



CHALMERS

Företagsuppbyggnad i förhållande till hyresnivåer och produktionskostnad

Ett steg mot minskad socioekonomisk boendesegregation

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

**MALIN FRITZELL
PAULA WIIK**

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Företagsuppbyggnad i förhållande till hyresnivåer och produktionskostnad

Ett steg mot minskad socioekonomisk boendesegregation

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

MALIN FRITZELL

PAULA WIIK

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2021

Företagsuppbyggnad i förhållande till hyresnivåer och produktionskostnad

Ett steg mot minskad socioekonomisk boendesegregation

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

MALIN FRITZELL

PAULA WIIK

© MALIN FRITZELL & PAULA WIIK, 2021

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2021

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2021

Företagsuppbyggnad i förhållande till hyresnivåer och produktionskostnad

Ett steg mot minskad socioekonomisk boendesegregation

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

MALIN FRITZELL

PAULA WIIK

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Studien utgår från en fördelningsmodell som syftar till att uppnå social blandning i flerbostadshus för att motverka socioekonomisk boendesegregation. Studien förutsätter att det finns ett samband mellan produktionskostnad och hyresnivå. Den har baserats på antagandet om att det finns olika förutsättningar för företag att nå låga hyresnivåer. Det finns enligt vår kännedom inga tidigare studier som undersöker faktorer i ett företags uppbyggnad i förhållande till hyresnivåer. Faktorer i företagsuppbyggnad som ligger till grund för analysen är ägandeform, företagsform, börsnotering, åtagande, storlek, grad av digitalisering, kundsegment, kanaler, intäktsströmmar, miljöinriktning, byggnadsmaterial, stomme och produktionssätt. Dessa faktorer valdes ut i förväg för att de kan ha en ekonomisk påverkan. Utöver dessa tillkom faktorerna organisation samt syfte och värdering under genomförandet av undersökningen.

Undersökningen har genomförts med en kvalitativ tvärsnittsdesign för att studera sambandsmönster. Det är tio företag som har intervjuats i studien som har utgått från ett fiktivt markanvisningsunderlag.

Resultatet visade att två av de medverkande företagen kunde nå de önskade hyresnivåerna, sju kunde inte nå dem och en avstod från att yttra sig. Det är utifrån förmågan att nå önskade hyresnivåer som vi bedömt i vilket utsträckning faktorerna i företagets uppbyggnad påverkar. Faktorerna som i resultatet visat sig ha påverkan är företagets syfte och värderingar, åtagande, produktionssätt, kanaler, börsnotering och intäktsströmmar. De två sistnämnda påverkar huvudsakligen utifrån avkastningskrav. Vi såg även att faktorerna samspelar med varandra vilket försvårade analysen. Resterande av de valda faktorerna kräver ytterligare undersökning eller visar avsaknad på samband. Utgångspunkten för studien med ett samband mellan låg produktionskostnad och låg hyresnivå upplever vi bekräftats i undersökningen.

Andra faktorer som uppvisar en påverkan på företagets förmåga att nå låga hyresnivåer är kommunala krav, detaljplaneprocesser, bidrag, myndighetskrav, markpriser, platsens läge, marknaden och dess konkurrens.

Nyckelord: Socioekonomisk boendesegregation, produktionskostnad, hyresnivå, hyresrätter, företagsuppbyggnad, produktionssätt, samhällsbyggnad

Company structure in relation to rental levels and production cost

A step towards reduced socio-economic housing segregation

Degree Project in the Bachelor's Programme

Business Development and Entrepreneurship

MALIN FRITZELL

PAULA WIIK

Department of Architecture and Civil Engineering

Division of Urban Design and Planning

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Starting from a diversification model, the study aims at achieving a social mix in multi-dwelling areas to counteract socio-economic housing segregation. The study partially assumes a connection between production costs and rental levels. It presumes that there are different prerequisites for companies to achieve low rental levels. To the extent of our knowledge no earlier studies have been done examining factors in a company's structure in relation to rental levels. Different factors such as ownership form, company form, stock exchange listing, company commitment, company size, degree of digitization, customer segments, customer channels, revenues, environmental focus, building material and production methods are all underlying elements for the analysis. These factors were preselected because of their possible economic impact. Beyond the above mentioned, organization, purpose and values were added as factors during the implementation of the analysis.

The study has been performed with qualitative cross-sectional design to seek correlation patterns. Ten companies have been interviewed in the study that is based on a fictitious land allocation.

The results showed that two of the participating companies could reach the desired rental levels, seven could not and one abstained to answer. The extent to which the factors in the company's structure have an impact is based on the ability to reach the rental levels. The factors showing an impact are purpose and values, company commitment, production methods, channels, stock exchange listing and revenue. The two latter have mainly an effect on desired yield. We also state that the factors interact with each other, which complicates the analysis. The remaining part of the chosen factors requires further investigation or shows no immediate connection. We mean that the study's starting point, with a connection between low production costs and low rental levels, has been confirmed by the results.

Other factors that can affect companies' ability to reach low rental levels are municipal requirements, detailed planning processes, grants, government requirements, land prices, location of the site, the market and its competition.

Keywords: Socio-economic housing segregation, production cost, rent level, tenancy, company structure, production method, urban design and planning

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	VII
1. INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Avgränsning	2
2. TEORETISKT REFERENSRAM	4
2.1 Socioekonomisk boendesegregation	4
2.2 Hyresnivåer	5
2.3 Produktionskostnad	8
2.4 Hyresnivåns samband med produktionskostnad	9
2.4.1 Avkastning	10
2.4.2 Förvaltningskostnad	10
2.4.3 Produktionskostnad	11
2.5 Ramverk för kategorisering av företagsuppbyggnad	15
2.5.1 Ägandeform	15
2.5.2 Företagsform	16
2.5.3 Åtagande	19
2.5.4 Storlek	19
2.5.5 Börsnotering	19
2.5.6 Affärsmodell	20
2.5.7 Produktionssätt	21
2.5.8 Byggnadsmaterial i stomme	22
2.5.9 Miljöinriktning	24
2.5.10 Digitalisering	24
3. METOD	26
3.1 Forskningsstrategi och -design	26
3.2 Forskningsmetod	26
3.3 Framtagning av underlag	27
3.4 Urval	29
3.4.1 Lista över urval av företag	30
3.5 Kvalitetssäkring	31
3.5.1 Replikerbarhet	32
3.5.2 Tillförlitlighet	32
3.5.3 Överförbarhet	32
3.5.4 Pålitlighet	33
	III

3.5.5 Konfirmering	33
3.5.6 Äkthet	33
3.5.7 Kvalitetssäkring av underlag	34
3.6 Analytisk metod	34
3.6.1 Bearbetning av data	34
3.6.2 Analys av data	34
4. RESULTAT	36
4.1 Uppfyllande av fiktivt markanvisningsunderlag	36
4.2 Uppbyggnad av företagen	38
4.2.1 Ägandeform, företagsform och börsnotering	38
4.2.2 Åtagande	38
4.2.3 Storlek och organisation	39
4.2.4 Grad av digitalisering	39
4.2.5 Affärsmodell	39
4.2.6 Syfte och värderingar	41
4.2.7 Miljöinriktning	42
4.2.8 Byggnadsmaterial stomme	43
4.2.9 Produktionssätt	43
4.3 Produktionskostnad	44
4.3.1 Faktorer i företagsuppbyggnad som i stor utsträckning påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus	44
4.3.2 Faktorer utöver företagets uppbyggnad som påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus	45
4.3.3 Företagens största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus	46
4.3.4 Företagens uppskattning av om de har hög, normal eller låg produktionskostnad	47
4.4 Förvaltningskostnad	48
4.5 Denna typ av projekt i framtiden	49
4.5.1 Entreprenadform	49
4.5.2 Deltagande i denna typ av projekt	49
4.6 Andra möjligheter till låga hyresnivåer	51
5. DISKUSSION OCH SLUTSATSER	53
5.1 Resultat i förhållande till begrepp och tillvägagångssätt	53
5.2 Uppfyllande av fiktivt markanvisningsunderlag	55
5.3 Uppbyggnad av företagen	55
5.3.1 Ägandeform, företagsform och börsnotering	55
5.3.2 Åtagande	56
5.3.3 Storlek och organisation	57
5.3.4 Grad av digitalisering	57
5.3.5 Affärsmodell	58
5.3.6 Syfte och värderingar	61
5.3.7 Miljöinriktning	62
5.3.8 Byggnadsmaterial stomme och produktionssätt	63

5.4 Produktionskostnad	64
5.4.1 Faktorer i företagsuppbyggnad som i stor utsträckning påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus	64
5.4.2 Faktorer utöver företags uppbyggnad som påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus	65
5.4.3 Företagens största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus	66
5.4.4 Företagens uppskattning av om de har hög, normal eller låg produktionskostnad	67
5.5 Förvaltningskostnad	67
5.6 Denna typ av projekt i framtiden	68
5.6.1 Entreprenadform	68
5.6.2 Deltagande i denna typ av projekt	68
5.7 Andra möjligheter till låga hyresnivåer	69
5.8 Avslutande ord	69
5.9 Förslag på framtida studier	70
6. REFERENSER	71
7. BILAGOR	80
7.1 Fiktivt markanvisningsunderlag: Räkneexempel för byggrätter	80
7.2 Enkät: Uppbyggnad hos företag	82
7.3 Intervjumall	85

FÖRORD

Examensarbetet har utförts av Malin Fritzell och Paula Wiik som avslutning på utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Arbetet har genomförts under våren 2021 och omfattar 15 högskolepoäng.

Vi skulle vilja rikta ett tack till de personer som möjliggjort examensarbetet. Inledningsvis vill vi tacka Kristian Käll och Lina Gudmundsson från Älvstranden Utveckling AB för en intressant frågeställning till arbetet.

Vi vill också tacka de medverkande intervjudeltagarna som har bidragit till en nyanserad bild av kostnadsaspekter i bygg- och fastighetsbranschen. Tack till Johan Ehrenberg, Joachim Arcari, Markus Holmlund, Hans Östling, Stefan Timan, Ida Brogren, Martin Blixt, Michael Schwieler, Nicklas Ohldin, Johan Karlsson och Otto Martler.

Därutöver tack till Tore Werdelin och Simon Kastari från Tage och Söner AB som deltagit i granskning av underlag innan intervjuer.

Tack till Jaan-Henrik Kain som har varit vår handledare och examinator. Du har hjälpt oss framåt i arbetet genom att komma med nya infallsvinklar och lösningar på de problem vi har stött på under processens gång. Det har varit värdefullt för oss.

Avslutningsvis vill vi tacka Tom Johansson som har läst, granskat och opponerat på rapporten under slutpresentationen 4 juni 2021.

Göteborg, juni 2021
Malin Fritzell & Paula Wiik

1. Inledning

I följande kapitel redogörs orsaken, syftet och frågeställningen för examensarbetet samt dess avgränsningar.

1.1 Bakgrund

Majoriteten av Sveriges städer vill genom olika kommunala policys åstadkomma en blandning av boendeformer för att motverka boendesegregation (Bergsten & Holmqvist, 2013). Trots detta har Göteborg idag flera områden som är socioekonomiskt boendesegregerade. Socioekonomisk boendesegregation innebär att människor med skillnader i medel såsom utbildning och inkomst samt ställning på arbetsmarknaden bor separerade från varandra (Hugosson & Maandi, 2008). Socioekonomisk boendesegregation är förknippad med sociala problem och utsatta områden (Andersson et al., 2009). Göteborgs Stad har därför lagt och planerar fortsatt att lägga resurser på att genomföra projekt med målet att minska den socioekonomiska boendesegregationen (Regeringskansliet, 2018). Kommunen har exempelvis nuvarande planer på att investera 11 miljarder för nyproduktion och förvaltning i sex områden i Göteborg som klassas som särskilt utsatta (Netskar, 2020). Det är dock inte bara de utsatta områdena i Göteborg som är socioekonomiskt boendesegregerade och därför har staden även haft planer på att laborera med upplåtelseformer samt hyresnivåer i bostadsbeståndet genom ett projekt i Frihamnen (Älvstranden Utveckling AB, 2018). I Frihamnen var målet att boenden för personer med mindre ekonomiska medel skulle blandas med boenden för personer med mer medel. Marken anvisades till fyra företag; Framtidskoncernen, Rikshem AB, Magnolia Bostad AB och Botrygg Göteborg AB (Älvstranden Utveckling AB, 2018). Det uppstod ekonomiska svårigheter i att genomföra projektet på grund av markens förutsättningar och projektet har ännu inte genomförts (Älvstranden Utveckling AB, 2020).

I Frihamnsprojektet skulle en fördelningsmodell användas för att uppnå social blandning i flerbostadshus med målet att motverka socioekonomisk boendesegregation (Älvstranden Utveckling AB, 2018). Enligt Kristian Käll, processledare för hållbarhet på Älvstranden Utveckling AB, (personlig kommunikation, 15 januari, 2021) skulle fördelningen vara jämn mellan bostadsrätter, normalt prissatta hyresrätter och lägre prissatta hyresrätter. Hyran för de lägre prissatta hyresrätterna beräknades med utgångspunkt i vad som setts som en skälig hyresnivå utifrån levnadsförhållandena för ett antal typiska personer med lägre inkomstnivåer (Käll, u.å.). Älvstranden Utveckling har som ambition att undersöka huruvida liknande projekt kan genomföras på andra platser och om det finns fler byggföretag som kan medverka under de förutsättningar som gavs enligt Frihamnens fördelningsmodell (K. Käll, personlig kommunikation, 15 januari, 2021). En förutsättning för att kunna nå fördelningen med de lägre prissatta hyresrätterna är enligt Kristian Käll (personlig kommunikation, 23 februari, 2021) att företagen kan

hålla låga produktionskostnader. För att kunna möta prissättningen i fördelningsmodellen behöver företagen arbeta med olika verktyg, exempelvis att konkurrensutsätta sina upphandlingar och entreprenader på den internationella marknaden (Fores, 2018). Ytterligare exempel är att återinvestera kapital från bostadsrätterna i hyresrätterna eller att sänka avkastningskraven. Flera stora och välkända företag har enligt Kristian Käll (personlig kommunikation, 15 januari, 2021) uppgett att det inte är möjligt för dem att nå sådana hyresnivåer genom att producera bostäder till en lägre kostnad. Däremot menar Käll att det kan finnas andra förutsättningar för mindre och medelstora företag. Det finns idag enligt vår kännedom inga studier som undersöker vilka faktorer det är i ett företags uppbyggnad, som gör att de kan eller inte kan nyproducera bostäder som gör en lägre hyra möjligt. Denna kunskap skulle ha betydelse för aktörer som vill minska den socioekonomiska boendesegregationen och skapa hyreslägenheter till lägre kostnad för ekonomiskt svaga individer, då de får vägledning i vilka typer av företag som kan möta dessa intressen.

Detta är bakgrunden till att en undersökning av olika företags möjligheter till att nå lägre hyresnivåer i flerbostadshus utifrån det underlag som använts i Frihamnen är relevant. Målet är att långsiktigt kunna minska socioekonomisk boendesegregation genom att blanda personer med olika tillgång till medel samt kunna minska hyresnivån för bostäder. Syftet är att undersökningen ska ge Älvstranden Utveckling en indikation på hur många och vilka typer av företag som kan nå hyresnivåerna som eftersträvas i Frihamnsmodellen. Syftet är således att undersöka om det finns mönster i uppbyggnaden hos företagen vilket Älvstranden Utveckling ska ha som underlag i deras fortsatta arbete mot socioekonomisk boendesegregation i Göteborg. Förhoppningen är att kunna skapa en mer diversifierad bild av marknaden än den som finns idag. Detta för att kunna få bättre kännedom om marknaden och kunna rikta markanvisningar mot dessa företag.

Studien utgår således ifrån följande frågeställningar:

- I vilken utsträckning kan företag nå de hyresnivåer som önskats i det fiktiva markanvisningsunderlaget som utgår från projektet i Frihamnen?
- Finns det ett mönster i uppbyggnaden av företag som påverkar möjligheten till att nå lägre produktionskostnader och hyresnivåer?

1.2 Avgränsning

Undersökningen avgränsas genom att enbart undersöka ett antal företag i Sverige som i någon utsträckning arbetar med hyresbostäder. Företagen ska vara av den storlek att de kan driva projektet självständigt.

Denna studie har inte som syfte att undersöka hur starkt sambandet mellan hyressättning och produktionskostnader inom nyproduktion är, utan gör enbart en analys av företag utifrån om de kan nå önskade hyresnivåer utifrån antagandet att låga

produktionsnivåer påverkar detta. Därför har även studien i mindre utsträckning berört företagens produktionskostnader. Studien utreder inte huruvida den föreslagna Frihamnsmodellen skulle bidra till mindre socioekonomisk segregation eller dess för- och nackdelar. Den avser inte heller juridiska eller andra aspekter av socialt blandat boende som påverkar dess genomförbarhet. Studien tar inte ingående upp det svenska hyressättningssystemet, dess begränsningar och fördelar. Den undersöker enbart produktionskostnader och hyresnivåer i förhållande till företagens möjlighet att uppfylla fördelningen och hyresnivåerna för ett fiktivt markanvisningsunderlag för flerbostadshus liknande det som använts i Älvstranden Utvecklings projekt i Frihamnen. I det fiktiva markanvisningsunderlaget har fokuset varit på den fördelning som handlar om de lägre hyresnivåerna. Undersökningen avgränsas också genom att jämförelsen mellan företagens uppbyggnad enbart består av ett antal valda faktorer som kan styra företaget exempelvis företagsstruktur och affärsmodell. Då det är ett antal faktorer som valts innebär det att en avgränsning gjorts i hur djupgående dessa analyseras. Varje faktor hade annars kunnat vara grund till en egen rapport, men i detta fall har syftet varit att ge en övergripande bild. Ett samband mellan de valda faktorerna är också utanför ramen för denna rapport.

2. Teoretiskt referensram

I följande kapitel beskrivs centrala begrepp och tidigare studier inom socioekonomisk boendesegregation, produktionskostnad samt hyresnivåer i avsnitt 2.1–2.4. I det avslutande avsnittet 2.5 beskrivs det ramverk som ligger till grunden för analys av uppbyggnaden hos de företag som intervjuats.

2.1 Socioekonomisk boendesegregation

Det finns mycket forskning om orsakerna till boendesegregation och forskningen om dess konsekvenser ökar främst genom studier av så kallade grannskapseffekter (Hugosson & Maandi, 2008). Det finns dock fortfarande brist på svensk forskning som kopplar ihop socioekonomisk forskning med konsekvenser inom boendesegregation. Svensk forskning kring åtgärder mot socioekonomisk boendesegregation utifrån huvudsakligen politiska satsningar finns, men är inte särskilt omfattande. Det finns även kunskapsluckor kring mekanismerna bakom boendesegregation (Lilja, 2010).

Det finns forskning som ser social blandning, social housing och/eller affordable housing som lösningar på socioekonomisk boendesegregation (Hugosson och Maandi, 2008; Boverket, 2021a). De två sistnämnda härstammar från de anglosaxiska länderna, Storbritannien och USA (Hugosson & Maandi, 2008). Begreppen skiljer sig dock i innebörd mellan olika länder och det finns ingen enhetlig metod för att skapa bostäder till ekonomiskt svaga hushåll (Boverket, 2016a). Fölster, Jonsson och Perssons förstudie (2020) belyser att andra länder genom skatter och/eller subventioner möter de ekonomiskt svaga hushållen på ett sätt man inte gör i Sverige. Generellt är forskningen mellan segregation och bostäder spretig, då forskning kring effekter av social blandning gett olika resultat (Kearns et al., 2013). Det finns studier som påtalar att social blandning leder till minskad boendesegregation (Ostendorf et al., 2001). Vidare finns det studier som anser att social blandning inte minskar segregationen då det inte leder till mer interaktion mellan de boende (Cole & Goodchild, 2000).

Socioekonomisk boendesegregation förknippas ofta med utsatta bostadsområden som har invånare med låg inkomst men innefattar även områden som har mycket resurser då dessa ofta är socioekonomiskt homogena (Hugosson & Maandi, 2008). Begreppet har även samband med demografisk och etnisk segregation genom att skillnader i inkomst och utbildning samverkar med etniska och demografiska aspekter.

Socioekonomisk boendesegregation kan även kopplas till olika typer av boendeformer då de attraherar olika individer eftersom tillgången på medel påverkar individers möjligheter på bostadsmarknaden (Bergsten & Holmqvist, 2013). I större städer finns det en starkare koppling mellan inkomstnivå och boendeform än i mindre städer där det är större blandning (Magnusson & Turner, 2008). Låginkomsttagare i större städer

har oftare boendeformen kommunal hyresrätt. Andelen höginkomsttagare ökar i stället i storstadsområden med majoritet av äganderätt (Regeringskansliet, 2018).

Den socioekonomiska boendesegregationen har ökat på senare tid och en orsak är att alla individer inte har de medel som behövs för de bostäder som produceras (Regeringskansliet, 2018). Bostadsbrist råder alltså för ekonomiskt svaga individer (Statens bostadskreditnämnd, 2010). Skulle boendekostnader minskas ger det effekt på hushållens ekonomi (SOU 2000:44). Det är därför relevant att studera möjligheter till lägre hyresnivåer som en metod att på sikt minska socioekonomisk boendesegregation.

2.2 Hyresnivåer

För att kunna studera möjligheter till lägre hyresnivåer behövs en översiktlig förklaring av vad som styr hyresnivån. Avsnittet beskriver därför kortfattat Sveriges hyressättningssystem och tidigare studier inom området.

Det finns brist på internationell forskning som jämför olika europeiska länder angående hyran för nyproduktion av bostäder (Juul-Sandberg & Norberg, 2018). Hyresreglering är mer väl studerat internationellt och nationellt (Boverket, 2013). Det har bland annat gjorts några svenska studier kring konsekvenserna av andra länders avreglering av nyproduktion av hyreslägenheter vilket klargjort att det är svårt att fastslå kausaliteten i sambandet mellan avreglering och dess konsekvenser (Boverket, 2014a). Därtill är den svenska hyresbostadsmarknaden och dess hyressättningssystem unikt för Sverige, vilket gör annan forskning svår att applicera.

Hyresbostadsmarknaden skiljer sig genom att val av bostad sker på andra sätt än vid val av andra varor. Hyressättningssystemets särdrag är bland annat att det inte finns social housing eller liknande utan det är hyresbostäder som ekonomiskt svaga har att tillgå. Det finns även bostadsbidrag för ekonomisk utsatta såsom unga och barnfamiljer (Boupplysningen, u.å.).

Sveriges hyressättningssystem

Hyresnivån i Sverige kan förhandlas kollektivt utifrån bruksvärdet och kan prövas av Hyresnämnden (Hyresgästföreningen, u.å.a; Hyresgästföreningen, u.å.b). Det innebär att faktorer som exempelvis lägenhetens läge, storlek, planlösning, modernitet eller tillgång till hiss och kommunikationer är grunden för vilken hyresnivå som kan anses skälig (Sveriges Domstolar, 2019). Kostnader för förvaltning och produktion av lägenheten är därav inte grund för hyresnivån. För att nyproduktion av hyresrätter ska bli attraktiv finns sedan 2016 ett undantag för kollektivt förhandlad presumtionshyra med syfte att tillfälligt kunna höja hyresnivån (Boverket, 2014a). En presumtionshyra är således ofta högre än bruksvärdeshyra (SOU 2017:65). Det innebär att hyran under 15 år från att första hyresgästen flyttat in kan bestämmas utifrån produktionskostnad och skälig vinst (Sveriges Allmännyttan, u.å.). Att i stället använda omvänd presumtionshyra för att tillfälligt kunna få lägre hyror är det koncept som är grunden

för fördelningsmodellen i Frihamnen (Wiklund, 2014). Det är möjligt om hyran baserat på produktionskostnad och avkastning är lägre än bruksvärdet vilket sannolikt inträffar om kostnaden inte enbart ska kompenseras av hyra utan även exempelvis av investeringsstöd (SOU 2017:65). I Sverige går det även att förhandla hyresnivån individuellt (SOU 2017:65). Individuell förhandling av hyran har blivit vanligt vid nyproduktion då bestämning enligt bruksvärdet inte motsvarar kostnaderna och skälig avkastning för nyproduktionen.

