheter i förorten. I Göteborg har vi en hyresdeskriptions 35 % i hyresskillnad från attraktiv till minst attraktiva bostadsområdet, men vi borde ha större skillnad. I Stockholm finns en stark hyresgästorganisation. I Göteborg har vi goda relationer, men allt kan bli bättre.

4. Hur vill hyresgäster helst bo idag?

Centralt, men det är rätt individuellt, vissa vill bo nära havet, grönområden, billigt. Det är en stor spridning. På sökstatistiken för den centrala staden har ca 1800 stycken sökande/bostad och genomsnittet i staden ligger på 800 stycken sökande/bostad. Men överallt är det högt tryck. Det är inga problem att få det uthyrt. För nyproduktion är det liten skillnad på A-, B- och C-lägen, en för liten skillnad. Kapitalkostnaden blir högre i mindre populära lägen, banken har större risk för oattraktiva lägen. Mindre lägenheter är mer attraktiva. Boplats har bra statistik på de mest eftersökta lägenheterna.

5. Vilka är de största svårigheter som bostadsbolag ställs inför idag?

För nyproduktion är det myndighetskrav och det är mycket lokalt betingade krav. Det är exempelvis bullernivåer, tillgänglighet, p-normer, överklaganden, långa processer. Allt som trissar upp byggpriser påverkar byggföretagen. Stena äger en hel del egen mark, där får dem arbeta med detaljplaneprocesser. För kommunal mark är det särkrav som är utmaningar för bostadsbolag. När det gäller förvaltningen är utmaningarna att förhandla hyresnivåer. Fastighetsbolagens mål att nå högre hyror, men det finns dock en smärtgräns. För nyproduktion är det mer ekonomiskt att köpa bostäder istället för att hyra, vilket ger helt andra skattemässiga fördelar.

6. Hur ska fastighetsbolag arbeta för att få tillgång till markanvisningar för att bygga bostäder?

Tror inte fastighetsägarna vet det heller det är nästan som ett lotteri. Mellan 2009-2013 byggde Stena Fastigheter och Wallenstam ungefär 100 nya bostäder var. Detta är lite i relation till vad de faktiskt kan producera, Wallenstam säger att de har möjlighet att bygga 400 nya bostäder om året. Det som det utmynnar i är den kommunala viljan och verktygen ligger i stadens händer. Det gäller att utforma detaljplaner där invånare vill bo. Varför inte förtäta inifrån och ut, att förtäta den centrala staden och sedan bygga utåt? Det gäller att se till att få en byggvilja hos bostadsbolagen. Stena Fastigheter och Wallenstam bygger istället i andra områden som Helsingborg och Malmö eftersom de inte lyckas bygga tillräckligt i Göteborg. Stena Fastigheter försöker inom området dem äger, vilket exempelvis sker i Pennygången. Stena säger att dem drar sig för markanvisningar för att det finns så mycket särkrav, det är för krångligt. Det finns många som har möjligheter och muskler att bygga, de vill bygga, men det går inte. Det är en handläggningshistoria på 5-10 år för att kunna bygga på. Hisskrav är ett stort problem i Majorna och tillgängligheten är ett problem. Tillförsel av bostäder går att göra om det finns mer vilja och det handlar om en attitydfråga från staden. På Sten Sturegatan fick Wallenstam ett nej. Istället för förslag på hur de skulle gå till väga för att få ett godkännande så sa kommunen nej, kommunen kan vara handledare istället för att säga nej och inte hjälpa till med att arbeta fram förslagen. Göteborg sägs av tradition vara väldigt detaljerade i detaljplanen. Man ritar nästan på hur balkongerna ska se ut istället för att sätta ramen för planen. Man kanske inte ska fokusera på den arkitektoniska utformningen.

Överklagandeprocessen är problematiskt. T ex vid Friggagatan där det var Reinholm (arkitekt) som agerade spökskrivare för en hyresgäst som klagade på bygget. Det kostade fastighetsbolaget 25 000 kr/dygn i väntan på att få bygga.