Det svenska hyressättningssystemet har inte som syfte att motverka socioekonomisk bostadssegregation och det finns inte någon klar koppling till att det har en sådan inverkan (Boverket, 2014a). Fördelen som tas upp med systemet är dess goda besittningsskydd för befintliga hyresgäster.

Det finns även studier på som visar att det svenska hyressättningssystemet leder till minskad attraktivitet att producera hyreslägenheter (Boverket, 2014a). Ett sådant samband kan dock inte säkerställas och förklaringen till att fler bostadsrättslägenheter nyproduceras är bland annat att det är mer ekonomisk lönsamt utifrån nuvarande ekonomiska situation.

Det finns därtill studier på det svenska hyressättningssystemets samband med bostadsbrist (Boverket, 2013). De visar att systemet främst påverkar fördelningen av befintligt bostadsbestånd genom graden de nyttjas, då bristen på marknadsprissättning gör att det sker en överkonsumtion av bostäder.

Investeringsstöd för hyreslägenheter

Investeringsstöd kan sökas för hela hyresbostadsprojekt eller specifika hyreslägenheter för att möjliggöra lägre hyror (D. Nilsson, personlig kommunikation, 5 maj, 2020). I Göteborgsområdet är investeringsstödet för hyresbostäder maximalt 5 800 kronor per kvadratmeter boarea (Boverket, 2021b). För att få investeringsstöd får hyran maximalt vara 1 450 kronor per kvadratmeter (Boverket, 2016b). Hyresnivån är en normhyra baserad på en 3:a på 77 kvadratmeter, vilket innebär att mindre lägenheter får högre tillåten maximal hyra per kvadratmeter. Detta beror på att mindre lägenheter kostar mer att bygga och underhålla per kvadratmeter då kök och badrum är kostnadsdrivande. Normhyra finns för att få en rättvis fördelning av lägenheternas hyror utifrån kostnader och inte enbart storlek som skulle bli missvisande. Boverket har en beräkningsmodell för omvandling av normhyran mellan lägenhetsstorlekar. Det finns även en rapport om omräkning av investeringsstödet maximalt tillåtna hyresnivå som utgår från 2015 års penningvärde (Boverket, 2020). För att kunna få rättvisa hyresnivåer för aktuellt år rekommenderas att omräkning av hyresnivåerna ska ske enligt faktorprisindex.

Utbud och efterfrågan av hyreslägenheter

Antalet och andelen hyreslägenheter över tid är också studerat, vilket visar att antalet hyresrätter minskat sedan 1990-talet (Boverket, 2014a). Orsaker är minskad

attraktivitet för byggherrar genom hyressättningssystemet, skattevillkor mellan upplåtelseformer, byggkostnad, markkostnad, konkurrens och betalningsvilja. Minskningen beror även på rivningar och ombildningar från hyreslägenheter. Det förekommer dock även ombildning till hyresrätter motsvarande 2 500 hyreslägenheter per år och det nyproduceras ungefär 5 000 till 10 000 hyreslägenheter varje år. Av nyproduktionen motsvarar det 30 till 40 procent av den totala nyproduktionen. Det är främst privata bolag som bygger hyresrätter tätt följt av kommunala bostadsbolag. Efterfrågan av hyreslägenheter är inte lika väl studerat men ett efterfrågeöverskott antas finnas i storstadsregioner.

Hyresnivåer över tid

Hyresnivåer över tid har också studerats där det skett mer markanta ökningar mellan tidigt 1900-tal och år 1970 till följd av skattereformer, därefter har genomsnittet varit ökningar runt 2,3 procent då de generellt ökar i takt med inflationen (Boverket, 2014a; Boverket 2009). För år 2020 ökade hyrorna med ungefär 1,9 procent, vilket innebär att höjningarna fortsätter i samma takt (Statistikmyndigheten, u.å.a). Det är små hyresdifferenser mellan länen. Detta har orsakat diskussioner om att hyressystemet är platt och grundar sig i att förhandlingar hämmar hyrnas variation som är poängen med bruksvärde. Resultatet av hyressystemet ger enligt forskning kopplingar till svårigheter som bland annat svarthandel och bostadsbrist.

Hyresnivåer och skattevillkor

Det är skilda skatteregler för olika typer av upplåtelseformer (Sveriges Byggindustri, 2016). Det har därför funnits diskussioner om att hyresrätten som upplåtelseform skulle vara missgynnad jämfört med upplåtelseformer som exempelvis bostadsrätt. Enligt Sveriges Allmännyttan (2017) skiljer det ungefär 3 000 kronor i månaden i en hyresrätts skattevillkor jämfört med äganderätt och bostadsrätt som ses som mer fördelaktigt beskattade. En rapport från Sveriges byggindustri (2016) lyfter i stället fram att det inte är rättvisande att jämföra upplåtelseformernas skatteregler då det är olika subjekt och inkomstslag samt att problematiken som man vill lösa med minskad skatt för hyresrätter inte handlar om skattereglering utan åstadkoms genom politiska åtgärder som ökar bostadsmöjligheterna för ekonomisk svaga individer. Rapportens slutsats är att det inte går att fastslå att bostadsrätten som upplåtelseform skulle vara mer fördelaktig än hyresrätt ur ett skatteperspektiv. En annan rapport av Bengtsson och Kopsch (2019) har som slutsats att hyresrätten som upplåtelseform kan vara missgynnad ur skatteregleringsperspektiv men att hushållen som nyttjar den inte är missgynnade. De belyser dock att det kan vara skillnad vid nyproduktion eftersom presumtionshyra kan sättas.

2.3 Produktionskostnad

För att kunna föra dialog med företag angående deras förmåga att nå lägre hyresnivåer behövs en grundläggande förståelse kring vilka utgifter företagen har att förhålla sig till. Följande avsnitt tar därför upp tidigare studier inom produktionskostnad för flerbostadshus.

Produktionskostnadsnivåer för flerbostadshus och orsaken bakom är väl debatterat i Sverige (Josephson & Saukkoriipi, 2005). Förklaringar finns i bland annat skattenivåer, myndighetskrav, korta byggtider, komplexa organisationer, ineffektiv produktion, låg kompetens och höga materialpriser. En rapport från NCC (2011) tar även upp orsaker som ökade markpriser, transportkostnader, löner samt utförliga detaljplaneprocesser och överklagandeprocesser vilket leder till avsaknad av planlagd mark. Det finns även undersökningar som studerat utvecklingen av produktionskostnaderna för flerbostadshus över tid (Josephson & Saukkoriipi, 2005; SOU 2000:44). Dessa visar på en ökning på senare tid vilken kan bero på exempelvis ändrade bidrag, materialval och höjda marknadspriser (Josephson & Saukkoriipi, 2005). Ökningen av produktionskostnader över tid studeras framför allt från uppgången sedan 1990-talet då ökningen varit större än konsumentprisindex (SOU 2002:115). Anledningar ska vara ökade markpriser, fokus på bostadsrätter och storstäder. Brist på konkurrens är också en faktor som tas upp som förklaring till att priserna är höga på bostadsmarknaden. En anledning till låg konkurrens är att det inte sker förnyelse av produkter och produktionsprocesser (SOU 2000:44).

Produktionskostnader styrs bland annat av byggprocessen, kommuners bestämmelser, konkurrens, teknikutveckling, betalningsvilja och behov (SOU 2000:44). Utredningen visar att bostäder inte byggs för hela marknaden utan riktas mot de ekonomiskt starka grupperna. Utredningen föreslår att ökad konkurrens skulle medföra förändringar av marknaden som skulle leda till lägre produktionskostnader genom effektivare produktion. Det är även viktigt att lägga upp markanvisningen rätt om man vill få in anbud, framför allt kan exempelvis val av entreprenadform vara avgörande (Boverket, 2004).

Boverket (2014b) belyser i sin rapport att produktionskostnad har ett samband med marknadspriser vilket komplicerar analys av produktionskostnadsnivåer. Det som påverkar produktionskostnaden av bostäder är huvudsakligen produktionsteknik, resurskostnad, bostadens utformning och bostadens läge. Höga kostnader på svensk bostadsmarknad på olika platser avspeglar enbart marknadsekonomin funktion. Kostnader för bostadsbyggnation är även mycket påverkade av läget vilket gör att det på mindre attraktiva platser inte förekommer bostadsproduktion även om det finns behov då detta inte är ekonomiskt genomförbart (Crona, 2019).

Det finns tidigare studier som undersöker produktionskostnader för att bygga bostäder i Sverige jämfört andra europeiska länder (Fölster et al., 2020; Boverket, 2014b). Det

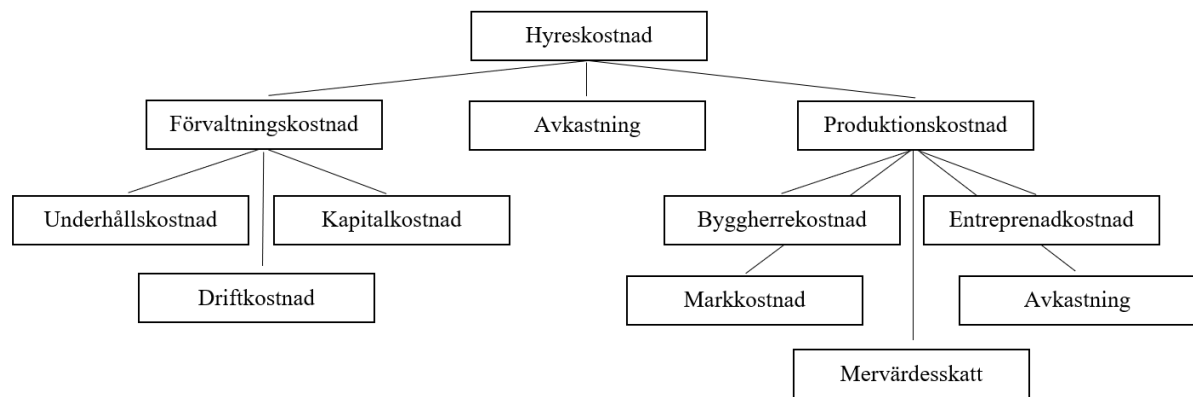
konstateras att kostnadsposter inom produktionskostnad varierar i både innebörd och storlek, exempelvis varierade kostnaden för inköp av fastighet mycket mellan olika länder (Fölster et al., 2020). Grunden för variationen mellan kostnadsposter hos olika länder är att systemet för redovisning av kostnader utvecklats olika vilket påverkats av landets styrelseform, marknadsförutsättningar och sätt att administrera även om länderna har liknande byggprocess. Sverige har i jämförelsestudierna visat en tendens till att ha högre produktionskostnader jämfört med andra europeiska länder (Boverket, 2014b). Länder med liknande förutsättningar som i Sverige har dock liknande nivåer på produktionskostnaderna. Slutsatsen av studierna är att det är svårt att få rättvisa jämförelser av produktionskostnader då bland annat metodiken påverkar resultatet i hög grad samt att standarden skiljer sig mellan bostäderna (Fölster et al., 2020; Boverket, 2014b). Ytterligare en faktor som försvårar jämförelse är att produktionskostnader skiljer sig i nationell bemärkelse både mellan olika företag och inom företags olika projekt (Boverket, 2014b). En jämförelsestudie av likvärdiga projekt på olika platser i Sverige har genomförts vilken visade att det inte var större skillnad i produktionskostnaden mellan olika platser i Sverige (Boverket, 2009).

I en studie av Josephson & Saukkoriipi (2005) analyseras hur man kan minska produktionskostnaderna utifrån icke värdeskapande aktiviteter och att dessa motsvarar 30 till 35 procent av de totala produktionskostnaderna. De främst kostnadsdrivande icke värdeskapande aktiviteterna bestod av åtgärder för fel, kontroll, skadegörelse, stöld, yrkesarbetares väntan, materialspill, rehabilitering, förtidspensionering, lång detaljplaneprocess, utförlig anbudsprocess och dokumentation. Hur stor andelen av produktionskostnaden som består av icke värdeskapande aktiviteter varierar dock i olika undersökningar.

2.4 Hyresnivåns samband med produktionskostnad

Höga produktionskostnader vid nyproduktion innebär inte automatiskt höga hyresnivåer då nyproduktion enbart är en del av bostadsbeståndet samt produktionskostnaden bör fördelas över byggnadens livslängd (Boverket, 2014b). Det kan finnas ett samband med att produktionskostnader för bostäder är höga för att kostnaderna generellt är höga vilket leder till högt pris. Sambandet kan också vara att priserna höjs för att det är möjligt under byggprocessens led vilket resulterar i höga produktionskostnader. Det kan fastslås att höga produktionskostnader ändå höjer slutliga kostnader. SOU 2000:44 har i sin utredning redogjort för ett teoretiskt samband mellan produktionskostnader och hyresrätter samt bostadsrätter. En ökning av produktionskostnaden med 5 procent ger där en ökning på årshyran i en kommunal hyresrätt med 1,8 procent och i en bostadsrätt 2,1 procent.

Hyran i produktionskostnadskalkyler för nyproduktion av flerbostadshus har vanligen ett samspel med avkastning, förvaltningskostnad och produktionskostnad (K. Käll, personlig kommunikation, 23 januari, 2021).



Figur 1. Överblick över hyrans samspel med andra kostnader.

2.4.1 Avkastning

Avkastning för hyresvärden bör indirekt innefattas av hyresnivån vid nyproduktion (SOU 2017:65). Detta för att generera en intäkt utöver de utgifter hyresvärden har.

2.4.2 Förvaltningskostnad

Att hyran minst ska motsvara förvaltningskostnaden är inte drivande i bestämmandet av hyressättningen även om denna påverkar hyresvärden (SOU 2017:65). Begreppet förvaltningskostnad saknar vedertagen definition (Statskontoret, 2011). I denna studie används definitionen som Terminologicentrum för terminologi och fackspråk (2000) skapat för byggekonomiska termer där förvaltningskostnad består av driftkostnad, underhållskostnad och kapitalkostnad. I genomsnitt fördelas förvaltningskostnaden för bostäder utifrån cirka; 55 procent driftkostnad, 31 procent underhållskostnad och 14 procent kapitalkostnad (Statistikmyndigheten, 2016). Förvaltningskostnaden blir påverkad av produktionskostnaden vid nybyggnation då det påverkar materialval och projektering (Crona, 2019). Kvalitet och hållbarhet som ur ett förvaltningsperspektiv kan spara kostnader blir inte alltid ledande. Av- och nedskrivningstiden påverkar också ekonomin (Crona, 2019). Nedskrivningstiden är enligt praxis 100 år och avskrivningstiden är enligt praxis 50 år. Boendekostnaderna minskar om man ur ett längre perspektiv minskar förvaltnings- och produktionskostnad (SOU 2000:44).

Driftkostnad

I driftkostnad ingår de kostnader som ser till att en byggnad håller sin funktion exempelvis energiförbrukning, vatten, avlopp och övrig skötsel (Terminologicentrum, 2000). I en hyresrätt är det generellt förvaltaren som betalar alla driftkostnader utom el och försäkring (Svensk fastighetsförmedling, u.å.).

Underhållskostnad

I underhållskostnader ingår de kostnader som gör att en byggnad återfår sin funktion (Terminologicentrum, 2000). Det innebär att kostnader som medför högre standard inte ingår. Underhållskostnad kan i sin tur delas in i löpande och planerat underhåll.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnaden består av räntekostnader, avskrivning och/eller amortering (Terminologicentrum, 2000). Låga räntenivåer beskrivs som en förutsättning för att kunna ha lägre hyresnivåer (Crona, 2019).

2.4.3 Produktionskostnad

I Sverige är det kommunala bostadsbolag som ansvarar för att få låga produktionskostnader och kunna tillhandahålla bostäder till ekonomiskt utsatta individer (Magnusson & Turner, 2008). Det kan på så sätt fastslås att det finns en relation mellan hyresnivå och produktionskostnader genom att det senare långsiktigt ska återbetalas i hyra (Boverket, 2010). När det gäller nyproduktion kan denna relation i ett kortare perspektiv dock påverkas av andra parametrar exempelvis genom att kapital fördelas från andra delar av ett befintligt fastighetsbestånd. Det är brist på svensk forskning om hur stark relationen mellan produktionskostnad och hyresnivå är inom nyproduktion även om det finns studier som visar att hyresberäkningar för nyproduktion utgår från produktionskostnaden.

Begreppet produktionskostnad innefattar samtliga kostnader som uppstår under byggprocessen för nybyggnation tills byggnaden är färdigställd (Terminologicentrum, 2000; Sveriges Byggindustrier, 2017). Det brukar även adderas en marginal på produktionskostnaden (Pinto, 2020). Begreppet produktionskostnad kan i sin tur delas upp i olika kostnadsbegrepp (Terminologicentrum, 2000; Sveriges Byggindustrier, 2017). Definitionerna av dessa kostnadsgrupper är däremot inte vedertagna, utan olika organisationer och institut har olika förhållningssätt kring begreppen. Tabellerna nedan redogör möjliga definitioner av olika begrepp som berör produktionskostnad utifrån Boverket, Statistikmyndigheten, svensk lagstiftning, Terminologicentrum samt Sveriges Byggindustri.

Entreprenad-/bygg-/byggnadskostnad

Begreppen entreprenadkostnad och byggkostnad är synonyma (Sveriges Byggindustrier, 2017). Begreppet byggnadskostnad används i sin tur av Statistikmyndigheten (2019) både som ett begrepp som upplevs synonymt med entreprenad- eller byggkostnad och som ett större begrepp som beskriver samtliga kostnader utöver byggherrekostnader.

Tabell 1. Definitioner av entreprenad-/bygg-/byggnadskostnad

	Sveriges Byggindustri (2017)	SCB (2019)	Boverket (2014b)	TNC (2000)	Persson (2013)	Totalt
Entreprenad- /byggnadsarbeten	X	X	X	X	X	5
Installationsarbeten	X	X		X		3
Material	X			X	X	3
Transport	X			X	X	3
Maskiner	X			X	X	3
Omkostnader	X			X	X	3
Tjänstemäns lön	X			X	X	3
Underentreprenörers lön	X			X	X	3
Byggnadsarbetares lön	X			X	X	3
Grundläggning	X			X	X	2
Byggherrekostnader			X	X		2
Kommunala avgifter			X	X		2
Förvärv av fastighet			X	X		2
Projektering			X			1

Tabellen visar att det är stora skillnader i definitionen av begreppet. Enligt majoriteten ska dock följande innefattas i entreprenad-/bygg-/byggnadskostnad:

- Entreprenad-/byggnadsarbeten
- Installationsarbeten
- Material
- Transport
- Maskiner
- Omkostnader
- Tjänstemäns lön
- Underentreprenörers lön
- Byggnadsarbetares lön

Byggherrekostnad

Tabell 2. Definition av byggherrekostnader.

	Sveriges Byggindustri (2017)	SCB (2019)	Boverket (2014b)	Förordning 1991:1931	TNC (2000)	Totalt
Ränta under byggtid	X	X	X	X	X	5
Bygglovsavgift	X	X	X	X	X	5
Projektering	X	X		X		3
Administration	X	X		X		3
Kontroll	X	X			X	3
Byggledning		X			X	2
Försäkring		X	X			2
Pantbrevskostnader		X		X		2
Försäljningskostnader	X	X				2
Projektledning	X				X	2
Besiktning		X				1
Utsättning		X				1
Garanti		X				1
Fastighetsbildning					X	1
Lagfart					X	1
Kreditivkostnader					X	1
Förvärv av fastighet	X					1
Exploateringskostnad	X					1
Plan- & byggreglers tillämpning			X			1
Marksanering	X					1
Vatten- & avloppanslutning	X					1
Elanslutning	X					1
Fjärrvärme- & gasanslutning	X					1
Uthyrningskostnader	X					1
Mervärdesskatt				X		1

Tabellen visar att det är stora skillnader i definitionen av begreppet. Enligt majoriteten ska dock följande innefattas i byggherrekostnad:

- Ränta under byggtid
- Bygglovsavgift
- Projektering
- Administration
- Kontroll

För att begreppen sammantaget ska innefatta samtliga produktionskostnader föreslås byggherrekostnader även innefatta följande:

- Försäkring
- Pantbrevskostnader
- Försäljningskostnader
- Besiktning
- Garanti
- Fastighetsbildning
- Lagfart
- Kreditivkostnader
- Förvärv av fastighet
- Tillämpning av plan- och byggregler
- Anslutningsavgift vatten och avlopp, el, fjärrvärme och gas
- Uthyrningskostnader

Markkostnad

Begreppet markkostnad innehåller likheter med begreppen tomtkostnad och exploateringskostnad som bland annat används i Förordning 1991:1931 och är definierat av Terminologicentrum för terminologi och fackspråk (2000). Begreppet markkostnad används i fler sammanhang och är därför det begrepp som valts att definiera.

Tabell 3. Definition av markkostnad.

	TNC (2000)	Byggföretagen (2021a)	Förordning 1991:1931	SCB (2000)	Boverket (2020)	Totalt
Förvärv av fastighet	X	X	X		X	4
Vatten & avloppsavgift		X	X	X		3
Kostnader för gator/vägar			X	X		2
Grundberedning		X	X			2
Grovplanering		X	X			2
Finplanering		X	X			2
Tomtutrustning		X	X			2
Kostnad allmän plats			X			1
Fastighetsbildning		X				1
Lagfart		X				1
Planering					X	1
Exploatering					X	1
Detaljplan		X				1
Geologiska utredningar		X				1
Kommunala avgifter		X				1
Rivningskostnader		X				1
Räntor under byggtiden		X				1
Eventuella byggherrekostnader				X		1
Kostnader för trafik- & elanläggningar på kvartersmark			X			1

Tabellen visar att det är stora skillnader i definitionen av begreppet. Enligt majoriteten ska dock följande innefattas i markkostnad:

- Förvärv av fastighet
- Avgift vatten och avlopp

För att begreppen sammantaget ska innefatta samtliga produktionskostnader föreslås markkostnader även innefatta följande:

- Kostnader för gator/vägar
- Grundberedning
- Grovplanering
- Finplanering
- Tomtutrustning
- Kostnader för allmänna platser
- Rivningskostnader

Mervärdesskatt

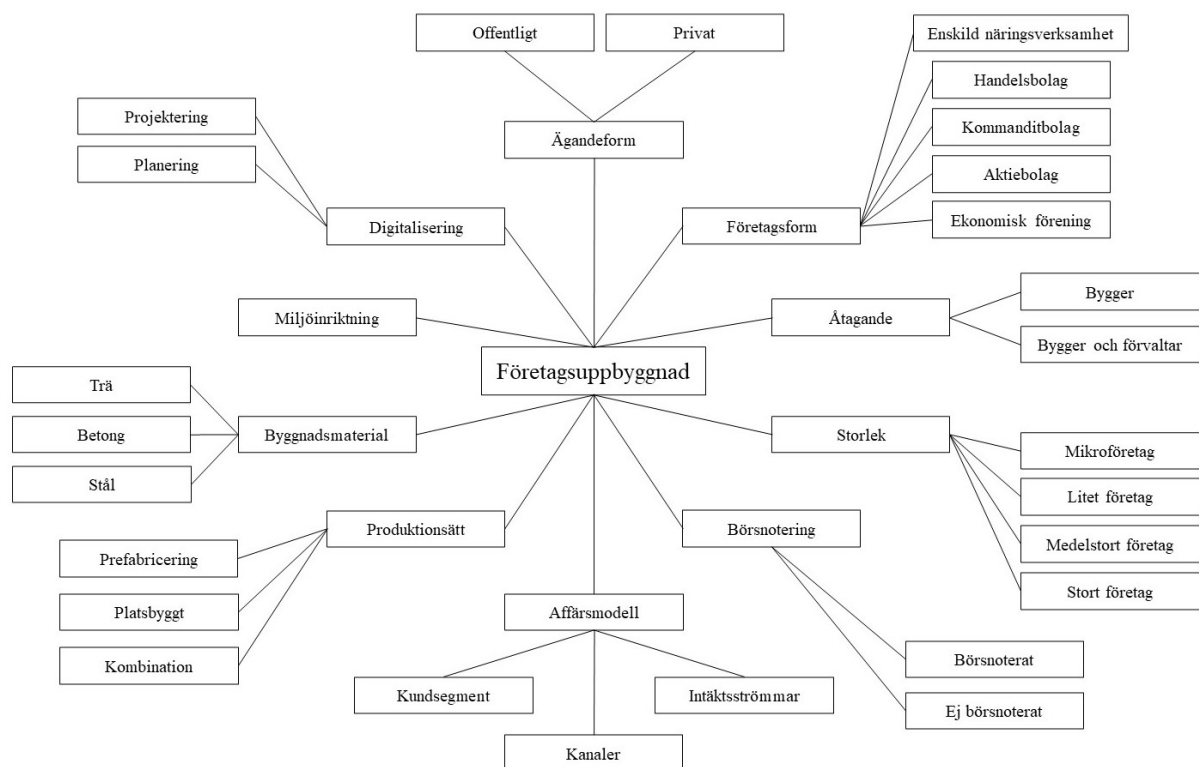
Mervärdesskatt kan särskiljas från övriga delar av produktionskostnaden, då de flesta aktiviteter förutom ränta, förvärv av fastighet och myndighetskostnader är mervärdesskattepliktiga (Sveriges Byggindustrier, 2017).

Avkastning

En eventuell vinst eller förlust kan särskiljas från övriga kostnader men ingår också i den totala produktionskostnaden (Statistikmyndigheten, 2019).

2.5 Ramverk för kategorisering av företagsuppbyggnad

I följande avsnitt har ett ramverk skapats utifrån olika kategorier för ett företags uppbyggnad och dess innebörd. Detta ramverk ligger till grund för analysen av mönster mellan företag. De faktorer i ett företags uppbyggnad som kan ha en ekonomisk påverkan visas i figur 2.



Figur 2. Överblick av de utvalda faktorerna för företagsuppbyggnad som kan påverka företags ekonomi.

2.5.1 Ägandeform

För att kunna kategorisera företagens uppbyggnad delas de in i offentliga eller privata företag då det ställs olika krav på företaget beroende på vilken sektor det tillhör (Konkurrensverket, 2011).

Offentligt ägt företag

Ett statligt eller kommunalt företag ägs till minst 50 procent av offentlig sektor (Statistikmyndigheten, u.å.b). Offentliga företag styrs liknande som privata företag förutom att det politiska styret i landet eller kommunen har rätt att påverka riktningen i företaget genom sitt ägandeskap (Offentlig Sektor, u.å.). De offentliga bostadsföretagen har till uppgift att bistå med bostäder till befolkningen men de kan även användas för att skapa ett ekonomiskt överskott som bistår den offentliga sektorn. Offentligt ägda företag måste följa specifik lagstiftning såsom lagen om offentlig upphandling samt lagen om upphandling inom områdena energi, vatten, posttjänster och transport vid köp, då dessa görs med allmänhetens pengar (Konkurrensverket, 2011).

Privatägt företag

Företag i den privata sektorn är de företag som inte ägs av kommun, landsting eller stat (Nationalencyklopedin, u.å.). Dessa företag har ofta ekonomisk vinst som mål vilken i sin tur kan återinvesteras i den egna verksamheten eller betalas ut som utdelning till ägare. Till skillnad från de offentligt ägda företagen behöver inte privata företag följa samma lagstiftning gällande upphandling vilket kan bidra till diversifierade kostnadsstrukturer mellan ägandeformerna (Konkurrensverket, 2011). Med anledning av dessa aspekter anses ägandeformen vara en faktor som kan påverka kostnadsstrukturen hos företag.

2.5.2 Företagsform

Företag eller verksamheter kan anta olika former som innebär olika krav (Verksamhet, u.å.). Vilken form företaget antar påverkar dess ekonomiska och juridiska situation. Det juridiska ansvaret skiljer sig beroende på vilken form företaget antar. Vilken typ av beskattning ett företag har skiljer sig även åt samt vilken kapitalinsats som krävs för att starta ett företag. Företagsskatt, så kallad F-skatt kan företag ansöka om att bli godkända för, vilket innebär att utbetalaren inte ska betala sociala avgifter eller dra skatt (Skatteverket, u.å.a). Skatt för anställda, kallad A-skatt, drar arbetsgivaren av direkt från arbetstagarens lön samt betalar sociala avgifter. En kombination av dessa kallas FA-skatt och kan ansökas om näringsverksamheten inte är en egen juridisk person samt näringsidkaren både har inkomst av näringsverksamhet och inkomst av tjänst. Särskild debiterad A-skatt, kallad SA-skatt, ansöks oftast av delägare i handelsbolag eller kommanditbolag då det är den enskildes ansvar att betala in avgifter och skatter på sin egen del av vinsten (Skatteverket, u.å.b). Dessa aspekter påverkar hur företaget kan bedrivas och dess ekonomi vilket ligger till grund för att inkludera företagsform som en faktor för att kategorisera företagens uppbyggnad.

Enskild näringsverksamhet

Tabell 4. Krav på enskild näringsverksamhet.

Juridisk person	Nej
Ägarnas ansvar	Näringsidkaren ansvarar personligen för företagets tecknade avtal och dess skulder
Kapitalkrav	Nej
Skatteform	F-skatt eller FA-skatt
Beskattning	Näringsidkaren beskattas genom inkomstskatt och egenavgifter på överskottet
Årsredovisning och revisor	Inget krav
Fördelning av vinst och förlust	Oftast bara till näringsidkaren

Tabellen visar ett urval av de krav som finns på enskild näringsverksamhet (Verksamhet, u.å.).

Handelsbolag

Tabell 5. Krav på handelsbolag.

Juridisk person	Ja
Ägarnas ansvar	Bolaget kan ingå avtal men det är bolagsmännen som är ansvariga för eventuella skulder
Kapitalkrav	Nej
Skatteform	F-skatt eller SA-skatt
Beskattning	Bolagsmännen beskattas genom inkomstskatt och egenavgifter på egen del av företagets överskott
Årsredovisning och revisor	Krav finns om bolaget har andra företag av viss storlek som delägare
Fördelning av vinst och förlust	Enligt upprättat avtal, om avtal ej finns fördelas det lika

Tabellen visar ett urval av de krav som finns på handelsbolag (Verksamhet, u.å.).

Kommanditbolag

Tabell 6. Krav på kommanditbolag.

Juridisk person	Ja
Ägarnas ansvar	Bolaget kan ingå avtal men det är komplementären som är ansvariga för eventuella skulder
Kapitalkrav	Komplementären har inga kapitalkrav men kommanditdelägare har ett kapitalkrav på 1 krona

Skatteform	F-skatt eller SA-skatt
Beskattning	Bolagsmännen beskattas genom inkomstskatt och egenavgifter på egen del av företagets överskott
Årsredovisning och revisor	Krav finns om bolaget har andra företag av viss storlek som delägare
Fördelning av vinst och förlust	Enligt upprättat avtal, om avtal ej finns och parter ej kommer överens ska domstol avgöra tvist

Tabellen visar ett urval av de krav som finns på kommanditbolag (Verksamhet, u.å.).

Aktiebolag

Tabell 7. Krav på aktiebolag.

Juridisk person	Ja
Ägarnas ansvar	Bolaget ingår avtal och ansvarar för dess skulder
Kapitalkrav	> 25 000 kronor
Skatteform	F-skatt eller A-skatt
Beskattning	Bolagsmännen beskattas genom inkomstskatt och egenavgifter på egen del av företagets överskott
Årsredovisning och revisor	Ja samt i vissa fall även revisionsberättelse
Fördelning av vinst och förlust	Vinst kan delas ut som utdelning till aktieägare

Tabellen visar ett urval av de krav som finns på aktiebolag (Verksamhet, u.å.).

Ekonomisk förening

Tabell 8. Krav på ekonomisk förening.

Juridisk person	Ja
Ägarnas ansvar	Föreningen ingår avtal och ansvarar för dess skulder
Kapitalkrav	Kontantinsats
Skatteform	F-skatt eller A-skatt
Beskattning	Föreningen beskattas med bolagsskatt för vinsten och ägarna beskattas genom inkomstskatt och egenavgifter för uttagen lön och utdelning
Årsredovisning och revisor	Ja
Fördelning av vinst och förlust	Vinst kan delas ut som utdelning till föreningens medlemmar

Tabellen visar ett urval av de krav som finns på ekonomisk förening (Verksamhet, u.å.).

2.5.3 Åtagande

Hos byggföretag finns uppfattningen att det ses som mindre lönsamt att exempelvis bygga mer hållbart och energieffektivt (Nalewaik & Venters, 2010). Detta då de anser att hållbart byggande medför merkostnader och att de inte får ta del av de vinster som detta kan resultera i då det är vinster som uppkommer i ett senare förvaltningsskede. I kontrast till detta ser ett företag som både bygger och förvaltar i ett längre perspektiv ett intresse i att bygga för långvarig förvaltning (Lindqvist, 2009). Beroende på verksamhet och ekonomiska mål i företaget kan olika strategier för underhåll användas som ser till längre eller kortare perspektiv. Detta visar att det kan förekomma skillnader i målbilden mellan företag som bara bygger eller både bygger och förvaltar vilket kan påverka dess ekonomi, därför ligger aspekten om åtagande till grund för kategoriseringen av företagsuppbyggnad.

2.5.4 Storlek

En organisations växande storlek orsakar strukturell differentiering i organisationen vilket ger en ökad uppdelning av ansvarsområden inom företaget (Blau, 1970). Detta kan orsaka ökade administrativa kostnader som påverkar företagets ekonomi i sin helhet. Ett företags storlek har även enligt Berger & Udell (1998) påverkan på dess ekonomiska förutsättningar. De menar att mindre företag har begränsad tillgång till privat kapital och kan bland annat därför få svårare än större företag att erhålla kredit. Storleken ses därför som en påverkansfaktor på företagets ekonomi och kan då även påverka företagets möjligheter att nå låga hyresnivåer. För att kunna kategorisera företagen har EU:s definition av storlek används (EUR-Lex, 2016).

Mikroföretag

Färre än 10 anställda.

Litet företag

Mellan 10 - 50 anställda.

Medelstort företag

Mellan 50 - 250 anställda.

Stort företag

Överstiger 250 anställda.

2.5.5 Börsnotering

En börsnotering innebär att det noterade företaget får in mer kapital genom förenklad och ökad försäljning av aktier på börsen men det innebär också ökade krav, vilket ger ekonomiska konsekvenser för företaget (Capasso et al., 2005). Fasta kostnader i samband med noteringen och rörliga administrationskostnader efter noteringen bidrar till ökade kostnader för företag. De fasta kostnaderna är lika stora oavsett företagets storlek. Detta innebär att det är dyrare att notera små företag om man ser till procent

av den totala omsättningen. Börsnotering innebär för många företag även ökade rapportkrav vilket kräver mer tid och kan innebära att företaget behöver tillsätta fler anställda som arbetar med rapporteringen, vilket i sin tur ökar företagets kostnader. De ökade kostnaderna för företagen efter börsnotering kan tvinga företagen att öka omsättningen vilket kan orsaka att de i sin tur kan få svårt att sänka sina försäljningspriser. Däremot kan en börsnotering sänka lånekostnader för att bankerna enklare kan göra en bedömning då företagets redovisning är utförligare. Börsnoteringens påverkan på företagets ekonomi är därför en faktor till att kategorisera företag.

2.5.6 Affärsmodell

En affärsmodell beskriver ett företags plan för hur dess verksamhet ska fungera (Osterwalder, 2010). Det är ett verktyg som beskriver ingående komponenter i ett företag och dess inbördes förhållanden. En affärsmodell kan variera i utformning (Lärk Ståhlberg & Salem Dynehäll, 2014). Oftast är affärsmodellen uppbyggd av olika komponenter som påverkar ett företag eller en organisation (Osterwalder, 2010). Den vanligaste uppställningen av dessa komponenter är Business Model Canvas och ligger till grund för kategoriseringen. Den definieras som en motivering av hur ett företag skapar, fångar upp och levererar värde. Komponenterna i en Business Model Canvas som beskriver ett företags affärsmodell är kundsegment, värdeerbjudande, kanaler, kundrelationer, intäktsströmmar, nyckelresurser, nyckelaktiviteter, nyckelpartners och kostnadsstrukturer. Utifrån vad som anses jämförbart och påverkar företags kostnader har vissa komponenter ur Business Model Canvas valts ut till kategoriseringen av företagens uppbyggnad.

Kundsegment

Kundsegmentet definierar de olika grupper av organisationer eller människor som ett företag syftar till att nå, vilka utgör kärnan i en affärsmodell (Osterwalder, 2010). Lönsamma kunder är viktigt för ett företags överlevnad. Ett företag måste fatta medvetna beslut om vilka kundsegment som erbjudandet ska riktas till och vilka kundsegment som ska ignoreras. Sedan kan kunderna grupperas utifrån dess behov och en affärsmodell kan noggrant utformas med en bättre förståelse för kundernas specifika behov. Med anledning av ett företags beroende av kunder för överlevnad och lönsamhet samt vilka kunder som ett företag väljer anses det vara en faktor som kan påverka ett företags ekonomi.

Kanaler

Komponenten kanaler beskriver hur ett företag når och kommunicerar med sina kundsegment för att leverera dess värdeerbjudande (Osterwalder, 2010). Kanalerna är kundsegmentens kontaktpunkter vilka spelar stor roll för kundupplevelsen. De har olika funktioner såsom att öka kundens medvetenhet om företagets produkt eller tjänst, tillåta kunden att köpa specifika produkter och ge kundsupport efter köpet. Det är viktigt för företaget att hitta en kombination av kanaler som når ut till

kundsegmenten. Kanaler kan delas upp i egna kanaler och partners kanaler samt i direkt och indirekta kanaler. De direkta kanaler kan vara butiksförsäljning eller webbförsäljning. Indirekta kanaler kan vara partners butiker eller grossister. Vilken typ av kanaler som används påverkar företagets förutsättningar för lönsamhet och dess ekonomi. Det ligger därför till grund för kategoriseringen av företagens uppbyggnad.

Intäktsströmmar

Intäktsströmmar representerar de pengar som ett företag genererar från varje kundsegment (Osterwalder, 2010). En affärsmodell kan omfatta två olika typer av intäktsströmmar vilka består av transaktionsintäkter som engångsbetalningar från kunder samt återkommande intäkter som löpande betalningar för leverans av värdeerbjudande eller kundsupport. I sin tur kan intäktsströmmar ha olika prissättningsmekanismer såsom fasta prislistor, förhandlingar, marknadsberoende eller avkastning. Beroende på vilka typer av intäktsströmmar ett företag har påverkar det dess ekonomi och ligger därför till grund för kategoriseringen av företagsuppbyggnad.

2.5.7 Produktionssätt

Det finns olika sätt att producera flerbostadshus på och produktionssätten kan se olika ut beroende på vad företaget har för inriktning eller affärsidé. Valet av produktionssätt påverkar företags ekonomi (Moradibistouni et al., 2018). Det kommer därför ligga till grund för kategoriseringen av företagens uppbyggnad.

Prefabricering

Prefabricering är en del av det industriella byggandet och syftar till att byggnadsdelarna förtillverkas på annan plats än där de ska monteras (Smith & Timberlake, 2010). I de flesta fall görs markarbeten och grundläggningen externt samtidigt som byggnadsdelarna tillverkas i fabrik. Delarna fraktas sedan till byggplatsen och lyfts på plats för montering. Därefter monteras konstruktion och utvändiga detaljer. De prefabricerade elementen kan bestå av en kombination av traditionella material såsom trä, betong och stål eller de nyare materialen polymer, komposit och nanomaterial. Produktionen av prefabricerade element består av olika faser som ofta överlappar.

Prefabricering kan vara mer ekonomiskt effektivt jämfört med traditionella produktionssätt som exempelvis att bygga på plats (Moradibistouni et al., 2018). Anledningen till detta är minskade byggkostnader, kortare byggtid samt minskade defekter på tillbyggnad. Prefabricering kan också leda till minskade lån och sparade räntekostnader genom tidsbesparing vilket i sin tur kan ge en ökad vinst genom fler byggda hus. Generellt minskar även arbetskostnaden med mängden färdiga komponenter då mindre arbetstid krävs samtidigt som det ökar materialkostnaden (Sveriges Byggindustrier, 2017). I kontrast till detta ser människor i större

utsträckning negativt på prefabricering än traditionellt byggande då prefabricering uppfattas resultera i sämre kvalitet och temporära byggnader (Moradibistouni et al., 2018).

Platsbyggt

Att bygga på plats är det mest traditionella produktionssättet där alla byggnadsdelar byggs från grunden på byggplatsen (Strandberg, 2015). Markarbete och grundläggning utförs initialt och därefter byggs stommen som oftast består utav trä, betong eller stål i olika formationer. Formbygge och armering föregår gjutning av betongstommen. Därefter byggs successivt ytterväggar och tak på plats. När byggnaden är tät torkas den ut innan golv- och väggmaterial sätts på plats.

Platsbyggt innebär ofta längre byggtid än prefabricering men prefabricering kan innebära längre planering och projekteringstid (Strandberg, 2015). Därför leder ofta platsbyggnation till fler persontimmar som resulterar i större omkostnader för exempelvis administration, löner, el, maskiner och bodar. Platsbyggt kräver därtill ofta stora friytor för materialupplag och kringutrustning som exempelvis maskiner och formbord (Altun & Utriainen, 2013). Dåligt väder är en osäkerhetsfaktor vid byggnation och speciellt vid platsbyggnation då det kan orsaka förseningar och skadade material vilket kan resultera i oväntade och ökade kostnader för projektet (Strandberg, 2015). Däremot ses platsbyggnation som mer flexibel jämfört med prefabricering då formgivare kan ges större möjligheter att skapa arkitektoniskt unika byggnader som skapar en diversifierad stadssiluett (OBOS, u.å.). Flexibiliteten gör även att ett platsbyggt projekt lättare kan ändras under tidens gång om fel i projekteringen upptäcks vilket kan vara ekonomiskt fördelaktigt (Altun & Utriainen, 2013). En annan fördel är att installationer lättare kan döljas genom ingjutning eller genom att byggas in i konstruktionen (Altun & Utriainen, 2013).

Kombination av prefabricering och platsbyggt

Byggnader kan även uppföras genom en kombination av prefabricerade element och platsbyggt (Strandberg, 2015). Graden av de olika produktionssätten kan variera mellan varje enskilt projekt.

2.5.8 Byggnadsmaterial i stomme

En byggnad består vanligtvis av många olika byggnadsmaterial och för att kunna kategorisera företagen utefter vilka material som huvudsakligen används avgränsas denna kategori till att enbart se till material i stomme. Kostnaden för olika byggnadsmaterial varierar och beroende på valet av material i stommen, som ofta innebär stora volymer material, kan företags byggkostnader variera (Nejman, 2019).

Trä

Trä är ett förnyelsebart byggmaterial som i livcykelberäkningar på klimatpåverkan visat att nyproducerade flerbostadshus med massiv trästomme har tydligt lägre klimatpåverkan än byggnader med betong- eller stålstomme (GS-facket, u.å.). Små byggnader och byggnader med upp till två våningar har ofta trästomme (Strandberg, 2015). Sedan mitten av 1990-talet har även byggnationen av flerbostadshus i trä ökat, då hus med trästomme över två våningar blev tillåtet att bygga. Stomsystem i trä av det enklare slaget är uppbyggt av reglar, pelare eller stolpar vertikalt och horisontellt används balkar, fackverk eller bjälkar av trä. Studier visar att byggnation med trästomme är 20 procent billigare än att bygga med betongstomme (Nejman, 2019). Orsaken till kostnadsskillnaderna anges vara de prefabricerade träelementen som bidrar till ett effektivare byggande. Trä är även ett lättare stommateriäl i jämförelse med andra material och är därför smidigare att transportera och kan öka fyllnadsgraden i en lastbil vilket underlättar hanteringen på byggarbetsplatsen. Grundläggningen kan också förenklas och sänka kostnader vid byggnation i trä (Strandberg, 2015).

Betong

Betong består av cement, vatten, sand och grus (Burström & Nilvér, 2018). Den blandas till och gjuts sedan oftast på byggplatsen i armerade former eller som prefabricerade element i fabrik. Betongbyggnader är tunga och massiva vilket gör att de håller ett jämnt inomhusklimat. Däremot har betong bland den största klimatpåverkan av alla byggnadsmaterial vilket främst beror på framställningen av cement vilket kräver höga temperaturer samt att det inte är förnyelsebart. Betongstomme innebär förutom tid för gjutning och härdning även byggnation av form samt armering vilket är person- och tidskrävande för projektet och kan orsaka större kostnader (Burström & Nilvér, 2018). Jämfört med trä som är ett flexibelt material och kan bearbetas och ändras i efterhand kräver betonggjutning planering då gjutna betongelement är svåra att modifiera och ändra i efterhand (Strandberg, 2015). Fel vid gjutning kan orsaka förseningar och extra kostnad för bortforsling av färdiggjutna element samt för ny betong. Betong anges även ha en högre inköpskostnad vilket påverkar produktionskostnaden (Nejman, 2019).

Stål

Stommar av stål används i olika typer av byggnader, allt från byggnader med en våning såsom garage till höghus (Strandberg, 2015). Tillverkningen och bearbetningen av stål är energikrävande då det kräver höga temperaturer (Burström & Nilvér, 2018). Byggnadsstål är komplicerat att bearbeta på byggarbetsplatsen därför kommer pelare och balkar ofta färdigkapade, formade och håltagna (Strandberg, 2015). Detta gör att montaget av stålstommen går relativt snabbt då de sedan fogas ihop med svets- eller bultförband på byggplatsen vilket kan bidra till en kortare byggtid. Priserna för stål har under de senaste åren ökat vilket kan indikera på ökade kostnader för byggnation i stål (Statistikmyndigheten, 2018).