Man borde ta bort en instans vid överklaganprocessen, och begränsa sakägarkretsen och vilka som har rätt att överklaga. Det är långa processer och i Göteborg tar det extra lång tid. Det är svårt att hålla en byggtakt tillgodoser befolkningsökningen med bostäder. I Stockholm används externa arkitekter som arbetar som konsulter som får skissa på nya detaljplaner. Det är något som skulle kunna införas i Göteborg. I Göteborg tar det i snitt 33 månader att ta fram en detaljplan, vilket är nästan dubbelt så lång tid som i Stockholm (18 månader vid normalt planförfarande).

7. Hur ser den mest lönsamma hyresbostaden ut som ett fastighetsbolag kan investera i gällande nyproduktion?

På grund av hyressättningssystemet ger mindre lägenheter mer pengar per kvm. De är även dyrare att bygga. Direktavkastning innebär att hyresbostäder ger mindre direktavkastning i centrum än i till exempel Angered. Presumtionshyra innebär att

byggkalkylen (byggkostnaden) tas med i prissättningen vilket ger ungefär samma hyra i A-, B- och C-lägen. Då är hyresgästföreningen med i förhandlingen.

8. Vilka kundsegment ska fastighetsbolag rikta sig mot för att få lönsamhet i investeringarna?

De som är villiga att betala en hög hyra är såklart mest attraktiva hyresgästerna, men är samtidigt mest krävande. Sambos utan barn kan tänka sig betala mycket, men är rätt flyktiga. Man vill inte att hyresgäster ska flytta eftersom varje flytt kostar.

Byggnation och hyressättning är en sak. Det är mer kassaflöden som är intressant att titta på när det gäller fastigheter.

Att få igång rörligheten på bostadsmarknaden är det viktigaste. Exempelvis finns en propp där fastighetsägare som bor i exempelvis villor saknar incitament för att flytta, det är billigt att bo och kostar att flytta. Det är olika delar som påverkar där hyresregleringen är det som vi driver upp priserna. Vi vill ha en marknadsmässig hyressättning där det finns större spridning mellan hyresbostadspriserna. En blocköverskridande överenskommelse bland politikerna för att få igång rörligheten skulle vara något som kan krävas. Vi vill ha stor spridning i upplåtelseformer och det krävs en större byggtakt än som sker idag. Kommunen behöver ta sitt ansvar. Det som kommunen har som mål under en mandatperiod är det som skulle behöva byggas under 2 år i Göteborg.

När det gäller bostadsutformningen anser vi att sunt förnuft bör gälla. Idag är det enastående vilja krav som ställs. Tillgänglighet är ett stort krav där allt ska vara så tillgängligt. Det är mer än vad det krävs för folk. Att varje lägenhet ska vara tillgänglig och krav på hiss är för stora krav. Det gäller att agera med sunt förnuft. Man skulle kunna vinna mycket på att gå ifrån dessa krav. Sedan diskuterar kommunen för mycket detaljer. Det är stort fokus på att det ska byggas billigt. Men det kanske inte ska vara primärt att en nybyggd lägenhet är till för den som ska flytta hemifrån första gången ska flytta till. Det krävs att volymen på bostadsproduktionen ökar. GP skriver om att man bygger för de rika, men vi tycker att det viktigaste är att det byggs. Hyresgäster har mycket höga krav på sitt boende och när det gäller boendet handlar det om en prioriteringsfråga. Hyresrätten kanske ses som en form av subventionerat boende för många hyresgäster och bostadssökande.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Pär Svanberg (Förhandlingschef, Hyresgästföreningen Riksförbundet) intervjuad av författaren den 8 april 2014.

1. Hur ser bostadsmarknaden ut idag enligt er?

Det är en katastrofal bostadsbrist vi har i Sverige idag, speciellt i tillväxtorterna. Det blir allt mer ett bekymmer. Det man efterfrågar är hyresrätter med överkomliga hyror. Man kan läsa mer på hemsidorna *Hurvibor.se* och *Vivillhahem.nu*. Mycket baseras på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Det har byggts för lite under många år. De som ska ut på bostadsmarknaden är ungdomarna och senast var det 289 000 ungdomar som stod utan bostad. Många har det svårt att få bostad, men för andra är det snarare ett problem att man bor för dyrt eller för trångt. För ungdomar får man ingen chans att bli vuxen och om man ska flytta runt mycket och bo i andra hand kan man inte sköta jobb eller studier.