2.5.9 Miljöinriktning

Byggsektorn står för en betydande del av samhällets totala utsläpp och mellan 10 och 30 procent av svensk produktions klimatpåverkan (Boverket, 2021c). De totala utsläppen av växthusgaser har sedan år 2016 ökat vilket till största del beror på större andel import då den inhemska produktionens utsläpp har minskat. Trots detta stod byggsektorns inhemska produktion år 2016 för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Byggsektorn bidrar även med 31 procent av allt generellt avfall i Sverige vilket främst kommer från produktion och konsumtion (Boverket, 2021c). Sett till energianvändningen står bygg- och fastighetssektorn för 32 procent av den totala energianvändningen i Sverige som huvudsakligen orsakas av uppvärmning och transporter. Fastighetsförvaltning och uppvärmning står för den betydande delen av energianvändningen jämför med byggverksamheten som står för 17 procent av sektorns totala användning. Majoriteten av energianvändningen kommer från förnybar energi samtidigt som den fossila energin minskar.

Studier av svenska byggföretag visar att kvalitet och inköpskostnad är de viktigaste påverkansfaktorerna vid val av material jämfört med miljöpåverkan som är den minst viktigaste (Isaksson & Linderöth, 2018). Den största barriären för att ta beslut om att göra klimatsmarta val i byggproduktionen beror på brist på kunskap och information. Informationen som främst eftersöks rör kostnad och kvalitet för miljövänligare alternativ. Isaksson & Linderöths (2018) studie visade på en tydlig osäkerhet om kunskapen hos de studerade företagen kring huruvida miljövänligare alternativ försämrar kvaliteten och höjer kostnaden eller inte.

Isaksson & Linderöths (2018) menar att miljövänligare produktion kan generera högre produktionskostnad men i längden en lägre förvaltningskostnad. En barriär till att välja mer miljövänliga material ses vara ekonomiska hinder såsom högre inköpskostnad. Även den traditionella anbudsprocessen ses som en barriär då kunden förlitar sig på anbudspolicyn för lägsta pris. Detta då miljövänliga materialval kan leda till ökade kostnader och bidra till att anbudet blir högre vilket gör att entreprenören riskerar att förlora upphandlingen. På så sätt kan en miljömedveten produktion ha en koppling till företags kostnader och miljöaspekten ligger därför till grund för kategoriseringen av företagsuppbyggnad.

2.5.10 Digitalisering

Byggbranschen har i generationer lidit av flertalet olika utmaningar som låg produktivitet, kostnads- och tidsöverskridande samt svårigheter att möta kundens mål med projektet vilket har resulterat i konflikter och tvister i branschen (Abanda et al., 2018). Det finns flera skäl till dessa utmaningar, bland annat beror det på att de fel som görs förvärras av ineffektiv informationskommunikation mellan projektgrupper och andra involverade parter. Andra studier visar brister på adekvat och effektiv integration av projektintressenter. Dessutom är fortfarande pappersbaserade projekthandlingar inom branschen vanligt vilket kan orsaka ineffektivitet.

Byggnadsinformationsmodellering, även kallat BIM, är ett informationssamlingsprogram där en 3D-modell skapas för visualisering av byggprojektets olika delar, från projektering till förvaltningsskede (BIM Alliance Sweden, u.å.). Programmet innefattar förutom 3D-ritningar även verktyg för mängdning, planering och upprättandet av tidplan samt kostnadsberäkningar. BIM i byggprocessen har visat sig resultera i effektivare och noggrannare dokumentation samt bättre översikt av projektet och de ingående komponenterna som bidrar till att förbättra planeringen av aktiviteter och resurser som i sin tur kan minska produktionskostnader (Ullah et al., 2019). I kontrast visar studier även att digitala verktyg som BIM får ekonomiska konsekvenser genom kostnader att tillhandahålla programvaror och utbildning i dessa (Hosseini et al., 2016). Detta leder till att initiering och användning av digitala verktyg i byggbranschen har barriärer för små och medelstora företag och processen kan således påverka företags kostnader. Digitalisering genom användandet av projekteringsverktyg samt planerings- och logistikverktyg hos företag anses därför relevant i kategoriseringen av företagsuppbyggnad.

3. Metod

Följande kapitel innehåller en beskrivning om valt tillvägagångssätt för studien och motivering till varför detta sätt valts.

3.1 Forskningsstrategi och -design

Undersökningen utgår från en kvalitativ strategi. Avsikten med frågeställningarna är att generera teori kring ett eventuellt samband mellan uppbyggnaden hos företag och deras förmåga att nå lägre produktionskostnader och hyresnivåer. Undersökningen har en mikroinriktning genom att bara studera en begränsad mängd företag och ge en kontextuell förståelse kring strukturella likheter och skillnader på de företag som intervjuats utifrån de intervjuades synsätt. Det har genererat data som är detalj- och ordrik om företagens möjligheter till att producera bostäder med slutmål i längre hyra. Att på detta sätt generera teori som är detalj- och ordrik utifrån en kontextuell förståelse med mikroinriktning baserat på deltagarnas uppfattning är i regel avsikten med en kvalitativ strategi (Bell & Bryman, 2017).

Studiens syfte har varit att generera sambandsmönster och studera variation mellan flera företag som uppför flerbostadshus. Därför har undersökningen en typ av tvärsnittsdesign vilket innebär att man under en tidpunkt samlar in data från flera fall med avsikt att hitta samband mellan flera variabler (Bell och Bryman, 2017). För att nå syftet med undersökningen har variabler i form av faktorer kring företagsuppbyggnad som har koppling till kostnader använts, vilket är typiskt för forskningsdesignen.

3.2 Forskningsmetod

Undersökningen har genomförts med flera metoder för att få en triangulering (Bell och Bryman, 2017). En metod har varit att inhämta empiri från litteratur för att säkerställa god kännedom inom forskningsområdet. En annan metod har varit att få information från kontaktperson Kristian Käll, som är processledare hos Älvstranden Utveckling, för ytterligare inblick i ämnet. Därtill har undersökningen genomförts med både enkät och semi-strukturerade intervjuer. Enkäten gav information kring de utvalda faktorerna i företagets uppbyggnad. Denna svarade majoriteten av företagen på innan intervjun då den också skulle ge förståelse för företaget och dess arbetssätt vilket bidrog till en effektivare intervju. Intervjuerna genomfördes med personer från företagen som har en god inblick i företaget och dess produktion. Inför dessa fick företagen även ta del av ett fiktivt markanvisningsunderlag som utgår från Frihamnsprojektet vilket låg till grund för intervjuerna. Företagen räknade sedan på om de skulle kunna komma ner i de angivna hyrorna som fördelningen av bostadsrätter och hyresrätter i det fiktiva markanvisningsunderlaget har. Syftet var att urskilja de företag som kan motsvara underlaget och de som inte kan motsvara det. I kombination med ramverket för företagets uppbyggnad gav detta förståelse för hur de företagen som kan motsvara underlaget respektive inte kan motsvara det är

uppbyggda och om det finns mönster mellan dessa. För att intervjuerna skulle kunna styras i riktning mot våra frågeställningar men deltagarna skulle få prata fritt och ge oss ny information utifrån olika vinklar bedömdes semi-strukturerad intervju vara lämpligast. Intervjuerna genomfördes digitalt då rådande Covid-19 pandemi medförde rekommendationer emot att träffas fysiskt.

3.3 Framtagning av underlag

Undersökningen utgår huvudsakligen från två underlag, ett som klassificerar företag utifrån dess uppbyggnad och ett fiktivt underlag för en markanvisning för att kunna jämföra företagets möjligheter att nå låga hyresnivåer. Därtill har ett intervjuunderlag skapats för att kunna sammanbinda underlagen med frågeställningarna.

Underlag för företagsuppbyggnad

Underlaget för företagets uppbyggnad grundar sig huvudsakligen på de parametrar som Älvstranden Utveckling uttryckt ett önskemål om att undersöka då deras erfarenhet är att dessa parametrar kan ha en påverkan på företags ekonomiska möjligheter, se *avsnitt 2.5*. Dessa parametrar har därefter arbetats fram med stöd av studier som visar på parametrarnas samband med kostnader. De har kategoriserats utifrån ett ramverk som ska möjliggöra jämförelser mellan företagen för att variation och samband ska kunna studeras utifrån en förbestämd mall. Vissa parametrar som miljöinriktning och digitalisering är svårare att mäta på ett rättvisande sätt, vilket gör att dessa parametrar inte varit huvudfokus för undersökningen.

För att undersöka dessa parametrar hos företagen skapades en enkät, se *bilaga 7.2*. Målet med enkäten var att försöka få att få en fråga per parameter för att få ett jämförbart material, i vissa fall har fler frågor ställts för att täcka området. Den har dock utformats med medvetenhet om att längre enkäter riskerar att inte bli besvarade (Bell och Bryman, 2017). Enkätförfrågan utformades för att inte bli ledande vilket är anledningen till att vissa frågor inte haft svarsalternativ. Majoritet av frågorna har dock haft svarsalternativ då det tydligt finns ett begränsat antal svarsmöjligheter och slutna frågor ses som mindre betungande. För att säkerställa att inte bli ledande har det på dessa frågor alltid funnits alternativ för företagen att skriva ett eget svarsalternativ i stället.

Underlag för fiktiv markanvisning

Inför undersökningen skapades ett underlag för en fiktiv markanvisning baserat på material från Älvstranden Utveckling, se *bilaga 7.1*. Underlaget till undersökningen konstruerades utifrån målbilden och det avtal som fanns med byggherrarna i markanvisningen i Älvstranden Utvecklings projekt i Frihamnen samt markpriser från deras projekt i Masthuggskajen och Frihamnen. Enbart markpriserna i Masthuggskajen har varit dagsaktuella. Med hjälp av Statistikmyndighetens prisomräknare (u.å.c) har hyresnivåer och markpriser för Frihamnen därför räknats om från år 2014:s respektive år 2019:s penningvärde till penningvärdet för 2021.

Detta har resulterat i att hyran på 1000 kronor per kvadratmeter och år för år 2014 motsvarar 1080 kronor per kvadratmeter och år i dagens läge. Hyran på 1400 kronor per kvadratmeter och år för år 2014 motsvarar 1510 kronor per kvadratmeter och år. Markpriserna har på samma sätt räknats från 5800 respektive 15 900 kronor per kvadratmeter bruttototalarea till 5900 respektive 16 100 kronor per kvadratmeter bruttototalarea.

Innan underlaget skickades ut till de utvalda företagen fick processledare Kristian Käll och projektledare Lina Gudmundsson hos Älvstranden Utveckling samt arbetschef Tore Werdelin och kalkylist Simon Kastari för Tage och Söner AB granska underlaget. Älvstranden Utvecklings återkoppling ledde till mindre korrigeringar i deras syfte med den aktuella studien. Återkopplingen från Tage och Söner hade som syfte att säkerställa att företag som inte var insatta i studien kunde förstå och räkna på underlaget. Återkopplingen från dem ledde till korrigeringar av formulering kring vilken typ av företag som efterfrågades. Överlag såg de representerade från Tage och Söner inga svårigheter i att företagen skulle förstå vad som efterfrågades i underlaget. Det som enligt dem skulle kunna bli problematiskt är att hitta den person inom företagen som kan svara på det efterfrågade då det kräver inblick i både hyresnivåer och produktionskostnad.

Under intervjuerna fick företagen frågan om det var något i underlaget som de hade behövt veta mer om för att kunna göra en rättvis beräkning samt om det var något generellt de hade tänkt på gällande utformningen av underlaget. Majoriteten av företagen hade inga synpunkter på underlaget. Det var dock flera företag som menade att med de grova förutsättningarna i underlaget enbart möjliggör en övergripande bedömning. För en mer detaljerad kalkyl hade det behövts fler förutsättningar, vilket även skulle inneburit ett mer omfattande arbete att räkna på. Några exempel på förutsättningar som de hade velat haft att förhålla sig till var markmiljö, buller, krav på fastighet, allmän platsmark, andel kvartersmark, andel lokalyta, kvalitetsprogram, gestaltningsprogram, typ av bebyggelse och höjder. Ett av företagen påpekade även att de inte hade någon aning om vad de andra svarar eller förhåller sig till vilket kan göra det svårt att jämföra de olika kalkylerna. Ett annat företag trodde att det kunde skilja 10 till 15 procent från det de angett eftersom de inte kunnat detaljstudera produktionskostnaden och förväntade försäljningsintäkter utifrån underlaget vilket gjort att de räknat utifrån en schablon. Detta gör att en ingående jämförelse av det företagen uppgett som möjliga lägsta hyresnivåer de kan nå inte genomförts. Fokus har i stället legat på huruvida företagen uppgett att de kan eller inte kan nå underlaget.

Andra åsikter som framkom under intervjuerna var att underlaget skulle varit lättare för byggföretag att ta ställning till om det baserades på entreprenadkostnad. Genom att fylla på kalkylen med förbestämd markkostnad, anslutningskostnad och så vidare samt låsa intäktssidan skulle det kvarvarande visat hur mycket de hade råd att uppföra huset för, menar de.

Intervjuerna bidrog även till andra lärdomar gällande underlaget. En brist i underlaget som uppkom var att företagen kunde tänka olika kring huruvida det var normhyra eller genomsnittshyra då detta inte var specificerat i underlaget. Företagen förmedlade även att storlekarna på lägenheterna skulle varit specificerade i underlaget för att kunna göra rättvisande beräkningar. Det hade dock i det fallet krävts en mer omfattande kalkyl från dem, vilket varit till grund vid skapandet av underlaget.

Underlag för intervju

Intervjumallen har skapats utifrån underlaget för den fiktiva markanvisningen. Frågorna har haft utgångspunkt i de frågor som Älvstranden Utveckling velat ha svar på vid en undersökning av marknaden för denna typ av projekt vilket främst handlar om möjligheterna till att kunna nå ett sådant underlag. Därefter har inledande frågor konstruerats för att säkerställa att det inte finns brister i själva underlaget. Kompletterande frågor kring hur företagens kostnader har samband med underlaget har också konstruerats för att få en djupare inblick i hur faktorerna som rör företagets uppbyggnad kan påverka. Inför intervjuerna har det i regel skett en genomgång av företagets svar på enkäterna vilket emellanåt lett till att kompletterande frågor har ställts till företaget för att säkerställa att det uppfattats korrekt.

3.4 Urval

Urvalet av företag har gjorts strategiskt utifrån dess relevans i förhållande till frågeställningarna. Urvalsmetoden är därav målstyrd (Bell & Bryman, 2017). Urvalet baseras huvudsakligen på företag som har kontaktat Älvstranden Utveckling och de bedömt som lämpliga för medverkan i denna typ av undersökning. Därtill har urvalet kompletterats med företag som bygger flerbostadshus med målet att få en blandning mellan mindre, medelstora och stora företag. För att få företag av blandade storlekar nyttjades Byggföretagens (2019) lista över 30 största byggföretag i Sverige samt Tollessons (2016) lista över 50 största byggföretag i Sverige. Totalt 8 av 25 tillfrågade företag är bland de 50 största i Sverige, resterande företag har valts för att de är av mindre eller mellanstor storlek.

Vid urvalet har fokus varit att fånga upp företag som beskrivit en ambition att producera till en lägre kostnad, men även andra företag har tillfrågats för att få variation samt att företag kan ha den ambitionen utan att den är uttalad. Fokus har även varit på företag som uttalat att de arbetar med både hyres- och bostadsrätter då antagande har gjorts om att det är dessa företag som främst har kunskapen för att kunna räkna på det fiktiva markanvisningsunderlaget. Det har funnits svårigheter att få med mindre företag i undersökningen eftersom mindre företag oftast inte hanterar den typen av projekt som förutsätts i det fiktiva markanvisningsunderlaget. Detta bekräftar även Byggföretagens (2021b) lista över antalet byggentreprenörer i branschen som visar att cirka 88 procent av alla byggentreprenörer har mellan 0 och 4 anställda. Flertalet av dessa gör mindre projekt. Det sker därför ett naturligt bortfall av företag för att de har inriktningar på mindre renoveringar, mindre byggnationer eller

har inriktningar på delar av en entreprenad som exempelvis projektering, logistik eller snickeri. Även företag som uttalat att de arbetar med flerbostadshus men med det syftar på parhus, kedjehus och radhus har exkluderats då dessa inte är förenliga med det fiktiva markanvisningsunderlaget.

Det ska förtydligas att målet med studien inte varit att fastslå ett statistiskt samband mellan parametrarna för de medverkande företagens uppbyggnad och deras möjligheter att nå det som söktes i det fiktiva markanvisningsunderlaget. Hade detta varit målet hade urvalet varit att betrakta som skevt. Målet har i stället varit att undersöka vilken typ av samband som kan finnas, vilket gör att urvalet kan väljas på detta sätt utan att bli missvisande.

Urvalsstorleken för att uppnå teoretisk mättnad har satts med hänsyn till att antalet företag som är tillräckligt stora och producerar både hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus är begränsat. Det är också baserat på att det krävs mer av företagen vid deltagande i denna typ av undersökning. Detta beror dels på att det förutsätter en förberedelse med beräkning av underlag och dels på att det krävs individer från företagen som är väl insatta i företaget samt dess hyresnivåer och produktionskostnad. Därtill har den begränsade tidsramen för studiens genomförande samt nivån av kunskap som behövs inhämtas i förväg för att kunna genomföra intervjuer inom detta ämne tagits i beaktande då ett större antal intervjuer bidrar till mer tidskrävande transkribering och analys. Utifrån detta har en urvalsstorlek på 10 företag setts som godtagbart för teoretisk mättnad.

3.4.1 Lista över urval av företag

Listan visar samtliga av de företag som tillfrågades om att delta i undersökningen. Av 25 tillfrågade har 10 medverkat vilket medför en svarsfrekvens på 40 procent. Bortfallet beror huvudsakligen på anledningar som att företagen inte ansett att det överensstämmer med deras syfte, vilket får anses som ett godtagbart bortfall. Detta eftersom det har funnits svårigheter i att på förhand kunna säkerställa att företagen motsvarar den profil som efterfrågas då tillräcklig information inte alltid finns att tillgå på företagens hemsidor.

För de företag som medverkat har namn på den intervjuade uppgetts. De företag som ej passat profilen har avböjt med anledningar som exempelvis att de enbart kan ange en produktionskostnad då de inte förvaltar bostäder vilket gör att de inte kan räkna på hyresnivåer. Därutöver har vissa företag avböjt av andra anledningar och vissa ej gått att få kontakt med.

Urval från Älvstranden Utveckling:

Botrygg Göteborg AB	Medverkande	Joachim Arcari
Framtiden Byggutveckling AB	Medverkande	Ida Brogren & Martin Blixt
Magnolia Bostad AB	Medverkande	Nicklas Ohldin
Nordfeldt Development AB	Medverkande	Michael Schwieler
Lindbäcks Bygg AB	Medverkande	Markus Holmlund
ETC Bygg AB	Medverkande	Johan Ehrenberg
Folkhem Trä AB	Passar ej profilen	
BoKlok AB	Avböjt	

Eget urval:

Derome AB	Medverkande	Otto Martler
Bonava Sverige AB	Medverkande	Stefan Timan
Eksjöhus Bostad AB	Medverkande	Johan Karlsson
AF Projektutveckling AB	Medverkande	Hans Östling
Åhlin & Ekeröth Byggnads AB	Passar ej profilen	
Rydler's Bygg AB	Passar ej profilen	
Grännäs Trähus AB	Passar ej profilen	
Vida Building AB	Passar ej profilen	
Göteborgs Egnahems AB	Passar ej profilen	
Svenskt Trä	Passar ej profilen	
Moelven Byggmodul AB	Passar ej profilen	
Hjältevadshus AB	Passar ej profilen	
Bra Bygg AB	Avböjt	
Erlandsson Bygg AB	Avböjt	
NCC AB (folkboende och lamell)	Avböjt	
Wästbygg AB	Ej fått kontakt	
Tornstaden AB	Ej fått kontakt	

3.5 Kvalitetssäkring

Kvantitativ forskning kvalitetssäkras genom de bestämda och definierade begreppen replikerbarhet, validitet, och reliabilitet (Bell och Bryman, 2017). Däremot anser forskare inte att kvalitativ forskning kan kvalitetssäkras genom samma begrepp då dessa snarare syftar till mätning vilket inte är det främsta intresset i samhällsvetenskaplig forskning. För kvalitetssäkring av kvalitativ forskning definierar därför Bell och Bryman (2017) begreppen trovärdighet och äkthet som motsvarighet till begreppen validitet och reliabilitet. Examensarbetet och tillhörande underlag har således kvalitetssäkrats genom replikerbarhet, äkthet och trovärdighet där trovärdighet delas upp i fyra kriterier.

3.5.1 Replikerbarhet

Forskare kan vilja replikera andra forskares utförda studier och resultat (Bell och Bryman, 2017). För att studien ska vara replikerbar krävs därför att dess tillvägagångssätt är detaljerat beskrivet.

För att öka replikerbarheten i denna studie har tillvägagångssättet för insamlandet av empiri och studiens metod beskrivits grundligt. Värdet av att kunna upprepa studien finns i ytterligare kunskapssökning av hur många företag på bostadsmarknaden som kan nå lägre hyresnivåer som i det fiktiva markanvisningsunderlaget. Det finns även ett värde i fortsatta undersökningar för samband mellan företagsuppbyggnad och hyresnivåer samt produktionskostnader.

3.5.2 Tillförlitlighet

Innebörden av tillförlitlighet är beskrivning av den sociala verkligheten. För att skapa tillförlitlighet i forskningen ska den utföras enligt givna regler och resultaten ska sedan rapporteras till de deltagande personerna för att säkerställa att forskaren förstått deras verklighet på rätt sätt, kallat respondentvalidering (Bell och Bryman, 2017). Även användandet av flera metoder vid studier av den sociala verkligheten, kallat triangulering, rekommenderas som en användbar teknik för att skapa tillförlitlighet.

Studien förhöll sig till Chalmers riktlinjer för hur ett examensarbete ska utföras gällande uppförande av rapport och tillvägagångssätt för undersökning. Triangulering tillämpades genom användningen av både enkät, intervju och annan inhämtning av empiri som metod för studien, se *avsnitt 3.2*. Detta gav möjlighet att komplettera data samt respondera deltagarna under undersökningens gång vilket ökar tillförlitlighet i studien. Det har exempelvis gjorts genom följdfrågor där deltagarna fått bekräfta att de uppfattats korrekt. De data som redovisats har också utgått från deltagarnas ordval. Deltagarna har även delgivits sina svar och fått bekräfta att de uppfattats korrekt innan rapporten publicerats. Vid tvärsnittsdesign som studien tillämpar kan dock tillförlitligheten vara bristfällig då varken orsakssamband eller orsaksriktning kan fastslås, det som går att konstatera är enbart att variablerna kan ha en koppling (Bell och Bryman, 2017). Ett eventuellt orsakssamband mellan uppbyggnaden av företagen och dess möjlighet att nå låga hyreskostnader kan således inte fastslås utan enbart att variablerna kan ha en koppling då det även kan bero på andra faktorer. Därtill har en rik beskrivning av metoden valts för att läsaren ska ges möjlighet att själv bedöma tillförlitligheten.

3.5.3 Överförbarhet

Inom kvalitativ forskning är överförbarheten svår att uppnå då det är svårt att generalisera resultaten till andra sociala miljöer (Bell och Bryman, 2017). Därför bör forskningen redovisa täta eller fylliga redogörelser av detaljer ur verkligheten för att andra personer ska kunna bedöma i vilken grad resultaten går att överföra till en annan social miljö.