2. Hur främjar ni bostadsbyggandet i Sverige?

Vi arbetar dels tillsammans med SABO och med Fastighetsägarna. Det sker en missgynnad beskattning av hyresrätten. En hyresbostad kan av skattemässiga skäl bli 2000-3000 kr dyrare per år månad i jämförelse med en bostadsrätt. Det borde läggas en moms på hyran som gör att momsreglerna ändras så att slutkunden betalar. Med SABO och Fastighetsägarna har vi föreslagit att hyran beläggs med en låg moms (6 %). På så sätt blir den moms (25 %) som fastighetsägaren betalar på drift, underhåll och investeringar avdragsgill. Det skulle gynna hyresvärdar som vill investera i fler bostäder. I väntan på det behövs det investeringsstöd för att göra att de ekonomiska förutsättningarna mer likvärdiga som för egnahem och bostadsrätter. Det är en ekonomisk orättvisa som vi vill komma åt. Vi har varit för presumtionshyra, då det varit svårt att för en del nyproducerat varit svårt att rymma investeringskostnaden inom ramen för bruksvärdeshyran. Det som byggs är väldigt dyrt idag. Vi har aktörer som sitter på mycket mark, såsom byggbolagen, som gör att priserna hålls uppe och det smittar av sig på hyresbyggandet. Där har SABO kommit med ett Kombohus, som man handlar upp och kan byggas var som helst i landet till en vettig prislapp.

3. Vilka är era största utmaningar när ni förhandlar med ett Fastighetsägarna/bostadsbolag?

Vi förhandlar med drygt 300 kommunala bolag och 45 000 med privata fastighetsägare, det senare sker ibland direkt med fastighetsägaren och ibland genom fastighetsägarföreningen. Med kommunala är utmaningarna att kommuner gärna ser bostadsföretag som något som kan generera intäkter till annan kommunal verksamhet. Därför granskar vi deras ekonomi och värdeöverföringar, för vi anser att vinsterna ska stanna i bostadsbolagen. Det finns en underhållsproblematik för hyresbostäderna som kan öka nästan omätligt. Där finns det en orättvisa då det inte kan använda ROT-avdrag. Därför borde man införa ROT-avdrag för hyresrätten och en miljöpremie för att främja energieffektivisering och mer långsiktig utveckling av hållbara områden genom att investera i miljövänliga bostäder.

4. Hur är er syn på bruksvärdeshyran?

Vi tycker att det är bra då den bygger på att hyresgäster och fastighetsägare kan förhandla om hyran. Genom att sätta hyrorna så rättvist som möjligt betalar man för den kvalitet man får. Kvalitetsbegreppet kan innebära läge, storlek, kvalitet på bostad och omkringliggande service med mera. Vi arbetar med det väldigt systematiskt idag. Det är bra att parterna på marknaden tar ansvar, vi tror att det kan göra på ett rättvist sätt. Det

vi har idag med förhandlade hyror och bruksvärde är bra. Vi vill inte bara att hyran ska bestämmas efter efterfrågan och läge, man måste värdera andra kvaliteter i boendet. Även service och kvalitet i förvaltningen ska ses över eftersom det är en viktig del för hyresgästens trivsel.

5. Vad anser ni är anledningen till att det byggs för lite hyresbostäder idag?

Det är de ekonomiska villkoren som tidigare nämnts. Sedan är det andra komponenter som bidrar. Idag har vi en oligopolliknande byggmarknad. I Stockholm är det bostadsrättsbyggandet man tjänar på som byggare. Det har med skattevillkoren att göra och hur bostadsmarknaden ser ut. Det finns inte tillräckligt stor intresse för att bygga för att även de med normala och lägra inkomster ska kunna bo någonstans. Dagens villkor är inte rimliga. Man måste göra något åt den orättvisa beskattningen. Vi måste pressa byggbranschen, och där har byggherrarna en viktig uppgift att ställa krav vid upphandlingar. Vi ser att man kan bygga bra till rimliga priser. Exempel på detta är Kombo-huset som SABO utvecklat.