Goda förutsättningar för överförbarhet av studien har skapats genom beskrivningar och motiveringar i inledning och metoden där kontexten för undersökningens utgångspunkt beskrivits. Genom dessa beskrivningar är det upp till läsaren att avgöra huruvida kontexten är tillräckligt lik för att studiens resultat ska kunna vara överförbart. Detta för att skapa möjlighet att öka kunskapen om ett eventuellt samband mellan företagsuppbyggnad och deras möjligheter att nå lägre hyresnivåer.

3.5.4 Pålitlighet

För att skapa pålitlighet i forskningen krävs att forskarna antar ett granskande synsätt vilket görs genom att det skapas en hel och full redogörelse av alla steg i forskningsprocessen (Bell och Bryman, 2017). Medarbetare kan sedan fungera som granskare och hjälpa till att bedöma kvaliteten på de utvalda stegen i processen, dock är detta mindre vanligt då det är en krävande uppgift.

Pålitlighet har skapats i studien genom att tydligt i den teoretiska referensramen använda trovärdiga referenser såsom forskningsstudier och myndighetsrapporter som ligger till grund för studien. Arbetet har under processens gång granskats av handledare från Chalmers tekniska högskola samt i slutskedet granskats av en opponentgrupp bestående av kurskamrater. Korrigeringar i arbetet har därefter utförts utifrån synpunkter från granskarna.

3.5.5 Konfirmering

Genom att kunna konfirmera eller bekräfta forskningen, med utgångspunkten att det inte går att få samhällelig forskning helt objektiv, säkerställer forskare att de agerar i god tro och att personliga åsikter eller värderingar inte medvetet har påverkat forskningen (Bell och Bryman, 2017).

Objektivitet i studien har uppnåtts genom att inga personliga åsikter har påverkat arbetsprocessens eller rapportens olika delar, detta är viktigt då arbetet görs på initiativ av ett företag, Älvstranden Utveckling. Studiens genomförande har också beskrivits ordentligt vilket gör att läsaren får insyn i hur arbetet har utförts.

3.5.6 Äkthet

Äkthet som kvalitetssäkring kan uppnås genom att undersökningen visar en rättvis bild av en deltagares uppfattningar och åsikter (Bell och Bryman, 2017).

Undersökningen bör även hjälpa de medverkande till bättre förståelse av sin omgivning så att de kan fatta rätt beslut och vidta de åtgärder som krävs för att uppnå syftet.

Denna studie har inte som syfte att ge deltagarna bättre förutsättningar, däremot ger det förståelse för Älvstranden Utveckling. I längden skulle det kunna bidra till att företag som inte dominerar bostadsmarknaden idag får möjligheter att få större andel

av bostadsmarknaden. Hur kvalitetssäkring skett för att ge rättvisande bild av deltagarnas uppfattningar och åsikter redogörs för i avsnitt 3.5.2.

3.5.7 Kvalitetssäkring av underlag

Kvalitetssäkring har också gjorts genom att de medverkande har fått möjlighet att komma med åsikter om det fiktiva markansvisningsunderlagets utformning. Responsen har överlag varit att underlaget är tillräckligt. Därtill har öppna frågor ställts i enkät och intervju angående vilka faktorer i ett företags uppbyggnad som kan påverka förmågan att nå denna typ av underlag för att säkerställa att resultatet inte blir missvisande utifrån förutbestämt ramverk.

3.6 Analytisk metod

Ramverket som i förväg legat till grund för analysen har kompletterats med data som samlades in under intervjuerna vilket bidrog till ytterligare faktorer än de som identifierats baserat på litteraturstudier och information från Älvstranden Utveckling. Dessa faktorer är organisation samt syfte och värdering vilka endast lades till som teman i resultatkapitlet. Teorikapitlet har även det kompletterats efter datainsamlingen med mer information kring investeringsstödet, eftersom det behövdes.

3.6.1 Bearbetning av data

De digitala intervjuerna har spelats in med hjälp av inspelningsprogrammen i Zoom och Teams. Det gjordes även back-up inspelningar via telefon för att säkerställa att informationen inte skulle gå förlorad. Vissa av intervjuerna har sedan bearbetats med hjälp av datorprogrammet NVivo och andra har transkriberats utan hjälp av programvaror. Hela intervjuerna har transkriberats med undantag för inledande samtal. Transkriptionen som gjorts tar inte med samtliga ljud utan meningarna har förkortats till begripliga och tydliga meningar. Betoningar och kommunikation som inte är verbal såsom pauser har exkluderats i transkriptionen för att transkriberingen ska vara förenlig med syftet för undersökningen. Transkriptionen har därför huvudsakligen varit av typen som kallas intelligent ordagrann transkription (Semantix, u.å.).

3.6.2 Analys av data

Enkäterna analyserades utifrån ramverket för uppbyggnaden av företagen där likheter och olikheter i uppbyggnaden jämfördes mellan företagen utifrån i vilken grad företagen uttalade att de kunde nå det fiktiva markansvisningsunderlaget. Då enkätfrågorna redan i förväg var uppdelade i de olika kategorierna som är till grund för analysen, har analysen främst gått ut på att summera ihop de företag som uppgett samma typ av svarsalternativ och samtidigt separera de som kan och inte kan nå hyresnivåerna från varandra.

Ur de transkriberade intervjuerna har det skett ett urval inför det som återges i resultatet. Urvalet har baserats på hur relevanta svaren varit i förhållande till rapportens syfte och frågeställningar. Urvalet har koncentrerats kring kärnan i svaret som förmedlats på de frågor som ställts. Det innebär att utdragna exemplifieringar kan ha förkortats och att väldigt företagsspecifika svar kan ha exkluderats ifall de inte haft en tydlig koppling till syftet. Urvalet har även exkluderat sådant som tydligt upplevts som personliga åsikter. Vid analysen har fokus varit på att behålla majoriteten av de intervjuades egna ordval även om ordningsföljden kan ha justerats för att skapa en sammanhängande text. Analysen har också bestått av att skapa teman utifrån de olika intervjufrågorna som ställts och de faktorerna som uppkom. I vissa fall har svaren på frågorna omplacerats jämfört med vart i intervjun de förekommit ursprungligen. Detta har skett om det tydligt framkommer att den intervjuade beskriver något som hör till ett annat tema. Då det inom företagsuppbyggnad och kostnader finns samband leder det också till att vissa punkter analyseras två gånger under olika teman men ur olika perspektiv. Varje tema har således föranlett en genomläsning av samtliga transkriberade intervjuer för att säkerställa att alla delar som berör det temat är berörda, oavsett vart i intervjuerna de förekommit. Citat från intervjuerna har i vissa fall använts för att understryka det som beskrivs i resultatet. Vid färdigställandet av resultatet har en gemensam läsning av samtligas intervjuer skett för att säkerställa att all information som ses som relevant i förhållande till rapportens syfte är inkluderad.

4. Resultat

I följande kapitel redovisas resultat från enkät och intervjuer. De företag som medverkade var ETC Bygg AB, Botrygg Göteborg AB, Lindbäcks Bygg AB, AF Projektutveckling AB, Bonava Sverige AB, Framtiden Byggutveckling AB, Magnolia Bostad AB, Derome AB, Nordfeldt Development AB och Eksjöhus Bostad AB.

4.1 Uppfyllande av fiktivt markanvisningsunderlag

Av de tio tillfrågade företagen var det två, ETC Bygg och Botrygg, som under intervjuerna uppgav att de skulle kunna motsvara förutsättningarna och nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget som skickades ut innan intervjun, se *tabell 9*. Magnolia Bostad avstod från att uttala sig om de kunde uppnå underlaget eller inte eftersom de är involverade i det faktiska projektet i Frihamnen och har markanvisningen med andra markpriser.

ETC Bygg producerar i dagsläget med hyresnivåer enligt underlaget och den ekonomiska konsekvensen är att de behöver hitta alternativa finansieringslösningar då de menar på att bankerna inte går med på att ge lån vid alltför låga eller icke-befintliga avkastningskrav.

Även Botrygg som kan motsvara underlaget uppger att de sänker sina avkastningskrav med 1–2 procent för att ekonomiskt sett kunna genomföra projekt med hyresnivåer enligt underlaget. De uppger att anledningen till att de väljer att sänka sina avkastningskrav är att de långsiktigt tror att det är en bra investering och att de tror att fastigheterna kommer öka i värde mer än inflationen. De vill även använda vinster från bostadsrättsförsäljning till att sänka ingångsvärden för deras hyresrätter.

De sju företagen som inte kan motsvara det fiktiva markanvisningsunderlaget uppger att hyresnivåerna är för låga. Derome nämner att de kanske hade gått plus minus noll på projektet men att de då inte hade klarat de interna avkastningskraven. Däremot menar de att de kan vara villiga att sänka sina avkastningskrav till 4 procent i bra lägen likt de i det fiktiva markanvisningsunderlaget men att de ändå inte skulle kunna nå hyresnivåerna i underlaget.

Liknande uppgav AF Projektutveckling att de hade behövt sänka sina avkastningskrav för att nå förutsättningarna i underlaget och att de i dagsläget inte hade gått med vinst på projektet ens sett över tid. Även Nordfeldt Development nämnde att den ekonomiska konsekvensen av att genomföra projektet hade blivit att de inte hade gått med vinst. De fyra resterande företagen som inte kunde motsvara underlaget uppger att de troligtvis skulle gå med ekonomisk förlust om de skulle genomföra projektet.

Företagen som inte kunde nå önskade hyresnivåer blev tillfrågade kring vilka hyresnivåer de skulle klara av för att göra en godtagbar affär. Magnolia Bostad

uppgav att de idag utgår ifrån att färdigställa nyproducerade hyreslägenheter från en normhyra på 1450 kronor per kvadratmeter och år. Eksjöhus Bostad skulle kunna nå en hyresnivå på 1400 kronor per kvadratmeter och år. Bonava Sverige menar att de skulle kunna nå en hyresnivå på mellan 1550 kronor per kvadratmeter och år och 1825 kronor per kvadratmeter och år. De resterande fem företagen menar att de skulle kunna nå nivåer mellan 1800 kronor per kvadratmeter och år och 2000 kronor per kvadratmeter och år. Samtliga företag uppgav att detta enbart var grova kalkyler för vilka hyresnivåer de skulle klara av och att de behövde mer förutsättningar kring projektet exempelvis markmiljöförhållanden, gestaltningskrav och krav på parkeringsplatser för att göra mer noggranna kalkyler. Några företag uppgav också att det hade behövts specifikationer kring utformningen då fler stora lägenheter kan vara billigare att bygga än många små.

Flera av företagen har även nämnt investeringsstödet som en del i deras kalkyler för att motsvara bestämda hyresnivåer. Inkluderat det statliga investeringsstödet uppger Eksjöhus Bostad, Derome, Magnolia Bostad och AF Projektutveckling sig kunna nå normhyran på 1450 kronor per kvadratmeter och år. Flera av företagen hävdar även att det är mer eller mindre omöjligt att komma ner till nivåer enligt det fiktiva markanvisningsunderlaget utan någon form av investeringsstöd. ETC Bygg påpekar att det bara är företag med stora ekonomiska resurser som kan bygga ett hus med statliga investeringsstöd då stödet kommer långt efter att huset är klart. De tycker även att det är synd att hyresgränsen för stöd blir ett system som sätter norm för hyrorna i nybyggda hyresbostäder. Vidare nämner Eksjöhus Bostad att kalkylen går ut på att pengar från en lönsam bostadsrättsaffär subventionerar hyresrätterna även om de skulle bygga skapligt billigt eller effektivt.

4.2 Uppbyggnad av företagen

Avsnittet utgår från ramverket som redogjorts för i avsnitt 2.5 och baseras på insamlandet från enkät och intervjuer.

Tabell 9. Schematisk bild av uppbyggnaden av företagen.

	ETC	Botrygg	Eksjöhus	Magnolia	Bonava	AF	Lindbäcks	Framtiden	Derome	Nordfeldt
Ägandeform										
Offentlig								X		
Privat	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Företagsform										
Enskild näringsverksamhet										
Handelsbolag										
Kommanditbolag										
Aktiebolag	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ekonomisk förening										
Börsnotering										
Ja				X	X	X				
Nej	X	X	X				X	X	X	X
Åtagande										
Bygg										
Bygg och förvaltning	X	X					X	X	X	X
Bostadsutveckling			X	X	X	X			X	
Storlek, antal anställda										
Mikro			7			4				6
Litet	10							35		
Medelstort				130	230					
Stort		400					600		2500	
Produktionsätt										
Prefabricering			X	X	X			X		X
Platsbyggt		X		X				X		
Kombination	X			X	X	X	X	X	X	
Byggnadsmaterial stomme										
Trä	X		X	X	X		X	X	X	
Betong		X		X	X	X		X		X
Stål								X		
Grad av digitalisering										
Digital projektering	Alltid	Alltid	Ofta	Ofta	Alltid	Alltid	Sällan	Sällan	Alltid	Alltid
Digitala planeringsvertyg	Ofta	Alltid	Ofta	Alltid	Ofta	Alltid	Ofta	-	Ofta	-
Uppfyllande av fiktivt markanvisningsunderlag	Ja	Ja	Nej	Avstod	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Möjliga hyresnivåer:										
Utan investeringsstöd (kr/kvm/år)	-	-	1400	1450	1550-1825	1800	1800-2000	1800-2000	1850	1900

Tabellen visar hur företagen är uppbyggda utifrån givna faktorer samt i vilken utsträckning de kan uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget.

4.2.1 Ägandeform, företagsform och börsnotering

De två företag som uppgav att de kan motsvara markanvisningsunderlaget svarade i enkäten att de har privat ägandeform. Det är enbart Framtiden Byggutveckling som är ett offentligt ägt bolag utav de tillfrågade, resterande nio har privat ägandeform. De tio tillfrågade företagen är aktiebolag. De två företagen som uppnår underlaget är inte börsnoterade. Av resterande företagen är totalt tre börsnoterade.

4.2.2 Åtagande

I enkäten svarade sex av företagen att de både bygger och förvaltar. Till dessa hör båda företagen, ETC Bygg och Botrygg, som uppgav att de kan motsvara markanvisningsunderlaget. Av de resterande svarade fyra av företagen att de varken bygger eller förvaltar, utan de förmedlade att deras åtagande är bostadsutveckling. De

uppgger i intervjun att bostadsutveckling i deras mening innebär att enbart utveckla bostadsprojekt och inte ha egna anställda yrkesarbetare utan ta in underentreprenörer för att genomföra entreprenaden. De uppgav även att de antingen förvaltar bostäderna eller säljer dem vidare efter färdigställandet. Även ett av företagen som bygger och förvaltar ansåg att de arbetade med bostadsutveckling.

4.2.3 Storlek och organisation

De företag som kan nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget uppgav i enkäten att de har 10 respektive 400 anställda. De resterande företagen har en variation i antalet anställda mellan 4 personer och 2500 personer.

Företagen resonerar olika gällande deras sätt att organisera sig vilket påverkar storleken. Exempelvis är ett av företagen uppdelat i flera verksamhetsgrenar från sågverk till förvaltning. Ett annat företag har en mindre styrgrupp och medarbetare och andra företag är en del av en större koncern. Därför har organisation tillkommit som kategori i samband med företagets storlek.

Under intervjuerna framkom därtill att storlek kan ses ur andra perspektiv än bara antalet anställda. Magnolia Bostad menar att antalet projekt och antal bostäder under förvaltning är ett annat mått på storlek. ETC Bygg hävdar att storleken har betydelse för att hitta de företag som lånar ut pengar av andra orsaker:

“Ju större man blir desto lättare blir det att hitta de få som lånar ut av andra orsaker, alltså som samlat in pengar för och lovat att de ska stödja exempelvis ekohusbyggande”

– ETC Bygg AB

Sammantaget finns inga tydliga likheter eller skillnader gällande storlek mellan de företag som kan eller inte kan nå det fiktiva markanvisningsunderlaget.

4.2.4 Grad av digitalisering

I enkäten uppgav sex av de tillfrågade företagen att de alltid använder sig av digital projektering, dit hör de två företagen ETC Bygg och Botrygg, som kunde motsvara markanvisningsunderlaget. Resterande företag använder digital projektering ofta eller mer sällan. Åtta av de tio företagen uppgav att de använder sig av digitala verktyg vid planering av projekt alltid eller ofta, de resterande två uppgav att planeringen inte ligger i deras åtagande. Sammantaget finns inga tydliga likheter eller skillnader gällande grad av digitalisering mellan de företag som kan eller inte kan nå det fiktiva markanvisningsunderlaget.

4.2.5 Affärsmodell

Inför undersökningen hade tre kategorier valts ut som jämförbara kring företagets affärsmodell med hjälp av Business Model Canvas; kanaler, kundsegment och

intäktsströmmar. Information kring företagets förhållanden till dessa kategorier har främst samlats in via enkäten, men viss information om detta har även tillkommit eller utvecklats under intervjuerna när andra frågor ställts.

Kundsegment

De två företag som kunde uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har uppgett att deras kundsegment består av dem själva respektive privatpersoner. Således fanns inga likheter mellan de två företagens beskrivningar. De sju företag som inte kunde uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har uppgett att deras kundsegment består av fastighetsbolag, projektutvecklingsbolag, privatpersoner, konsulter, entreprenörer, entreprenadfirmor, privata aktörer. Det fanns inga likheter mellan företagens beskrivningar av deras kundsegment utöver att tre av de sju företagen uppgav entreprenörer. Magnolia Bostad uppgav att deras kundsegment huvudsakligen bestod av privata aktörer.

Kanaler

De två företagen som kan uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har sammantaget angett media, kommunal markförsäljning samt bostadskön som kanaler för att nå företagens kunder. Det fanns inga gemensamma nämnare mellan de kanaler som de två företagen nämnde. ETC Bygg beskriver också att media varit en fördel för dem som ingen annan har och att det varit avgörande i att få stöd för deras idé.

De sju företag som uppgett att de inte kan uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har sammantaget uppgett kanaler som upphandlingsförfrågningar, informationsmöten, hemsidor, kontakter, referenser och egen regi. Mellan företagen finns likheter då två av företagen har uppgett kontakter, två referenser, två upphandlingsförfrågningar och två hemsidor.

Magnolia Bostad har uppgett att deras kanaler till kunderna huvudsakligen består av kommunala hemsidor, kontakter och hemsidor. Mellan företagen som kan och inte kan uppnå hyresnivåerna ses inga större skillnader mellan valet av kanaler då media beroende på tolkning även kan innefatta hemsidor och kommunal markförsäljning sker via kommunens hemsidor eller upphandlingsförfrågningar.

Intäktsströmmar

De två företag som uppgett att de kunde nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har angett hyra, försäljning och bidrag som intäktsströmmar. Hyra är den intäktsström som båda företagen angett. ETC Bygg har, som nämnts i avsnitt 4.1, under intervjun även uppgett att det krävs andra finansieringsmetoder på grund av bankernas krav på avkastning. Under intervjun framkom därtill att de har valt att skapa en rörelse med tryggt sparande i form av B-aktier för att minska finansieringskostnaden jämfört med att låna på marknaden. Det innebär att de enbart när det finns ett värde vid byggets slut går till en bank för

slutfinansiering. Därtill så finansierar de nya bostäder med sitt energisystem som består av gemensam el via solceller i sina befintliga hus. De betonar också att medier har varit en grund för att skapa deras finansiering. Detta sätt att få in intäkter skiljer sig från vad de övriga företagen uppgett.

De sju företag som uppgett att de inte kan nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget har angett försäljning, värdepappersvinster, hyra och ränta som möjliga intäktsströmmar vid uppförandet av flerbostadshus. Fem av företagen uppgav försäljning och två av företagen uppgav hyra. Magnolia Bostad, som avstått från att svara på om de når önskade hyresnivåerna, har även de nämnt hyra och försäljning som intäkter. Lindbäcks Bygg har vid intervjun uppgett att finansiering i projektet är en viktig del för att kunna nå låga hyresnivåer, trots att de inte kan motsvara dessa låga nivåer. Bonava Sverige nämner i intervjun ett samband mellan intäkter och avkastningskrav, vilket beskrivits i avsnitt 4.1. De menar att det skulle kunna vara möjligt för andra företag att nå hyresnivåerna om kravet på intäkt var att inte ha någon vinst eller gå lite back. De beskriver att det på längre sikt med hjälp av inflationen leder till att fastigheten blir mer värd, vilket ger långsiktig avkastning.

Sammantaget finns inga tydliga skillnader eller likheter mellan intäkter hos de företag som kan respektive inte kan uppnå de önskade hyresnivåerna, även om ett av de företagen som kan nå underlaget har unika finansieringsmetoder.

4.2.6 Syfte och värderingar

Under intervjuernas genomförande har det framkommit ytterligare en kategori i företagsuppbyggnad som kan påverka förmågan att nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget. Denna kategori handlar om ett företags syfte och värderingar, med andra ord bakomliggande anledningen till varför företaget gör något.

ETC bygg som kan nå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget beskrev att ägarens motiv till att göra ökade vinster försvinner genom att ägaren själv inte får ta ut vinst och att det således påverkar hela sättet man tänker när man bygger. Att det handlar om motivet till varför man bygger hus och syftet med företagets existens, inte marknadens erbjudande. Motivet skulle i sin tur leda till andra typer av kontakter med entreprenörer och uppfinnare vilket möjliggör deras vision praktiskt. Denna bild förstärks genom svaret på frågan varför de kan nå de lägre hyresnivåerna:

“Att vi vill det. Ja men det är faktiskt bara det. Vi har otroligt mycket sämre resurser än ett vanligt byggbolag. /.../ Det finns ingen annan förklaring till varför vi gör det. Vi har sagt att det är det här vi ska göra för vi vill göra det. Så att det handlar om orsaken till varför företaget finns.”

– ETC Bygg AB

Botrygg, som också sagt att de kan nå de låga hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget, förmedlar att de kan komma ner i hyresnivåerna genom subventioner och sänkt krav på avkastning för att de ser det som ett bra läge och en möjlighet att ta ett socialt ansvar. De förmedlar att de har förmågan att begränsa sin vinst och samtidigt ta ett socialt ansvar, medan andra företag som är börsnoterade har andra krav från marknaden.

Derome berättar att det hade behövts en annan anledning för att ge sig in i den här typen av projekt, då det inneburit att de förmodligen inte tjänar några pengar. De förmedlar att de behöver ha viss avkastning på affären och att de i detta fall inte hade nått dessa avkastningskrav.

Bonava Sverige berättar att det, vid medverkan i denna typ av projekt, skulle handla om andra företagsekonomiska villkor med andra avkastningsnivåer och långsiktiga perspektiv, men att man inte tar hänsyn till risken för att projektutveckla i de fallen. Vidare förklaras att:

“När vi börjar prata så här låga hyresnivåer så går det inte om man ska göra det på affärsmässiga grunder.”

– Bonava Sverige AB

AF Projektutveckling beskrev att det krävs ett annat sätt att jobba än vad de har för att kunna motsvara hyresnivåerna. För att de som företag skulle delta i projektet återkopplas det till syftet, då de hade kunnat delta av någon annan anledning, exempelvis med tanken att profilera sig. De nämner även att ytterligare en faktor i att nå hyresnivåerna är marknadsprissättningen. De beskriver att företag som lyckas få ner produktionskostnaden genom att arbeta på andra sätt, genom exempelvis volymelement, inte automatiskt har låga hyresnivåer då de företagen ändå marknadsprissätter sina produkter.

Samtliga företag som nämnts har alltså varit inne på att det handlar om att göra det av andra anledningar än i vinstdrivande syfte, vilket gör att syfte och värdering blivit ytterligare en kategori i företagens uppbyggnad.

4.2.7 Miljöinriktning

Frågor gällande företagens miljöinriktning har tagits upp både i enkäten och senare i intervjuerna och resultatet som presenteras är således en sammanställning. ETC Bygg, som är en av de två som kunde motsvara markanvisningsunderlaget, uppgav att det för dem inte finns någon motsättning mellan miljösatser och låga produktionskostnader. Företaget profilerar sig genom att bygga passivhus i trä och därigenom är deras miljöarbete integrerat med deras affärsidé. De tror att förmågan att kunna hålla låga hyror i större utsträckning handlar om syftet med att bygga huset än om det byggs klimatpositivt eller inte. De menar även att det inte finns något

incitament för byggbranschen att bli klimatpositiv då det inte finns några andra krav än Boverkets nivåer. En anledning som ETC Bygg uppger som förklaring till att företag inte väljer att jobba mer klimatpositivt, är att byggherrarna använder sig av de system och metoder som de alltid gjort, eftersom det är dyrt att göra en förändring. Andra anledningar de uppger är vinsten som tas ut i alla led och att det är byggherren som oftast äger många utav leden. Detta menar de gör att det inte finns någon drivkraft att göra på annat sätt, utan att det behövs politiska regleringar kring att en viss andel hus som byggs måste vara klimatpositiva hus för att få till en förändring i branschen. Botrygg, som var det andra företaget att kunna uppnå förutsättningarna i underlaget, uppgav att de arbetar med miljöfrågor utifrån deras miljöplan samt följer kommunala krav.

Av de åtta företagen som uppgav att det inte kunde motsvara markanvisningsunderlaget är fyra anslutna till och jobbar med olika typer av miljöcertifieringar vid nybyggnation. Ett av de övriga uppgav att de följer lagstiftning och kommunala krav gällande miljöfrågor kopplat till byggnation av flerbostadshus. Två uppgav att de ansåg det svårt att kombinera miljöfrågor med låga produktionskostnader, men att det är frågor som de lägger stort fokus vid.

Av de totalt tio tillfrågade företagen uppgav fyra att de främst bygger i trä vilket de ansåg vara fördelaktigt i miljöarbetet. Sammantaget arbetar samtliga tillfrågade företag med miljöaspekter kopplat till nyproduktion, men i olika omfattning.

4.2.8 Byggnadsmaterial stomme

Av de två företag som kan uppnå markanvisningsunderlaget uppgav ETC Bygg i enkäten att de huvudsakligen bygger i trä och Botrygg att de huvudsakligen bygger i betong. Av de åtta företag som inte kunde nå underlaget bygger tre huvudsakligen i trä. Ett av dessa är Lindbäcks Bygg som under intervjun uppgav att den huvudsakliga anledningen till valet att bygga i trä från början var den geografiska placeringen, då trä var en resurs som fanns nära till hands för dem. En annan anledning de nämner är att trä visade vara sig vara bra om man som de har ambition att industrialisera produktionen av hus. Av de resterande företagen bygger två huvudsakligen i betong, två i både trä och betong och ett företag uppgav att de ofta bygger i en kombination av trä, betong och stål. Sammantaget finns det inget mönster i valet av byggnadsmaterial mellan de företag som kan och inte kan nå de önskade hyresnivåerna.

4.2.9 Produktionssätt

I enkäten uppgav ETC Bygg, som kan nå underlaget, att deras produktionssätt är en kombination av platsbyggt och prefabricering. Botrygg, som även de kan nå underlaget, bygger huvudsakligen på plats. Av de övriga företagen bygger två huvudsakligen med prefabricering. Tre bygger med en kombination av prefabricering och platsbyggt. Två bygger med både prefabricering, platsbyggt och en kombination av dem. Ett företag bygger genom prefabricering samt en kombination av

prefabricering och platsbyggt. Sammantaget finns inga likheter mellan produktionssättet hos företagen som kan nå hyresnivåerna och de som inte kan nå dem.

4.3 Produktionskostnad

Avsnittet återger aspekter som framkommit i intervjuerna kring företagets produktionskostnad uppdelat utifrån om faktorerna har med företagets uppbyggnad att göra eller inte.

4.3.1 Faktorer i företagsuppbyggnad som i stor utsträckning påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus

I enkäten och intervjuerna har resonemang förts kring vilken faktor i företagets uppbyggnad de ansåg påverkade deras produktionskostnad mest. Det var sex av tio företag som ansåg att produktionssättet var mest avgörande: AF Projektutveckling, Derome, Framtiden Byggutveckling, Eksjöhus Bostad och Lindbäcks Bygg. Av dem utvecklade Eksjöhus Bostad, AF Projektutveckling och Lindbäcks Bygg resonemanget med att standardisering respektive fabriksbygge var smartare sätt att bygga på än på plats.

“Tittar man på bilindustrin så ligger det väldigt långt fram, vilket vi ofta har som ett benchmark i vårt företag. Det finns otroligt mycket mer vi kan göra, men man får också ha lite respekt för att det tar tid. Det är liksom inte bara att kopiera en bil i fabrik utan det behöver anpassas till husproduktionen som vi håller på med. /.../ Vägen mot ett billigare byggande måste ju vara smartare lösningar, innovation och produktivitetsutveckling”

– Lindbäcks Bygg AB

AF Projektutveckling nämnde även att ha hela processen själva alternativt bygga och ha sin egen entreprenör som ett bolag kan vara alternativa arbetssätt för att nå låga hyresnivåer. Framtiden Byggutveckling ansåg utöver produktionssättet att intäkter, val av byggnadsmaterial, miljöinriktning, digitalisering och intern styrning påverkar produktionskostnaden mest av faktorer som rör företagets uppbyggnad. ETC Bygg uppgav att det var den kortsiktiga vinstjakten som påverkar produktionskostnaden mest.

Magnolia Bostad tyckte ingen av faktorerna i företagets uppbyggnad påverkar produktionskostnaden mest och de övriga två företagen som medverkade uppgav faktorer som inte hade med företagets uppbyggnad att göra. Vid ett annat tillfälle i samtalet nämner dock Nordfeldt Development att modulbygge skulle kunna medföra andra förutsättningar att nå det fiktiva markanvisningsunderlaget, vilket innebär att även de är inne på att produktionssättet har en påverkan på produktionskostnaden. Det är således samtliga sju av företagen som inte kan uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget, som anser att produktionssättet av faktorerna i företagets

uppbyggnad har stor påverkan på produktionskostnaden. De företag som når underlaget anser i stället att det är kraven på vinst som påverkar produktionskostnaden mest.

Utöver de faktorer som företagen tycker påverkar mest, nämnde Botrygg och ETC Bygg avkastningskrav som en faktor i företagets uppbyggnad som påverkar. Därtill nämnde Botrygg administrativa kostnader och socialt ansvar som andra faktorer som hade påverkan på den slutliga hyresnivån. Även Nordfeldt Development nämnde det sociala ansvaret som en faktor. ETC Bygg och AF Projektutveckling beskriver även avskrivningstiden som en faktor som påverkar den slutliga hyran. AF Projektutveckling betonar att det blir skillnad beroende på vilket typ av bolag det är, som tidigare nämnts i avsnitt 4.2.2 kallat Åtagande, då det blir svårare om man som företag säljer fastigheterna omgående då det innebär att direkt behöver en viss procents lönsamhet.

Magnolia Bostad beskriver även att sättet som man handlar upp och samarbetar påverkar produktionskostnaden mycket. Detta då det gör att man kan skapa förtroende i långsiktiga relationer som bygger på win-win lösningar med nöjda kunder. De menar på att det är viktigt att ha en bra upphandlingsmodell och att locka med nästa och nästkommande projekt.

4.3.2 Faktorer utöver företagets uppbyggnad som påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus

Gällande de faktorer som påverkar produktionskostnaden och som inte har med företagets uppbyggnad att göra har det i enkäterna och intervjuerna inte framkommit tydliga mönster i sättet att resonera hos de företag som når respektive inte når det fiktiva markanvisningsunderlaget. ETC Bygg och Botrygg anser bland annat att markpriset har mest påverkan. AF Projektutveckling beskriver i sin tur att platsen genom risken för tomma lägenheter spelar in, vilket gör att i områden med låg risk får låg yield vilket kan innebära större intäkt och lättare att nå låga hyror.

Vidare anser ETC Bygg att det statliga investeringsstödet och att störningar i kommunalbyråkrati är viktiga faktorer. Lindbäcks Bygg och Nordfeldt Development är mer inne på regelverket som sådant i form av att dess energikrav eller tillgänglighetskrav påverkar produktionskostnaden mycket. Bonava Sverige och Framtiden Byggutveckling nämner även gestaltningskraven som kostnadsdrivande. AF Projektutveckling tycker i sin tur att det är de kommunala särkraven som påverkar mest då det förhindrar möjligheter till standardisering. Bonava Sverige är inne på samma sak och ger ett exempel på hur det blir när kommunerna har olika krav.

“De blir ju som att om man bor i Göteborg då är utsläppsgränsen 100 gram per kilometer men åker man i Mölndal då är det 90. Så Volvo måste bygga olika bilar beroende på vilken kommunen man ska köra i. Eller så säger Mölndal att växelspaken

ska sitta i taket men då säger Partille att den ska sitta på ett annat ställe. Detta låter vansinnigt men så är det för oss. En bygglovshandläggare i Linköping gör en annan tolkning av hur köket ska utformas än en bygglovshandläggare i Örebro. Det gör att om vi har en standarduppställning i hur köket ska vara för att man vill kunna återanvända projekterade handlingar då det kostar miljoner att projektera hus, då kan det vara så att vi inte får bygglov på huset i Örebro för då tycker bygglovshandläggaren att det ska vara närmare mellan spisen och diskbänken. Det här driver kostnaden. Så branschens effektivitet behöver bli bättre, förenkla PBL och förenkla BBR det kommer att kunna sänka kostnaden.”

– Bonava Sverige AB

Bonava Sverige resonerar vidare om att det är detaljplanens utformning och kvalitetsprogram kopplade till den som påverkar produktionskostnaden mest. De nämner även branschens höga kostnadsnivå generellt, att det är för höga krav för att bygga billigt i Sverige och Norden samt att branschen har låg produktivitetsutveckling. Därutöver beskriver de en oförutsägbarhet i processer genom Plan- och bygglagen samt att detaljplaner kan bli långa och utdragna genom överklaganden. De menar att det behövs förutsägbarhet och att man i exempelvis Tyskland i stället kan gå direkt från översiktsplan till bygglov.

Eksjöhus Bostad förklarade också att entreprenadkostnaden grovt sett motsvarar ungefär hälften av kostnaderna i projektet och att byggherrekostnaden, markkostnaden och mervärdesskatten tillkommer som faktorer som de inte kan påverka. De menar att det även behövs fokus på kostnaderna utöver entreprenaden för att kunna minska de totala kostnaderna. De är på så sätt inne på de resonemang som flera av företagen nämner med faktorer som är utanför deras påverkan.

4.3.3 Företagens största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus

I intervjuerna hittas inget mönster i vad företagen som kan uppnå hyresnivåerna och de som inte kan uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget uppger som sina största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus. ETC Bygg och Lindbäcks Bygg uppger att lönekostnader är den största följd av maskiner och material. Derome tycker också att material är en stor kostnad samt att parkeringsgarage fördyrar mycket. AF projektutveckling tycker entreprenadkostnaden är den största, vilket även Magnolia Bostad samt Nordfeldt Development nämner som en faktor som kan vara stor men variera mycket beroende på standard och utformningen. Bonava Sverige nämner hela produktionskostnaden som den största kostnaden.

Derome, Botrygg, Framtiden Byggutveckling, Bonava Sverige och AF Projektutveckling tycker utöver tidigare nämnda kostnader att markpriset är en stor kostnad, vilket också beskrivs kunna vara mycket varierande. Framtiden Byggutveckling nämner dessutom att markmiljön fördyrar mycket. Magnolia Bostad

uppges i stället att mervärdesskatten och priset för byggrätten är en av de största kostnaderna medan Nordfeldt Development pekar på höga anslutningsavgifter och ränteläget som största kostnaderna.

Sammantaget varierar det mellan företagen kring vad som anses vara deras största kostnader, men markkostnaden är den som flest lyfter fram. Hälften av företagen väljer att belysa den som stor.

4.3.4 Företagens uppskattning av om de har hög, normal eller låg produktionskostnad

I intervjuerna har företagen fått uppskatta hur deras produktionskostnad är i förhållande till andra företag i branschen. De två företag som uppnår hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget anser båda att de har något lägre produktionskostnader än normalt. Botrygg anser att de kan åstadkomma det genom att bygga i egen regi för egen förvaltning. ETC Bygg beskriver i stället att de får låga produktionskostnader genom att inte lägga på vinst på deras kostnader. De menar på att vinsten som annars läggs på inte blir 2–3 procent i slutändan utan snarare 30–40 procent då alla delar ska få sin vinst på 10 procent.

Av de företagen som inte kan nå hyresnivåerna är det tre av företagen som anser att de har något lägre produktionskostnad än normalnivå, ett som anser att de har normalnivå och ett som anser att de har hög produktionskostnad. Att Derome uppskattar deras produktionskostnad som något lägre förklaras bero på att de äger sina egna fabriker och producerar själva. Nordfeldt Development beskriver att de lyckas hålla en produktionskostnad som är lite i underkant av medel utan att göra stora avkall på kvaliteten vilket gör dem konkurrenskraftiga. Det poängteras dock att det gäller att tänka långsiktigt vid hyresrätter till skillnad från bostadsrätter, som är mer kortsiktiga. Eksjöhus Bostad menar att de har möjlighet att kunna räkna på en låg produktionskostnad, men att det också påverkas av kraven på fastigheten i form av gestaltning och kvalitet. De säger att bygga industriellt i trä är nyckeln till att kunna hantera byggkostnaderna då det ger mindre överraskningar genom kontroll på flödet, kvaliteten och produktionsprocessen. För att kunna bygga kostnadseffektivt vid industrialisering behövs det viss standardisering vilket inte motverkar höga kvaliteter i utformning, gestaltning och material.

Lindbäcks Bygg, som uppgav att de har normal produktionskostnad, beskriver att de tror att de har störst chans att minska produktionskostnaden genom andra material och att minska antalet arbetstimmar med hjälp av standardisering och smartare lösningar. Framtiden Byggutveckling, som ansåg att de hade en hög produktionskostnad, motiverade det utifrån förutsättningarna som finns på platsen, i detta fall Göteborg. De fördyrande förutsättningarna beskrevs vara det centrala läget, att marken består av lera, markmiljöförhållanden som ställer krav på sanering, att parkering måste ske via parkeringsköp, byggnation i fastighetsgräns samt gestaltningskrav.

AF Projektutveckling besvarar frågan om nivån på produktionskostnad i förhållande till branschen med att de idag inte tror de är konkurrenskraftiga i produktionskostnaden i den här typen av projekt. Magnolia Bostad som valt att inte ta ställning till förmågan att uppnå hyresnivåerna anser att de har lägre produktionskostnad än branschen i snitt.

Sammantaget beskriver båda företagen som kan nå hyresnivåerna att de har låga produktionskostnader medan det varierar mellan företagen som inte kan nå hyresnivåerna.

4.4 Förvaltningskostnad

Då förvaltningskostnaden kan bli påverkad av sättet att hantera produktionskostnader har samtal förts med företagen angående deras sätt att tänka kring förvaltningskostnad. Under vissa av intervjuerna framkom det dock att företagen tolkar kostnadsbegreppen annorlunda än de definitioner som är angivna i denna rapport. Exempelvis genom att särskilja förvaltningskostnad och driftkostnad istället för att se det som att driftkostnaden är en del av förvaltningskostnaden, vilket bör tas i beaktande.

Hos de två företag som uppgett att de kan nå hyresnivåerna beskriver det ena att de har låg förvaltningskostnad och det andra att de har hög. Botrygg anger att anledningen till att de räknar med en något högre förvaltningskostnad än normalt på cirka 350 kronor per kvadratmeter är att ett sådant här projekt kräver mer administration. ETC Bygg berättar i stället att deras egen förvaltningskostnad inte överstiger 200 kronor per kvadratmeter till följd av att de har viss självförvaltning i form av boende som får ersättning till föreningen. De kostnadsbesparingar som görs bidrar till lägre hyra och många mindre problem kan lösas enklare. De uppger även att de har extremt låga energikostnader genom att ha byggt tjocka passivhus, solcellstak samt har gemensam el och bredband. De nämner även att bankernas kalkyl med fler kostnadsposter medför en högre förvaltningskostnad än vad de har, på nivåer mot 400–500 kronor, vilket bidrar till sämre lån för hyreshus.

Det finns inget tydligt mönster om resonemanget kring förvaltningskostnaden för företagen som inte kan nå hyresnivåerna. AF Projektutveckling ansåg att förvaltningskostnaderna utan finansieringskostnaden inräknat blir ganska låg på runt 200 kronor per kvadratmeter. Derome beskriver att de utgår från en schablonkostnad på 350 kronor per kvadratmeter år, vilken de anser är standard och där de inte tror det finns så mycket pengar att spara. Framtiden Byggutveckling nämner också att förvaltningskostnaden är med i kalkylerna i form av en schablon, vilken beror på storleken på lägenhet och läget. Att storleken påverkar beror på att mindre lägenheter antas ha mer rörelse och därav mer slitage i form av in och utflyttningar. Eksjöhus

Bostad förvaltar inte sina egna bostäder och utgår i stället från de nivåer som de vet behövs för att få fastighetsägaren att vilja investera i huset.

Lindbäcks Bygg beskriver att det gäller att ha koll på kostnaden i hela cykeln och att förvaltningsperspektivet därför är viktigt. Nordfeldt Development påtalar att det lönar sig i det långa loppet att hålla nere kostnaden för förvaltningen, vilket innebär att man kan lägga en procent extra kostnad i ett tidigt skede för att det sen ska löna sig när man förvaltar fastigheten.

“Här ska man ha en fastighet som vi driver och förvaltar i egen regi och då vill vi ju ha bostäder som klarar lång tid utan att göra alltför stora ingrepp.”

– Nordfeldt Development AB

Nordfeldt Development berättar också att allting påverkar varandra och att det går att minska förvaltningskostnaden mer, men att det då blir till nackdel för hyresgästen.

4.5 Denna typ av projekt i framtiden

Detta avsnitt tar upp det som företagen säger skulle påverka dem att delta i denna typ av projekt i framtiden samt vilken typ av entreprenadform de hade föredragit på projektet.

4.5.1 Entreprenadform

Under intervjuerna tillfrågades företagen om vilken entreprenadform de skulle vilja använda sig av vid genomförande av projektet enligt förutsättningarna i det fiktiva markansvisningsunderlaget. Sju av de tillfrågade företagen skulle vilja jobba med totalentreprenad om de skulle genomföra projektet, däribland ETC Bygg. AF Projektutveckling motiverar valet av entreprenadform till sina projekt genom att det minskar risken att det blir dyrare, därför väljer de totalentreprenad med fast pris. Anledningen som Nordfeldt Development uppger till att de skulle jobba med totalentreprenad är att företaget har sex anställda och att de inte skulle kunna hantera en delad entreprenad eller generalentreprenad då det skulle blir för stort ansvar. Resterande företag inklusive Botrygg skulle välja delad entreprenad för projektet med den övergripande motiveringen att komma ner i kostnad. Bonava Sverige uppger att de jobbar mycket för att uppnå kostnadseffektivitet, komma så långt ner i kostnad med bibehållen kvalitet och därför skulle de välja en delad entreprenad för projektet. Sammantaget finns det inget mönster i vilken entreprenadform företagen önskar och om de kan nå det fiktiva markanvisningsunderlaget.

4.5.2 Deltagande i denna typ av projekt

Under intervjuerna tillfrågades företagen om hur de tror man skulle kunna få företag att vilja delta i projekt med förutsättningar likt det fiktiva markanvisningsunderlaget. Framtiden Byggutveckling föreslog att skapa 3D fastigheter för att möjliggöra

deltagande för mindre byggherrar och entreprenörer, vilket kan resultera i andra sammansättningar och möjligheter som kan skapa en annan konkurrenskraft för området.

Eksjöhus Bostad menade på att nyckeln för dem till att genomföra projektet, är att se till helheten och speciellt frågan om hur pass intressant och attraktiv bostadsrättsdelen är i förhållande till den stöttning som behövs för att kunna möjliggöra hyresrätterna med de låga hyrorna.

Flera företag förde resonemang gällande en förändring av fördelningen av hyresrätterna och bostadsrätterna för att kunna möjliggöra de låga hyrorna. Derome menar att en tredjedel bostadsrätter är för lite med de förutsättningar samt markpriser som är och att det hade varit mer attraktivt om man kommit upp i hälften bostadsrätter. De menar även att en minskning från 25 procent till 15 procent på andelen lägenheter med de lägsta hyrorna hade gjort ganska mycket för projektkalkylen.

Derome beskrev även att det hade behövts en annan morot för att ge sig in i denna typ av projekt. Ett exempel som kom upp var att de deltagande företagen får anvisning på en annan plats som kompensation. Detta för att kunna få en avkastning på projektet då de inte ser att de skulle kunna tjäna några pengar på det som det ser ut i nuläget. Nordfeldt Development är inne på en liknande lösning genom att två områden tilldelas där hälften av det första området ska innehålla 50 procent lägenheter med lägre hyror och det andra området ska vara attraktivare för att locka företag till markanvisningen.

Magnolia Bostad menar att bostadsmarknadens rörelse över tid också är en faktor vilket gör att det under olika tidpunkter finns olika förutsättningar för företagen att vilja delta i denna typ av projekt. Ett exempel som tas upp är när det tog det stopp på marknaden då Coronapandemin bröt ut och att liknande kan hända när det kommer exempelvis en räntevarning. Derome belyste på liknande sätt vikten av hur bostadsrättsmarknaden ser ut för att kunna genomföra ett projekt enligt det fiktiva underlaget. Då det beroende på konkurrensläget på platsen och andelen lägenheter som säljs i området vid det tillfället påverkar intäktsnivån.

Andra åsikter som framkom gällde priset på marken och byggrätterna. Nordfeldts Development och Magnolia Bostad menade på att byggrätterna måste erbjudas till helt andra priser för att kunna få aktörer att kliva på affären. För att få fler företag att delta svarade de att markpriserna behöver vara lägre och att det till och med kan krävas subventioner för att överhuvudtaget möjliggöra byggande på de angivna platserna enligt det fiktiva markanvisningsunderlaget. Eksjöhus Bostad anser också att markpriset snarare än kostnaden att bygga huset kommer vara avgörande i vilken utsträckning det är möjligt att nå de önskade hyresnivåerna. De tror även att investeringsstödet är nyckeln till sådana låga hyror även om de ser det som svårt om

det ska bli en intressant affär för entreprenörer och utvecklare. Även Magnolia Bostad anser att investeringsstödet är en förutsättning för att nå sådana hyresnivåer.

4.6 Andra möjligheter till låga hyresnivåer

Under intervjun diskuterades även andra vägar att nå låga hyresnivåer än den som presenterats i det fiktiva markanvisningsunderlaget. ETC Bygg ansåg att det är politiken snarare än marknaden som styr möjligheten till låga hyresnivåer och att det därför krävs politiska styrmedel för att möjliggöra alternativt byggande exempelvis stöd till kooperativt boende då det är svårt för mindre företag att delta i markanvisningar. Detta då marken är så pass dyr att mindre företag som inte har de ekonomiska förutsättningarna inte har råd att köpa den, vilket gör det svårt för dem att konkurrera. Det innebär att kommunen behöver ge andra pris på sina markanvisningar. De ansåg även att bankerna behöver jobba på ett annat sätt för att kunna garantera pengar till andra typer av husbyggen.