6. Hur arbetar ni i hyresförhandlingen för att främja uppgradering av lägenheter samtidigt som hyrorna hålls nere?

Underhållsbehovet finns. Vi tycker att hyresgästerna i allmänhet har för lite inflytande i samband med upprustningar. Stammar måste kunna bytas, men i de enskilda lägenheterna anser vi att hyresgästerna ska ha större valmöjlighet. Sigtunahem har gjort en variant på detta som heter Mini-Midi-Maxi, en trappstegsmodell där hyresgästerna väljer grad av upprustning i lägenheten som sedan påverkar hyrorna.

Man bör börja diskussionerna med hyresgästerna i god tid när man ska bygga om. Ofta vet man att upprustningen ska ske långt i förväg. Hyresgästerna har kunskap om hur området fungerar. Det är en stor påfrestning på hyresgästerna vid genomgripande upprustningar då hyrorna höjs för mycket och det äventyrar besittningsskyddet. Det är inte hållbart på lång sikt. Man borde anpassa efter hyresgästernas egna förutsättningar så att de kan bo kvar.

7. Jag läste att ni undersöker så att offentliga bostadsbolag använder sina pengar på rätt sätt, har ni något sätt för att undersöka hur privata bostadsbolag använder inkomsterna från hyrorna?

Ja vi gör på de stora privata bolagen. Det är dock inte samma förutsättningar som för offentliga bolag. I privata bolag handlar det snarare om att hyrorna sätts efter bruksvärdet. Så länge hyresvärden sköter sina förpliktelser så kan de exempelvis flytta pengar, då har vi inga synpunkter. Hyreshöjningar måste vara motiverade. Sätts rätt hyror och ser fastighetsägaren till att hyresgästerna får rätt förvaltning och underhåll som debetalar för har vi inga synpunkter. Vi vill se till att de privata bolagen använder hyrespengar för att erbjuda bra boende för hyresgäster. Vi försöker inte granska inkomstströmmarna för att se hur de använder sina vinster.

8. Vilka är de största utmaningarna vid förhandling med bostadsbolag?

Att hitta balansen mellan hyresgästernas och fastighetsägarens intressen och säkerställa en långsiktigt bra förvaltning. Hyresboende är en form av tjänst och inte bara en bostad. Underhåll måste ske med rimliga mellanrum, och att få tag på förvaltaren vid bekymmer måste gå lätt. Dessutom måste kvalitet och service säkerhetsställas, den är viktig. Hyran innehåller avsättning för framtida underhåll. Sedan är det inte alltid lätt att få det utfört. Fastighetsägaren ska självklart få in intäkter så att han kan erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader, men ska inte göra oskäligen vinster. Det gäller att hitta balanspunkten, inte helt enkelt.

9. Är det skillnader mellan privata och offentliga bolag?

Inte som hyresvärdar generellt. Hos de privata bolagen finns det större spännvidd gällande bostadsservicen. Stora bolag som Stena Fastigheter och Wallenstam är väldigt professionella, även om de inte alltid sätter hyresgästerna i första rummet. Andra mindre aktörer har andra förutsättningar. Mellan de stora privata och offentliga bolagen är inte skillnaden i förvaltning så stor. Däremot förhandlar vi på olika sätt. I offentliga bolag förhandlar vi utifrån bolagets ekonomiska förutsättningar.

10. Vilka svårigheter finns det för hyresgäster på marknaden idag?

Vid bostadsbrist är det säljarens marknad. Vi ser att det är fler hyresgäster som har problem med hyresvärdarna. Det finns utrymme för mindre nogräknade hyresvärdar att missköta sig och inte ta kunderna på allvar. Vi vet att hyrorna kan rusa iväg när det är högt tryck. Hyresvärden kan vilja utnyttja bostadsbristen för att höja hyrorna.