Botrygg såg inga andra vägar att nå låga hyresnivåer än att det måste kombineras med försäljning av bostadsrätter som får subventionera hyresrätterna i kombination med lägre avkastningskrav. Även Magnolia Bostad ansåg att bostadsrätter behövde erbjudas i samma markanvisning för att kunna uppnå låga hyresnivåer. De ansåg även att priserna på byggrätterna behöver sänkas för att möjliggöra dessa projekt.

AF Projektutveckling menar att man likt allmännyttan, som har ett stort lägenhetsbestånd och en viss inriktning på billigare bostäder, behöver se till helheten på ett annat sätt än ett projekt i taget. De menar att man kanske inte får ihop en hel kalkyl för just ett enskilt projekt, utan att tre hus tillsammans blir ett projekt och att man då kan räkna hem det.

AF Projektutveckling och Bonava Sverige menade på att produktionskostnaderna skulle minska om kommunerna tog bort sina särkrav och bara förhöll sig till reglerna för att möjliggöra återanvändning av projektering och kunna bygga likadant på flera ställen. Detta skulle enligt dem spara tid och resurser initialt i ett projekt samt bidra till en lägre risk att bygga. Då vet de vad projektet kommer att kosta i större utsträckning och kan på så sätt minska riskpengen. Bonava Sverige tror att det i grunden kan vara svårt att nå låga hyresnivåer i nyproduktion och liknar det vid andra verksamheter där exempelvis en ny bil är dyrare än en begagnad bil och en begagnad jacka är billigare än en ny jacka och undrar varför det skulle vara annorlunda inom bostäder. De ser låga hyresnivåer mer som en politisk fråga där det krävs sänkta ambitioner inom ramen för Boverkets byggregler.

Även Nordfeldt Development menade på att byggreglerna fördyrar projekten och att släppa på restriktionerna kan minska kostnaderna för byggnationen. Genom att tillåta bostadsbyggande i exempelvis bullrigare lägen där marken är billigare tror de priset kan sänkas. Ett annat exempel de tar upp är att det vid byggnation av

ungdomslägenheter kan vara en grad kallare i lägenheten eftersom man vid den åldern är mindre påverkad av temperaturen än äldre människor, detta kan påverka val av fönster och isolering som kan minska kostnaden för byggnationen. De anser därmed att frågan handlar hur man ska kunna göra lättnader i regelverket för att kunna möjliggöra de här projekten. Om man inte ändrar på reglerna ser Nordfeldt Development det som svårt att komma ner i låga hyresnivåer och menar på att de produkter som levereras till dessa nivåer i dag är avsevärt sämre då pengarna måste sparas in någonstans vilket kan bli på bekostnad av kvaliteten. Även Eksjöhus Bostad menar att man måste tulla på kvaliteten för att få ner byggkostnaderna mer och poängterar att det inte går att komma ner hur långt som helst om det ska bli en hållbar affär i slutändan.

Bonava Sverige tror även att en uppluckring av reglerna resulterar i att marknaden självt kommer anpassa sig i takt med att branschen jobbar på att öka sin effektivitet och produktivitet kommer då produktionskostnaderna att kunna sänkas. Ett liknande resonemang om produktivitetsutveckling har även Lindbäcks Bygg. AF Projektutveckling och Framtiden Byggutveckling är också inne på att alternativa produktionssätt som industriellt byggande är framtiden och ett sätt att minska resurserna till att bygga husen och därmed kunna nå lägre byggkostnader.

AF Projektutveckling anser att man behöver se till bostadsbidraget för att möjliggöra bostäder till de som är ekonomiskt utsatta snarare än att ha en politisk målsättning att nå lägre hyror.

5. Diskussion och slutsatser

I följande kapitel diskuteras studiens resultat i förhållande till den teoretiska referensramen. Vi drar också slutsatser utifrån teorin och resultatet samt diskuterar svagheter i metoden.

Det kan generellt konstateras att det är ett stort och komplext område där mycket påverkar varandra, vilket gör det svårt att bedöma kausalitet. Det som framkommit i vissa intervjuer tror vi att det kan vara fler företag som håller med om, även om de inte tänkt på den aspekten vid intervjutillfället. Det blir en konsekvens av metoden som gick ut på att ställa öppna frågor för att få fria svar från företagen, i stället för att riskera att påverka dem genom slutna frågor.

5.1 Resultat i förhållande till begrepp och tillvägagångssätt

Under intervjuerna uppkom problematik med att kostnadsbegreppen tolkas olika, vilket varit förväntat med tanke på de svårigheter i att få tydliga definitioner utifrån Boverket (2014a-b), Statistikmyndigheten (2019), Förordning 1991:1993, Terminologicentrum (2000), Sveriges Byggindustri (2017) och Byggföretagen (2021a). Att det är oklarheter i vad som innefattas i begreppen innebär inte ett större dilemma för vår studie eftersom vi slutligen vill åt förmågan att nå en viss hyresnivå, vilket innebär att företagens upplägg i kostnadsposter däremellan egentligen inte påverkar slutresultatet. I de fall där företagen har uppgett en summa för exempelvis entreprenad- eller förvaltningskostnad, är det däremot inte möjligt att jämföra dem och förvänta sig en rättvisande bild. Det hade krävts ett säkerställande av vilka parametrar som är inräknade, vilket ligger utanför ramen för denna rapport. Siffror utöver hyresnivåerna kan därför enbart ses som exempel för att ge läsaren inblick i ungefär vilken storleksordning det kan handla om.

Ytterligare problematik som uppkom under undersökningens genomförande var om hyrorna skulle ses som norm- och/eller genomsnittshyra. Där vissa företag verkar likställa begreppen medan andra särskiljer dem. Detta verkar vara ett återkommande problem i branschen eftersom vårt teorikapitel visat att begrepp kan ha olika innebörd mellan olika organisationer och institut såsom Boverket (2014a-b), Statistikmyndigheten (2019), Förordning 1991:1993, Terminologicentrum (2000), Sveriges Byggindustri (2017) och Byggföretagen (2021a). För att undvika den problematiken hade underlaget kunnat presenteras på ett annat sätt. Som konsekvens är det svårt att dra slutsatser baserat på om företagen är nära att nå hyresnivåerna vi efterfrågat eller längre ifrån. Därför har vi i resultatet främst valt att presentera huruvida företagen kunnat eller inte kunnat nå underlaget. Vi hade därtill behövt mer detaljerad information kring utformningen av lägenheterna från Älvstranden Utveckling för att kunna uttala oss om en normhyra. Då företagen tog upp att det är lättare att nå underlaget om det är fler större lägenheter än många små finns en risk att företagen har tänkt olika om fördelningen av lägenhetsstorlekar och därför hamnar på olika hyresnivåer, vilket behöver tas i beaktande vid läsning av resultatet. Detta

resonemang bekräftas av Boverket (2016b) som menar att de mindre lägenheterna är dyrare att bygga och underhålla per kvadratmeter då kök och badrum är kostnadsdrivande. Vår slutsats efter genomförd undersökning är dock att ett underlag med detaljerad information kring utformningen av lägenheterna hade varit för tidskrävande för företagen att räkna på. Vår uppfattning är att det då hade varit svårare att få företagen att vilja delta.

Ett sätt att förbättra metoden hade kunnat vara att ge företagen en genomsnittshyra där samtliga hyresnivåer på 1100 kronor per kvadratmeter och år, 1600 kronor per kvadratmeter och år samt normalhyran, hade slagits ihop utifrån den önskade fördelningen. Det hade gjort att företagen bara behövt förhålla sig till en hyresnivå och säkerställt att de förstod hur vi menade. Nackdelen hade varit att vi inte kunnat få en diskussion med dem om vad som skulle behöva förändras i fördelningsmodellen för att de skulle nå den vilket hade lett till en mindre nyanserad diskussion.

Ytterligare en faktor som vi skulle förtydligat under intervjuerna är huruvida det var inkluderat investeringsstöd eller inte. Detta då företagen tänkt olika i sina kalkyler av sin lägsta godtagbara hyresnivå. Därtill har problematik uppstått vid analys av resultatet då företagen resonerat olika kring hur investeringsstödet får användas i den här typen av projekt. Detta har lett till att vi i efterhand fått utöka det befintliga teorikapitlet med information gällande hur investeringsstöd får fördelas inom projekt och utifrån normhyra. Eftersom Boverket (2021c) baserar investeringsstödet maxhyra på lägenhetsstorlekar blir det svårt att göra rättvisa bedömningar av ifall företagen med investeringsstöd kan komma ned i önskade hyresnivåer, då lägenhetsstorlekar inte uppgetts i det fiktiva markanvisningsunderlaget. I det fallet hade utformning av lägenheterna och deras storlekar behövt varit bestämd. Det hade dock resulterat i en mer avancerad beräkning för företagen. Det hade även resulterat i en mer omfattande beräkning från vår sida för att se hur stor andel av projektet som skulle nå tillräckligt låga hyror för att få tillgodoräkna sig investeringsstödet. Ett alternativ hade annars varit att presentera för företagen hur många lägenheter som kan få investeringsstöd för att underlätta deras kalkyler. Detta eftersom Länsstyrelsen vid telefonkontakt sagt att investeringsstödet får fördelas till specifika lägenheter och inte behöver tilldelas hela projekt. Vår slutsats är dock att samtliga företag får samma förutsättningar om det räknas utan investeringsstöd då de annars tänker olika och att hyresnivåerna de uppgett kan användas som indikation för hur nära de önskade hyresnivåerna de ligger.

Vidare har företagen visat olika sätt att tänka kring sina kalkyler, även om detta inte är presenterat i detalj under vårt resultat. Det är flera av företagen som betonat att det blir grova kalkyler som de presenterat, det är därför viktigt att ta det i beaktande vid läsandet av rapporten. Det är således en svår balansgång i att få in ett rättvisande resultat och göra denna typ av undersökning då denna kräver ett förarbete från företagen vilket medför en ekonomisk kostnad för dem. Vår slutsats är därför att den här typen av undersökning är svår att genomföra med mer exakta svar och att den

grad av uppfyllande som företagen presenterat får ses som riktvärden gällande ett fiktivt underlag.

5.2 Uppfyllande av fiktivt markanvisningsunderlag

Det är tydligt att det finns svårigheter för majoriteten av företagen att nå dessa låga hyresnivåer. Detta kan ha samband med det Boverket (2014b) nämner om höga produktionskostnader till följd av höga utgifter samt det som skrivs i SOU 2002:115 om konkurrensbrist inom branschen, vilket leder till ökade kostnader generellt. Vi ser att en konkurrensbrist skulle kunna göra att företagen inte diversifierar sig så mycket när det kommer till hyresnivåerna. Detta stämmer också med att flera av de företagen som inte kunde nå underlaget uppgav liknande hyresnivåer, runt 1800–2000 kronor per kvadratmeter, som möjliga hyresnivåer för att kunna göra en godtagbar affär. Ett av företagen som har markanvisningen i det riktiga projektet i Frihamnen uppgav en möjlig hyresnivå på 1450 kronor per kvadratmeter vilket är lite lägre hyresnivå och av oss förväntat eftersom de är med i det riktiga projektet. Ytterligare två av företagen som uppgav att de inte kunde nå hyresnivåerna nådde lägre nivåer än resterande företag med en nivå på 1400 till 1850 kronor per kvadratmeter. Vi har inte funnit en förklaring till varför de avviker då dessa nivåer tillkom efter att analysen var genomförd. Flera företag har även uttryckt att det är svårt för dem att uppskatta möjliga hyresnivåer utan mer detaljerad information kring förutsättningarna, vilket gjort att vi inte sett en ingående jämförelse av detta som rättvisande. Detta stämmer även överens med branschens kostnadskomplexitet och svårighet till jämförelser av produktionskostnader vilket Fölster et al (2020) och Boverket (2014b) diskuterar. Det stämmer även med att Boverket (2014b) skriver att det är svårt att jämföra produktionskostnader inom företagens olika projekt då varje projekt är unikt.

Resultatet visade att samtliga företag uppgav att de har eller hade behövt sänka sina avkastningskrav för att kunna nå de låga hyresnivåerna i markanvisningsunderlaget. SOU 2017:65 beskrev att avkastningskrav var en del av presumtionshyran utöver produktionskostnad. I enlighet med detta så visade sig avkastningen vara en viktig parameter i resultatet. Således visar studien en stark koppling mellan förmågan att nå låga hyresnivåer och avkastningskrav.

5.3 Uppbyggnad av företagen

En slutsats är att det är få företag som ens är uppbyggda på det sätt så att de kan tillgodogöra sig denna typ av fiktivt markanvisningsunderlag. Det gör att marknaden för denna typ av projekt är begränsad.

5.3.1 Ägandeform, företagsform och börsnotering

Offentliga bostadsföretag har enligt webbsidan Offentlig sektor (u.å.) till uppgift att bistå befolkningen med bostäder medan privata företag enligt Nationalencyklopedin (u.å.) ofta har ekonomisk vinst som mål. Enligt dessa beskrivningar av företagens

syften kan det antas att offentliga bostadsföretag i större utsträckning skulle kunna motsvara hyresnivåerna i det fiktiva markanvisningsunderlaget. Resultatet säger emot detta antagande då det enda offentliga företaget som deltog i studien angav samma hyresnivå som flera av de andra medverkande företagen. På grund av att det bara var ett offentligt företag som deltog i studien kan det bli missvisande att dra några slutsatser om huruvida ägandeformen har en påverkan på företagets förmåga att nå låga hyresnivåer.

En intressant aspekt är att alla medverkande företag är aktiebolag, vilket kan tyda på att det är den vanligaste typen av företagsform inom detta område. Detta är intressant då webbsidan Verksamhet (u.å.) uppger att olika företagsformer har olika krav såsom särskild beskattning eller ökad redovisningsplikt, vilket gör att vi inte kan analysera om andra företagsformer skulle kunna få utslag på företagets ekonomiska förutsättningar. Vi kan därför inte dra några slutsatser om huruvida företagsformen har en påverkan på förmågan att nå önskade hyresnivåer.

Inget av de företag som kan nå underlaget är börsnoterade. Det stärker resonemanget Capasso et al (2005) har om att det kan vara mer kostsamt för ett företag att vara börsnoterade på grund av ökade rapportkrav samt vinstkrav och att de därför kan ha svårt att sänka sina produktionskostnader. Dock är börsnoteringen och dess konsekvenser inget som företagen själva tog upp gällande företagets största kostnader eller som avgörande faktorer för att nå underlaget. Däremot fördes diskussioner av andra företag som inte är börsnoterade gällande ökade avkastningskrav på grund utav börsnoteringen, vilket de menade kan driva upp produktionskostnaderna. Slutsatsen vi kan dra är att börsnoteringen påverkar företags kostnadsstruktur generellt, vilket kan resultera i ökade avkastningskrav på projekten för att öka intäkterna, vilket innebär att börsnotering skulle kunna vara en faktor som påverkar företagets förmåga att nå låga hyresnivåer.

5.3.2 Åtagande

Gemensamt för de båda företagen som kan motsvara det fiktiva markanvisningsunderlaget är att de både bygger och förvaltar flerbostadshusen. Dessa företag ser därmed projektet ur ett långsiktigt perspektiv. Detta resonemang bekräftar Lindqvist (2009) gällande att företag som både bygger och förvaltar har en ökad medvetenhet i alla led, då förvaltningen påverkas av hur byggnationen av huset är utförd. Även målbilden för verksamheten skiljer sig mellan de företag som kunde nå underlaget och de som uppgav att de inte kunde det, vilket rapporten bekräftar. De företag som sedan säljer vidare byggnaderna lägger ofta på en avkastning på försäljningen. Detta behöver inte de som förvaltar huset i egen regi, vilket vi tror kan vara en anledning till att de kan nå lägre hyresnivåer när hyrorna väl ska förhandlas. Uppfattningen vi fick efter intervjuerna var även att de som bygger och förvaltar har bättre förutsättningar för att minska vinstpåslagen då processen går igenom färre vinstdrivande led vilket bidrar till att hyresnivån kan bli lägre. Dock handlar det

sammantaget, som vi ser det, i slutändan om viljan att sänka sina hyror från företagets sida. Det landar tillbaka till Lindqvist (2009) gällande vilken målbild företagen har kring verksamheten i stort och om förvaltningsstrategin är mer åt det kortsiktiga eller långsiktiga hållet. Således kan vi konstatera att företag som både bygger och förvaltar i större utsträckning har bättre förutsättningar att kunna nå lägre hyresnivåer, men att det i slutändan handlar om vilka verksamhetsmål man som företag vill uppnå.

5.3.3 Storlek och organisation

Blau (1970) påvisar att administrativa kostnader ökar med ett företags ökande storlek, vilket är intressant i förhållande till resultatet som visar att administrativa kostnader även kan vara en påverkande faktor på den slutgiltiga hyresnivån. Därigenom kan vi se ett samband mellan storlek och hyresnivå samt att stora företag därför kan ha svårare att kunna sänka sina hyresnivåer. Detta resonemang är dock baserat på enbart ett företags uttalande vilket gör det svårt att se ett definitivt mönster.

En annan koppling till ett företags storlek som framkom under intervjuerna, var svårigheten för mindre företag som har sämre ekonomiska förutsättningar att delta i markanvisningar, då de oftast inte har råd att köpa ut marken. Detta kan bekräftas och förklaras av Berger & Udell (1998) som menar att mindre företag har begränsad tillgång till privat kapital vilket kan göra det svårare för dem att få kredit. En slutsats blir således att det kan leda till färre anbud på dessa typer av projekt och att de då bara är de större företagen som kan lägga anbud och få markanvisningen.

Det har funnits svårigheter i att rättvist jämföra företagens storlekar då företagen har olika uppdelningar i avdelningar, dotterbolag eller större koncerner. Företagens storlek har sannolikt en påverkan på vilka resurser som finns att tillgå, men för att göra en djupare undersökning av detta hade företagen behövts undersökas mer djupgående vilket inte var möjligt inom ramen för denna rapport. För att kunna göra en mer rättvis bedömning av storleken hade även fler faktorer än antalet anställda behövts inkluderas. Detta då ett av företagen menade att även antalet projekt eller bostäder inom företaget kan indikera företagets storlek.

5.3.4 Grad av digitalisering

Resultatet visade inga större skillnader mellan företagen gällande grad av digitalisering i byggprocessen då nästintill alla företag i stor utsträckning använder digitala verktyg vid projektering eller planering. Resultaten visade inte heller några större tendenser till skillnader mellan mindre och större företag gällande digitaliseringsgraden. Det motsäger Hosseini et al (2016) som menar att användandet av digitala verktyg i byggbranschen kan vara en ekonomisk barriär för små och medelstora företag, vilket skulle göra att dessa företag inte skulle använda sig av digitala verktyg. Dock kan detta bero på svårigheten att inom ramen för denna studie fastställa företagens storlek samt att urvalsstorleken kan behöva vara större för att kunna urskilja ett mönster, då branschen går åt att bli mer digitaliserad. Vi kan således

utifrån denna studie konstatera att företagens grad av digitalisering har mindre påverkan på dess förmåga att nå låg hyresnivåer.

5.3.5 Affärsmodell

Generellt kan det konstateras att det finns mycket mer som kan undersökas gällande företagens affärsmodell. Detta då Business Model Canvas som enligt Osterwalder (2010) är den vanligaste uppställningen av komponenter i en affärsmodell, vilken består av nio komponenter medan vi bara fokuserat på komponenterna kundsegment, kanaler och intäktsströmmar för de ansågs mest relevanta i förhållande till studiens art och tidsbegränsning. Därtill försvåras analysen av mönster i företagens affärsmodeller av att affärsmodeller som beskrivet av Lärk Ståhlberg & Salem Dynehäll (2014) kan variera i utformning. Affärsmodellens unika och komplexa struktur är därför en aspekt att ta hänsyn till. Vår slutsats är således att affärsmodeller i förhållande till företagens förmåga att nå låga hyresnivåer snarare borde undersökas separat i en mer djupgående undersökning för att ge en grundlig inblick.

Kundsegment

Rimligtvis behöver företagen i enighet med Osterwalder (2010) ta medvetna beslut om vilka kundsegment de ska rikta sig till då olika grupper har olika behov. Vi utgår därför från att det för företagen är strategiskt att rikta sig till olika typer av kundsegment till följd av konkurrens från andra företag inom branschen, vilket skulle förklara skillnaderna mellan företagen i resultatet. Den bristande konkurrensen i branschen, som tas upp i SOU 2002:115, skulle på samma sätt kunna förklara varför skillnaderna inte visade sig vara större. Vår konklusion är därför att konkurrens har ett samspel med kundsegment och att likheter mellan företagens kundsegment delvis kan förklaras av bristande konkurrens.

Ytterligare en indikation som vi ser på att företagen riktar sig till olika kundsegment är att företagen enligt vårt resultat skiljer till viss del i sitt åtagande, sin organisation samt storlek. Att därför anpassa åtagande, organisation och storlek ser vi som ett lämpligt sätt att i enighet med Osterwalder (2010) fatta medvetna beslut om kundsegmentet för att säkra sitt företags lönsamhet. Detta då exempelvis ett företag som har egna hantverkare och ett som inte har egna hantverkare förmodas arbeta på olika sätt och ha olika fördelar på bostadsmarknaden. Om det inte skulle finnas olika fördelar borde företagen annars enligt vårt sätt att tänka vara organiserade på liknande sätt. På samma sätt förmodar vi att ett företag som bygger jämfört med ett som bygger och förvaltar eller bostadsutvecklar, har intressen för olika typer av projekt då de arbetar på olika sätt. Om valet av kundsegment även har en nära relation med andra faktorer som exempelvis åtagande, organisation och storlek skulle det kunna förklara varför företagen beskrev olika kundsegment utan att vi kunde urskilja mönster i förhållande till deras kapacitet att nå låg hyresnivå. Slutsatsen vi drar är därför att faktorerna vi valt ut i ett företags uppbyggnad kan ha samband mellan varandra, även

om en mer ingående analys av dessa eventuella samband ligger utanför ramen för denna rapport.

Det skulle behövts en mer noggrann utfrågning kring kundsegmentet för att säkerställa att företagen inte glömt delar av det och uppfattat begreppet korrekt. Det kan inte förutsättas att samtliga intervjuade tolkar begreppet på samma sätt som oss inom akademien, vilket gör att det kan förekomma skillnader i begreppets innebörd. Vår bedömning av resonemangen från de två företag där enkätfrågorna samlades in muntligen har förstärkt uppfattningen om att begreppet skapat osäkerhet och uppfattats olika av företagen. Det skulle kunna vara en förklaring till att kundsegmenten företagen uppger skiljer sig åt. Hade frågan ställts i en sluten form med olika alternativ tror vi att resultatet hade kunnat vara mer rättvisande. Dock har samtliga företag ändå definierat olika grupper av organisationer eller människor likt Osterwalders (2010) definition av begreppet kundsegment. Det som skulle behövts säkerställas är att det likt definitionen är dessa grupper som företagen främst syftar till att nå. Vi ser det sannolikt att vi fått företagets huvudsakliga kundsegment, även om andra delar kan ha exkluderats i deras svar. Det finns även skillnader i företagets sätt att tänka, där vissa tänker på slutkunden som ofta är en privatperson när man bygger bostäder och andra fokuserar på de företagskunder som kan finnas däremellan. Sammantaget gör det att vi väljer att inte dra en slutsats om ett eventuellt samband mellan kundsegment och företagets förmåga att nå låga hyresnivåer.