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg Stad

Björn Siesjö (Stadsarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad) intervjuad av författaren den 8 maj 2014.

1. Vad anser du ligga till grund för den nuvarande bostadsbristen?

Idag beror det dels på att vi bygger för dyrt, och dels på att det finns en krånglig planprocess.

2. Vilka generella problem finns på hyresmarknaden som förhindrar att fler får tillgång till en hyresbostad?

Vi har inte möjlighet att bygga tillräckligt billiga hyresbostäder. Vi har inte en subventionerad hyresmarknad, så som den ägda boendemarknaden ser ut. Ägt boende är subventionerade med rut- och rotavdrag samt ränteavdrag. Idag lägger vi mycket pengar på boendet. Ett boende som har en parkeringen kan påverka boendekostnaden upp till 30 %. För en nyproducerad bostad kostar det 1000 kr i månaden som läggs på hyran för parkering. Vi har en parkeringsnorm på ca en halv parkering per bostad. Men om du vill ha tillgång till parkering betalar du ytterligare 1000 kr i månaden till. Det är ett onödigt sätt att fördyra bostäder. Hyresgästanspassade priser i nyproduktion hindrar att vi bygger mindre bostäder. Då kommer exempelvis gruppen unga i kläm och grupper ställs mot varandra.

3. Vilka kvalitéer på hyresbostäder efterfrågas?

De kvalitéer som efterfrågas är centrala lägen, bra kollektivtrafik, inte så mycket plats. Unga idag nyttjar staden mer fullt ut och går ut mer en tidigare generationer som ville stanna hemma mer.

4. Hur kan man bryta mot "kraven", men samtidigt bibehålla den goda bostaden?

De krav som kostar extra är tillgänglighet och energikrav som ställs på bostäder. Ur ett livscykelperspektiv blir det dock billigare att bygga mer energianpassade bostäder. Men vi skapar mycket onödig yta idag och det är inte bara en kostnadsfråga utan även en miljöfråga. Det tar mer på miljön om vi ska värma upp en större yta. När det gäller tillgänglighet kan man se till att tillräckligt många lägenheter är tillgänglighetsanpassade. När vi pratar om tillgänglighet är det främst rullstolshandikapp vi talar om, och vi glömmer faktiskt bort att vi inte anpassar boendet efter andra handikapp idag.

5. Hur skulle kommunen ställa sig till alternativ som bryter mot rådande krav, men som tillfredsställer principen om en god bostad?

Kommunen ovilliga att bevilja bygglov till det som bryter mot kraven. Det beror på att det kostar mycket för kommunerna att anpassa bostäderna om detta kan behövas i framtiden. Den mängden pengar vi lägger för att tillgänglighetsanpassningen är stor. Man skulle lägga dessa pengar på att läggas till rullstolsburna direkt och även lägga på unga vuxna.

6. Finns det olika arkitektoniska utformningar på bostäder som möjliggör en mindre kostsamt utformning av bostäder?

Det är sådant som arkitekter ständigt arbetar med, så såklart finns den innovationskraften. Men så som reglerna ser ut idag kan man inte pressa kostnaderna mer. Det är snarare processen som tar tid. Med processen menar jag överklagandeprocessen som tar tid. Idag kan man överklaga på planer i fyra instanser. Det systemet är överbelastat, det kostar pengar och tid. Mindre planer gör vi klart på ett

halvår och större planer gör vi på ett år. Det är sådant som måste ta den tiden. Så överklaganprocessen är det som behöver ändras.

7. Kan konceptboende (kollektivboende) vara attraktivt för hyresgästen som ett mindre kostsamt alternativ?

Kollektivboende kan man absolut bygga och det är viktigt att bredda utbudet. Det finns exempel på det i Göteborg. Jag ritade ett sådant boende för det kommunala bostadsbolaget MKB i Malmö. Det är en stor möjlighet för ensamboende och unga att hitta ett billigt boende och ett bra sätt att bo eftersom det löser fler uppgifter än tak över huvudet samtidigt som man kan skära ned kostnaderna.

8. Många forskare hävdar att bostadsutbudet ska vara en regional istället för kommunal fråga, hur arbetar ni för att samarbeta med kranskommuner för att öka bostadsbyggandet?

Vi arbetar inte på regional nivå, inte i någon större utsträckning. På regional nivå samarbetar vi när det handlar om kommunaltrafik istället. Det finns inga krav som är bindande för regional bostadsförsörjning. Det är en stor brist i Sverige. Vi skulle behöva ha en bindande regional planering som det finns i Danmark.

9. Idag finns det stora krav som ställs på såväl nyproducerade bostäder som vid ombyggnationer. I vilken utsträckning går ni ifrån dessa krav till förmån för att öka andelen bostäder i staden?

När det byggs studentboende går vi ifrån tillgänglighetskraven. Boverket har hävdad att studentboenden skulle vara tillgänglighetsanpassade.

10. Forskning pekar på att brist på bostäder och hämmade flyttkedjor leder till minskad ekonomisk tillväxt för samhället. Hur tror du vi skulle kunna arbeta för att främja den ekonomiska tillväxten i Göteborg Stad?

Vi måste se till dels integration och dels ekonomisk tillväxt. Då är det små lägenheter som vi bör bygga med ett pentry och en liten toalett. Som student och nyinflyttad kanske det inte gör så mycket att det inte är så hög standard, utan snarare att det finns ett boende. Det är hämmande att den produkten inte finns på marknaden.

11. Vi tänkte ge förslag till Stena Fastigheter att de ska nyscha sig. Vad tycker du om att ett fastighetsbolag nyschar sig mot till en viss grupp av människor när det gäller hyresbostäder?

Det kan de delvis göra, men vi vill ha blandningen. Det är värdefullt med en blandning av boenden och olika sorters människor. Ett breddat utbud behövs, det borde alla aktörer arbeta mot.

12. Hur kan Stena Fastigheter som företag utveckla den goda bostaden och bli en ledande profil på marknaden?

Den aktör som arbetar på marknadens villkor måste visa framfötterna, speciellt när det gäller socialt ansvarstagande. Vi som kommun måste vara noga med hur vi anvisar vår mark, vi ska ge markanvisningar till de framåtriktade aktörerna och inte ge mark till dem som vill göra snabba klipp.

Nai Svefa

Åsa Henninge (Affärsområdeschef Analys, Nai Svefa) intervjuad av författaren den 7 maj 2014.

1. Berätta vad du arbetar med?

Åsa är analyschef för NAI Svefa, har jobbat på Svefa de senaste 13 åren. Åsa har jobbat både på Lundbergs i Norrköping och som projektledare för Skanska nya hem. På Svefa har Åsa ansvar för öppna analyser som ges ut på marknaden kostnadsfritt, dvs. analyser som ges ut som marknadsföring. Ansvar för uppdragsverksamhet inom analys, fastighetsekonomisk analys. T.ex., vad man skall göra med sin fastighetsportfölj eller om man skall starta ett delprojekt.

2. Vad har ändrats i politiken, skatter och andra förutsättningar som gör att det byggs så lite hyresbostäder idag?

Den stora skillnaden är kanske egentligen att under 60 och 70- talet då den stora miljonprograms-eran befann sig hade vi ett subventionerat bostadsbyggande. De statliga subventionerna har nu idag plockats bort och det är marknadsmässiga principer som styr investeringsviljan i bostadsproduktion. Och därtill sedan 2011 har lagstiftningen för de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen ändrats, de är nu sagt att de skall bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer, de får inte starta ett nybyggnadsprojekt som inte är affärsmässigt eller att dessa krav uppnås. Planerar man att bygga nya bostäder inom ett allmännyttigt bostadsbolag, men den direkta avkastningen är inte marknadsmässig, får man egentligen inte lov att slutföra eller starta detta projekt. Detta till följd av att fastighetsägarna stämde staten för att allmännyttan fick lov att bygga även om kalkylen inte gick ihop, och därmed en konkurrenssnedvridning på marknaden. Så nu måste alla bygga på lika villkor (om man hårdtolkar lagen) och därmed byggs det inte så mycket inom den allmännyttiga bostaden. Konkurrenssnedvridning på marknaden, hårdtolkar man lagen måste alla bygga på lika villkor. Därav byggs det inte så mycket inom de allmännyttiga bolagen.

3. Vilka är de största utmaningarna för fastighetsbolag som vill bygga fler hyresbostäder?

Om man lyssnar på ägarna av hyresrätter är de väldigt diplomatiska, de säger att tillgången på mark i attraktiva lägen är ett kraftigt problem. Dock finns det även andra problem med planmonopol och komplexa markanvisningsprocesser, det största problemet är till varför bostadsmarknaden är som den är kan vara bruksvärdesystemet. Det befintliga beståndet är förmånligt att bo i jämfört med nyproduktion. Därmed stoppas flyttkedjorna upp.- Ett stort hinder.

4. Hur kan fastighetsbolag effektivisera sina exploateringsprojekt?

Tror de är riktigt duktiga, de är inte effektiviteten hos de privata utan det är effektiviteten hos de offentliga som brister, resursbrist och därmed långa detaljplaneköer eller processer, ineffektivitet.

5. Vilka utmaningar finns i de tidiga skedena för fastighetsbolag?

Utmaningarna idag är egentligen att få till lönsamheten i nybyggnadsprojekt, framförallt i hyresrätter. Bostadsrätter är inte alls samma problematik. Det måste vara en så marknadsmässig hyra som möjligt för att få till lönsamheten. Fri hyressättning skulle definitivt ge fler bostäder. Dock för att kunna genomföra detta måste fastighetsägarna visa sig generösa, sätta upp någon sorts garant för trygghet. Idag är det en marknadsmässig hyra för nyproduktion med presumtionshyressystemet så problematiken kvarstår ändå när man ålägger särskilda krav i byggnationen som ändå åter upp vinsten i

projektet, så det är ett flerdimensionellt problem. Då vi fantastiskt har marknadsmässig hyra för nyproduktion av hyresrätter idag men det funkar ändå inte om man får markanvisningar i en marknad där det inte finns en betalningsvilja för de här presumtionshyrorna som man kan sätta. Som t.ex. Stena fastigheter, som vill bygga i västra Göteborg men där Göteborgsstad envisas att ge en markanvisning i nordöstra Göteborg. Säger vi då att man behöver 1800 kronor i hyra, den betalningsviljan finns inte i nordöstra Göteborg, detaljplanen som möter genomförandeviljan i marknaden och efterfrågan i marknaden, och där inga särkrav som fördyrar och äter upp projektvinsten är även väsentligt, det är med andra ord flerdimensionellt.

6. Det är idag svårt att få projekten lönsamma, hur kan fastighetsbolagen arbeta för att förbättra detta?

Man kanske inte bara skall skylla på det offentliga, Hans Lind gjorde en jämförelse mellan hur mycket det kostar att tillverka en bil i början på 1900-talet jämfört med att bygga ett hus. Där bilen blir billigare att bygga medan huspriserna idag skenar iväg, så det måste vara något konstigt med byggkostnadsutvecklingen. Om detta hänger ihop med att vi har för få byggare av bostäder, (eller vad det beror på), så är det något tokigt med byggkostnaderna på denna marknad. Man kan utforma effektiva projekt och göra noggranna analyser i tidiga skeden så att man inte bygger fel. Vad är det som efterfrågas och till vem? Projektet måste möta den efterfråga som finns på marknaden. Jobba med mer kompakta boenden då marken är en sådan bristvara och exklusiv resurs idag. Precis som lokalhyresmarknaden där man får ner ytan för att spara kvadratmeter.

7. Vilken är den mest lönsamma hyresgästen för ett fastighetsbolag?

Den som stannar kvar. De förstagångs-hyrarna som hyr kommer att flytta, gäller att bygga för det som efterfrågas, rätt lägen och rätt typ av boende.

8. Vilka generella problem finns på hyresmarknaden som förhindrar att fler får tillgång till en hyresbostad?

Bruksvärdessystemet, man kan sitta på en lägenhet i absolut bästa läge och kanske betala 800 kr kvm, då släpper man ej gärna detta kontrakt. Detta leder följder som att flyttkedjor stoppas, det uppstår en svart marknad och en andrahandsmarknad på hyresmarknaden. Man lämnar helt enkelt inte hyreskontraktet när man väl fått det.

9. Hur skulle billigare hyresboende påverka hyresvärden och hyresgästen?

Det är svårt att få ett billigare hyresboende en vad vi har idag, bruksvärdessystemet gör att boendet är subventionerat och extremt billigt i bästa läge och dyrt i sämsta läge. Det skulle kunna vara att man skulle få en omstrukturering i hyresnivåer, dvs. de skulle bli betydligt mycket högre i A lägen och lägre i våra C lägen. Lägre hyror i nyproduktion är en svårare fråga där det handlar om material och byggbolagen. Vänder sig mot en annan produkt och process.

10. Vilka kvalitéer på hyresbostäder efterfrågas på marknaden?

Beror på vilken som är målgruppen. Är det en äldre målgrupp är hiss och förvaringsutrymme en viktig kvalité. Yngre kräver mer kommunikation och service samt att det har något litet extra när det gäller nyproduktion. T.ex. en "häftig" eller annorlunda balkong eller dyl.

11. Kan konceptboende vara attraktivt för hyresgästen som ett mindre kostsamt alternativ, och hur påverkar dessa hyresvärden?

Brf Viva, (riksbyggen). De bygger nu ett projekt på Guldheden där man skall kunna slå ut

väggar. De bygger även ett miljövänligt boende, nytänkande. Tror detta kan vara ett framtida alternativ som kommer gynna bostadsmarknaden så det kommer finnas en efterfrågan som går åt denna utveckling. Vi kommer behöva ta tillvara på vår mark och nyttja den på ett så bra sätt som möjligt. Idag spenderar vi även mer tid på staden och andra platser, dvs. funktionerna i hemmet har ändrats. Man kräver inte lika mycket plats som förr.

12. Hur skulle en fri hyressättning påverka bostadsmarknaden?

Man måste vara försiktig med ett sådant genomförande, båda politiska lägen vågar inte ta tag i frågan om marknadshyror. Detta skulle kunna införas under en trappvis övergång, när man byter hyresgäst t.ex. Så att folk inte kommer i kläm. Fri hyressättning ger dock möjlighet till egna val och skulle absolut påverka bostadsmarknaden idag. Man kanske skulle kunna ge någon typ av bonus till hyresgästen för att man skulle kunna flytta på sig och få bättre flyttkedjor på bostadsmarknaden. "morot".

13. Vi tänkte föreslå att Stena Fastigheter ska nisch sig, mot exempelvis unga vuxna som har svårt att idag ta sig in på bostadsmarknaden. Vad tycker du om det?

Tror det är bra, om allt är oförändrat på bostadsmarknaden bör det vara effektivt att ta fram likformiga projekt, att man applicerar likartade projekt leder till både ett billigare och mer välutvecklade boende. Boklok. Med nischade boenden skulle man kunna komma ifrån bruksvärdesystemet?

14. Vi tror även att kraven som ställs på bostäder är för höga idag. Det ställs inte i relation till vad som är rimligt att kräva med avseende på den stora bostadsbristen. För exempelvis tillgänglighetskrav ligger Sverige i topp, men till vilken nytta när det är en extra kostnad för byggherrarna och ger mindre antal bostäder i slutändan. Vad tror du om det?

Det är absolut ett stort problem, kommunala särkrav, man kan inte applicera samma projekt på olika kommuner då kommunen ställer olika krav. Då måste man omprojektera, bygga på olika sätt, vilket gör att man inte kan jobba med kostnadseffektiviteten. Tar man ett nyproduktionsprojekt med hyresrätter och säger att vinstmarginalen är 5 %, det är några hundralappar som projektet inte får bli dyrare för att projektet inte skall gå med vinst, särkrav då som fördyrar hyran som t.ex. tillgänglighet eller dyl. kan göra att projektet inte kan utföras.