Kanaler

Kanalerna för att kommunicera med sina kundsegment bör enligt Osterwalder (2010) ha ett samband med vilket kundsegment som företagen riktat in sig på. Således bör det enligt oss troligtvis ha ett samband med om det främst är privatpersoner eller företag som är målgruppen. Detta då dessa kundsegment inom branschen har väldigt olika kunskapsnivå. En skillnad som kan ses i resultatet för företagen som uppnådde hyresnivåerna var att de utöver kanaler som lämpar sig för kontakt med andra företag uppgav kanaler som lämpar sig för kontakt med privatpersoner såsom media och bostadskön. Däremot var det bara ett av de två företagen som kunde nå hyresnivåerna som uppgav privatpersoner som kundsegment. Det andra företaget uppgav att de byggde åt sig själva vilket inte bör syfta på slutkunden, under intervjun har det framkommit att privatpersoner är de som tillträder bostäderna, vilket stämmer med att kanalerna kan vara mer lämpade för privatpersoner. De företag som inte kunde uppnå hyresnivåerna gav enligt vår tolkning förslag på kanaler som är mer lämpade för kontakt mellan företag såsom upphandlingsförfrågningar, informationsmöten, hemsidor, kontakter, referenser och egen regi. Dock fanns det företag som inte kunde nå hyresnivåerna som uppgav privatpersoner som kundsegment. Således tror vi företagets val av kanaler kan indikera ett sätt att tänka vad gäller kunder och värderingar, vilket kan påverka att man når hyresnivåerna. Vår slutledning är därför att valet av kanaler kanske inte har en direkt påverkan på företagets förmåga att nå låga hyresnivåer, men att det indirekt kan vara en vägledning i hur företagen resonerar och deras värderingar.

En jämförelse av företagens kanaler försvåras också av att företagen, precis som Osterwalder (2010) beskrivit, har en kombination av kanaler för att nå ut till sina kundsegment vilka kan ha olika funktioner. Det är överlag inte tillräckligt stora skillnader mellan företagens olika kanaler för att vi ska dra en slutsats om att det har en avgörande betydelse i företagens uppbyggnad för att nå låga hyresnivåer. Detta baserat på de likheter som ändå redovisats mellan de tillfrågade företagen, där inget tydligt mönster kunde urskiljas mellan de som inte kunde och de som kunde uppnå hyresnivåerna i det fiktiva markansvisningsunderlaget. Vi kan inte heller se ett mönster utifrån det som Osterwalder (2010) redogjort för med direkta och indirekta kanaler.

Därtill finns, precis som för kundsegmentet, en risk att företagen hade uppgett andra kanaler om frågan hade ställts med olika svarsalternativ. Detta hade kunnat resultera i att det finns mer likheter mellan företagen än vad vårt resultat visar.

Intäktsströmmar

Osterwalder (2010) förklarade ett samband mellan intäktsströmmar och kundsegment. Således borde enligt oss exempelvis de företag som uppgett att företagens kundsegment är privatpersoner uppge hyra eller försäljning som intäkt. En exakt korrelation mellan dessa kan vi inte fastslå då det hade krävts en mer utförlig analys mellan faktorerna, men det stärker den slutsats vi redan dragit kring att faktorerna vi valt ut i företagens uppbyggnad har samband med varandra.

Därtill har företagen i enlighet med Osterwalder (2010) uppgett både engångsbetalningar och återkommande betalningar som intäkter. Exempelvis är försäljning enligt vår bedömning en engångsbetalning medan hyra är mer återkommande. Det var hyra och försäljning som var de vanligaste intäkterna enligt resultatet, vilket gör att engångs- och återkommande betalningar blandades även om alla företagen inte uppgav båda av dessa intäkter. Ett mönster i att typen av betalning spelar in om företagen kan nå hyresnivåerna kan vi inte se, vilket gör att slutsatsen blir att den inte har en direkt påverkan.

Av de två företag som kan nå hyresnivåerna utmärkte sig ett av företagen genom att hitta alternativa intäktsströmmar för att undkomma kraven som finns på avkastning från bankerna. Ytterligare ett företag poängterade att finansieringen troligen var viktig för att kunna nå låga hyresnivåer. Flera av företagen som inte kunde nå de låga hyresnivåerna nämnde också att avkastningskraven utgjorde ett hinder för dem, vilket överensstämmer med att de två företag som nått underlaget nämnt att de sänkt eller alltid har låga avkastningskrav. Detta stämmer i sin tur med att Osterwalder (2010) beskrev att prissättningsmekanismer som avkastning kan påverka. Baserat på detta är vår slutsats att intäktsströmmarna och avkastning har nära anknytning och att detta är en faktor i företagens uppbyggnad som kan ha påverkan på huruvida ett företag kan eller inte kan uppnå den låga hyresnivåer som efterfrågats.

Under intervjuerna kunde företagen nämna andra intäktsströmmar utöver de som de angett i enkäten, vilket gör att det finns en osäkerhet i resultatet vilket baseras på hur noggrant företagen fyllt i enkäten, även om vi kompletterat med sådant som tillkommit under intervjuerna.

5.3.6 Syfte och värderingar

Då denna kategori inte tillhört de kategorier vi utgått ifrån vid skapandet av enkäten har vi inte fått inblick i samtliga företags ställningstaganden kring det. Vi har inte heller i efterhand undersökt eventuella andra studier inom området. Vi ser även en brist i att Osterwalder (2010) i Business Model Canvas fokuserar på motiveringen av hur en organisation skapar, fångar upp och levererar värde men inte fångar det som driver företaget i form av syftet utan att detta står utanför affärsmodellen då detta enligt oss är nära anknutet.

Däremot upplever vi att det ändå går att konstatera att syfte och värderingar kan ha en påverkan på förmågan att nå underlaget. Detta då resultatet visade att både företag som kan och inte kan nå hyresnivåerna självmant tagit upp detta under våra intervjuer. För oss känns det också logiskt att värderingar och syfte påverkar besluten ett företag tar om medverkan i olika typer av projekt. Vi upplever i enlighet med Magnusson & Turner (2008) att det inom branschen är vedertaget att kommunala bolag oftast bygger med andra syften än privata aktörer vilket har lett till att allmännyttan ofta har byggt hyresrätter och riktat sig till just socialt utsatta grupper eller områden. Att ett företags syfte påverkar på samma sätt i detta fall gällande låga hyresnivåer förefaller därför enligt oss rimligt. Det intressanta är att det enda offentliga bolaget som medverkade hade svårast att komma ner i hyresnivå, trots att dessa enligt oss borde ha mer överensstämmelse i syfte för denna typ av projekt än privata aktörer. Detta motsäger vår hypotes, men skulle kunna bero på ett annat sätt att räkna kostnader. Det måste också beaktas att privata aktörer kan ha mindre krav i arbetsprocessen utifrån Konkurrensverket (2011) om de privata företagen väljer att ha värderingar som baseras på annat än vinst. Således är vår slutsats att syfte och värderingar är en faktor i företagens uppbyggnad som kan ha påverkan i deras förmåga att nå hyresnivåerna som önskades.

Vidare nämnde ett av företagen marknadsprissättningens påverkan i form av att det inte bara handlar om att producera billigt, vilket stämmer med att Boverket (2014b) i sin rapport beskrev att marknadspriser komplicerar analys av produktionskostnadsnivåer. En faktor som då kan bli avgörande är de avkastningskrav som företagen förhåller sig till. Vår upplevelse är att de två företag som kan nå hyresnivåerna vi efterfrågade, var mer villiga att sänka sina avkastningskrav än övriga företag. Detta baserat på att de ena nämnde att de sänkte det och de andra inte strävade efter vinst på samma sätt. Detta skiljer sig från de övriga företagen vilka belyste att de inte skulle klara sina avkastningskrav, gå med plus minus noll eller gå

med förlust. Detta förstärker vår slutsats om att värderingar och syfte spelar in i förmågan att nå hyresnivåerna, då det exempelvis kan krävas att marknadsprissättning inte tillämpas och att man skapar boende med mer än enbart vinstdrivande syften.

Det kan också konstateras att marknadsprissättningen gör det svårare att komma åt problematiken med både socioekonomisk boendesegregation och bostadsbrist då den främjar att bostadsmarknaden främst ger tillträde till de som är ekonomiskt starka. Detta stärker således vår bild av att frågan om hur boendefrågan ska lösas för ekonomiskt svaga individer är värd att lyfta då det i enlighet med Statens bostadskreditnämnd (2010) är främst dessa individer som har bostadsbrist, även om den socioekonomiska boendesegregationen enligt Hugosson & Maandi (2008) är stor inom de mer ekonomisk välbärgade områdena. Således kan vi också konstatera att fördelningsmodellen som varit utgångspunkten i denna undersökning är ett sätt att komma ifrån den problematiken, även om syftet med undersökningen inte varit att utvärdera modellens styrkor och svagheter.

5.3.7 Miljöinriktning

Isaksson & Linderöth (2018) menar att det finns kunskapsluckor gällande huruvida det är billigare att bygga miljövänligt eller inte i förhållande till kvaliteten vilket bekräftar resultatet från vår studie. Detta då resultatet visar att majoriteten av de tillfrågade företagen hade svårt att uttala sig gällande miljöaspektens påverkan på produktionskostnaden för flerbostadshus, vilket kan tyda på viss kunskapsbrist i ämnet. Däremot menar ett av företagen som kunde motsvara underlaget och bygger klimatpositiva hus, att det inte finns några motsättningar mellan miljöarbete och produktionskostnad, vilket i stället motsäger Isaksson & Linderöths (2018) resonemang om bristen på kunskap gällande om det är billigare att bygga miljövänligt eller inte i förhållande till kvaliteten. Inget av företagen nämnde miljöarbetet som en av de större kostnaderna i nyproduktionen, vilket kan indikera att det exempelvis inte är miljöarbete som driver kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus eller att miljöarbete generellt inte är kostnadsdrivande.

Ett av företagen som kunde nå underlaget visade på hög grad av miljöarbete i sin nyproduktion då deras syfte är att bygga klimatpositiva trähus till låg kostnad och även erbjuda låg hyra. Detta tankesätt skiljer sig från de andra företagen som inte visade sig vara lika miljöinriktade.

Då frågan som ställdes i enkäten syftade på miljöarbetet i samband med låga produktionskostnader och svaren vi fick var av varierande art, kan det antas att frågan har tolkats olika. Majoriteten beskrev det generella miljöarbetet på företaget, vilket gör att det kan bli missvisande att jämföra med de som svarade på hur de arbetar med miljöfrågor i samband med låga produktionskostnader. Däremot indikerade samtliga företag på att de i någon form arbetar med miljöfrågor vid nyproduktion, men i olika omfattning. De företag som hade någon typ av miljöcertifiering kan kopplas till att de

inte kunde uppnå underlaget, dock går det inte att dra någon slutsats utifrån detta då vi inte efterfrågade certifieringar, vilket gör det svårt att säkerställa att vi fått en rättvis bild av företagen.

Slutsatsen blir således att det inom ramen för denna studie inte går att säga om företags miljöinriktning har direkt påverkan på förmågan att kunna hålla låga produktionskostnader, men att ett företag starkt indikerade att miljömedvetet byggande och låga produktionskostnader är förenligt.

5.3.8 Byggnadsmaterial stomme och produktionssätt

Då flera företag uppger material som en stor kostnad vid nyproduktion av flerbostadshus kan vi anta att det är en avgörande post för förmågan att sänka sina produktionskostnader. Däremot kan dessa uttalanden inte kopplas till ett visst byggnadsmaterial då företagen som angett detta huvudsakligen bygger med olika material. Ett annat företag uppger att de ser störst möjlighet till att kunna minska produktionskostnaden genom andra materialval. Detta gör att vi kan se en koppling mellan val av material och produktionskostnader. Detta bekräftas av Nejman (2019) som menar att kostnaden för olika byggnadsmaterial varierar och beroende på valet av material i stommen kan företags byggkostnader variera. Vi kan därför dra slutsatsen att en medvetenhet vid val av material, kan öka möjligheten till att kunna sänka sina produktionskostnader. Utifrån resultatet kan vi även se en koppling mellan byggnadsmaterial och produktionssätt, där trä ses som ett fördelaktigt material.

Det kan konstateras att produktionssättet har en påverkan på förmågan att kunna sänka produktionskostnader vid nyproduktion av flerbostadshus. Det som nämns av flertalet företag för att kunna sänka sina produktionskostnader är att se till alternativa produktionssätt. Exempel som tas upp är att generellt öka standardiseringen och att i större utsträckning arbeta med industrialiserat byggande och byggmoduler. Det bekräftas av Moradibistouni et al., (2018) som menar att prefabricering kan vara mer ekonomiskt effektivt jämfört med traditionella produktionssätt.

Nejman (2019) menar att det är billigare att bygga med trästomme än med betongstomme, anledningen till kostnadsskillnaderna anges vara de prefabricerade träelementen som bidrar till ett effektivare byggande. Ett av företagen som kan motsvara underlaget bygger helt i trä och med en kombination av prefabricering och platsbyggt vilket, bekräftar Nejman (2019) som menar att det är billigare att bygga prefabricerade element i trä. Dock bygger det andra företaget som kan motsvara underlaget på plats i betong, vilket snarare säger emot Nejman (2019). Detta företag menar att de har lägre produktionskostnader än normalt, men med anledning av att de bygger och förvaltar i egen regi. Baserat på dessa två företag kan således byggande i trä för egen förvaltning, resultera i lägre produktionskostnader och nå lägre hyror. Vi kan därför konstatera att valet av byggnadsmaterial och produktionssätt kan påverka produktionskostnaden men att det inte är avgörande för att kunna nå det fiktiva

markanvisningsunderlaget, då det sannolikt är andra faktorer som spelar in gällande vilka hyresnivåer företagen kan komma ner i.

Ett av företagen som bygger i trä berättade också att det var fördelaktigt i miljöarbetet, men att miljöaspekten inte var den faktor som hade styrt deras val av material. Detta resonemang visar dock återigen på att de olika faktorerna för företagets uppbyggnad samspelar med varandra.

5.4 Produktionskostnad

Att produktionskostnad är ett stort begrepp som, i enlighet med Josephson & Saukkoriipi (2005), kan påverkas av både företagsinterna faktorer och yttre faktorer, gör en fullständig analys av de olika företagens produktionskostnad svår att genomföra. Det är dessutom så att den informationen sannolikt är företagsintern eftersom nycklar till sänkt produktionskostnad ger företagen en fördel på marknaden jämfört med konkurrenter.

Det går vidare inte att säkerställa att låg produktionskostnad per automatik medför lägre hyra, vilket är huvudfrågan i denna undersökning. Detta eftersom det, som både Boverkets rapport (2014b) och de intervjuade nämnt, sker en marknadsprissättning. I vår undersökning har vi dock förutsatt att en låg produktionskostnad är nödvändig för att kunna närma sig denna nivå på hyra. Detta tycker vi även att resultatet av undersökningen har visat, se *avsnitt 5.3.3*.

En annan komplicerande faktor är att hyresnivåer, som Hyresgästföreningen (u.å.a) beskrivit, ofta sätts utifrån bruksvärdet vilket återigen gör att produktionskostnaden inte är grunden för hyresnivån. Under undersökningen har de medverkande företagen dock inte tagit upp problematik med detta, vilket kan bero på att vi i underlaget de tagit del av, skrivit att omvänd presumtionshyra ska tillämpas vilket undviker den problematiken. Presumtionshyror får i stället samband med produktionskostnad och skälig vinst, som Sveriges Allmännytt (u.å.) klarlagt. Därför är vår slutsats att vi i denna undersökning kan förhålla oss till att produktionskostnaden påverkar den slutliga förmågan att nå de önskade hyresnivåerna.

5.4.1 Faktorer i företagsuppbyggnad som i stor utsträckning påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus

Av faktorerna som handlade om företagets uppbyggnad fick vi av majoriteten av företagen bilden av att produktionssättet påverkar mest, där standardisering ofta sågs som lösningen till att få ner produktionskostnaden och på så sätt kunna komma ner i låga hyresnivåer. Produktionssättets samband med kostnader stöds även av resonemangen i SOU 2000:44 och SOU 2002:115, som tar upp att brist på konkurrens beror på att det inom branschen inte sker förnyelse av produkter och produktionssätt, vilket leder till höga bostadspriser. Det stämmer även med att Josephson & Saukkoriipi (2005) tog upp ineffektiv produktion som en anledning till att

produktionskostnaden är hög. Tänkvärt är dock att inget av de företag som uppgav att de kunde komma ner i den önskade hyresnivån, beskrev att det påverkade mest eller jobbade med standardisering på detta sätt, trots att det av majoriteten av de övriga företagen beskrevs som den faktor som påverkar mest. Således kan det inte enbart vara denna faktor i företagets uppbyggnad som styr ifall de kan nå önskade hyresnivåer. Vår slutsats är ändå att produktionssättet påverkar och att markanbudsprocesser kan riktas mot företag som arbetar med standardisering om man önskar genomföra den här typen av projekt i framtiden.

En annan intressant aspekt är att ingen av företagen nämner att de har nått minskade produktionskostnader genom att komma åt icke värdeskapande aktiviteter, vilket Josephson & Saukkoriipi (2005) skrev om i sin studie, skulle minska 30–35 procent av de totala produktionskostnaderna. Dock skulle det kunna vara så att andra produktionssätt och standardisering gör att arbetssättet blir effektivare och att dessa icke värdeskapande aktiviteter minskar, även om det inte är något som något av företagen belyst.

Det är även intressant att två av företagen tar upp det sociala ansvaret som en faktor som påverkar den slutliga hyresnivån. Vår slutsats är därför återigen att det inte enbart handlar om vilken produktionskostnad företagen har utan det handlar om att bygga bostäder med andra syften.

5.4.2 Faktorer utöver företagets uppbyggnad som påverkar produktionskostnaden av flerbostadshus

Det kan konstateras att en stor del av det som enligt SOU 2000:44 styr produktionskostnader såsom myndighetskrav, detaljplanprocesser, kommunens bestämmelser och markpriser överensstämmer med det företagen i vår undersökning nämner som orsaker till att de inte kan nå de låga hyresnivåerna. Att företagen gärna nämner andra faktorer än de som har med deras uppbyggnad vid samtal om produktionskostnad, överensstämmer även med förklaringen som ges av Josephson & Saukkoriipi (2005) samt i SOU 2002:115 kring att ökningen av produktionskostnaden på senare tid beror på yttre faktorer såsom bidrag, marknadspriser, markpriser och konkurrensbrist. Boverkets (2014b) rapport har också lämnat det som en möjlighet att höga produktionskostnader kan bero på just höga kostnader som leder till ett högt pris. De skriver dock att höga produktionskostnader även skulle kunna bero på att priserna höjs för att det är möjligt under byggprocessens led. Det som är intressant med detta är att två av företagen trots dessa yttre krav, som de säger är försvårande, uppgett att de kan nå hyresnivåerna, vilket innebär att det finns en skillnad i företagens förmåga att förhålla sig till kraven. Vår uppfattning är att deras förmåga att förhålla sig till kraven handlar om de faktorer som vi undersökt när vi studerat deras uppbyggnad, då vi hittat områden där det funnits mönster, exempelvis gällande företagets syfte och värderingar. Således ser vi att det kan finnas faktorer som driver

produktionskostnaderna men vi vill lämna en öppning för att det finns sätt att hantera dessa.

Tre av företagen nämnde även att platsens läge spelade in i deras intresse att bygga eller förmåga att hålla nere kostnader. Detta är förenligt med det Crona (2019) skrev om att produktionskostnader påverkas av läget, vilket gör att det på mindre attraktiva platser inte förekommer bostadsproduktion även om det finns behov då detta inte är ekonomiskt genomförbart. Som vi ser det är det därför återigen företagens förmåga att nå en viss avkastning som vägleder dem i sina beslut.

En annan intressant aspekt är att inget av företagen nämnt att ovanstående faktorer gör dem mer ovilliga att bygga hyresrätter. Boverket (2014a) beskrev annars att antalet hyresrätter minskat till följd av minskad attraktivitet för byggherrar genom hyressättningssystemet, skattevillkor mellan upplåtelseformer, byggkostnad, markkostnad, konkurrens och betalningsvilja. Anledningen att företagen inte nämnde detta skulle dock kunna finnas i att vi ställde andra typer av frågor. Vissa av företagen nämnde i stället att en ökning av andelen bostadsrätter skulle göra det mer attraktivt för dem att delta i denna typ av projekt, vilket gör att ett samband kan finnas mellan dessa andra faktorer och viljan att bygga hyresrätter.

5.4.3 Företagens största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus

I Pinto (2020) finns en procentuell uppskattning över produktionskostnaden, marginal och avkastning vilket ska motsvara den totala kostnaden för ett projekt. Det finns i sin tur uppskattade procentuella storlekar på olika beståndsdelar av produktionskostnaden i Sveriges Byggindustrier (2017), även om vi inte skrivit ut dem i rapporten då detta inte varit fokus i vår studie. Vi ansåg dock att det ändå var intressant att höra vad företagen själva ansåg kostade mest för att se om det fanns skillnader, då det skulle kunna ha ett samband med deras förmåga att hålla låg produktionskostnad och nå låga hyresnivåer. Svaren vi fick var dock av så varierande art att det är svårt att se mönster, då vissa företag nämnt hela produktionskostnaden medan andra nämnt delar av produktionskostnaden såsom entreprenadkostnad och markkostnad. Andra företag har fokuserat på sådant som i sin tur är delar av beståndsdelar i produktionskostnaden såsom lönekostnad och material. Exempelvis är löner en beståndsdel av entreprenadkostnaden som i sin tur är en del av produktionskostnaden. Vi ser det som realistiskt att skillnaderna mellan kostnaderna är så pass stora att det företagen uppger är den största kostnaden i deras fall. Det är exempelvis realistiskt att det inte skulle vara produktionskostnaden som blir den största för företagen om de fokuserar på helheten, då begreppet produktionskostnad som definierat av Terminologicentrum (2000), innefattar samtliga kostnader som uppstår under byggprocessen. Vi tror snarare att skillnaderna beror på ifall de tänkt på sina största kostnader utifrån beståndsdelar av en kostnadspost såsom entreprenadkostnad eller ett helhetsperspektiv. Därför väljer vi att inte dra slutsatser om företagens största kostnader och deras förmåga att hålla låga produktionskostnader.

5.4.4 Företagens uppskattning av om de har hög, normal eller låg produktionskostnad

Båda företagen som kunde nå hyresnivåerna och hälften av företagen som inte kunde nå hyresnivåerna ansåg att de hade en låg produktionskostnad. Att flera företag som inte når hyresnivåerna uppger sig ligga lågt i produktionskostnad, förstärker vår bild av att förmågan att nå hyresnivåerna beror på faktorer som avkastningskrav och värderingar utöver att nå låg produktionskostnad. För oss blir det dock tydligt att låg produktionskostnad är en förutsättning för att kunna nå hyresnivåerna, då det finns överensstämmelse i var företagen ansett sig ligga i produktionskostnad och deras förmåga att nå låga hyresnivåer. Detta gör att vi vill utveckla resonemanget som finns i Boverkets (2014b) rapport, där det bara fastslås att höga produktionskostnader höjer slutliga kostnader, till att det enligt vår slutledning är så att höga produktionskostnader även höjer den slutliga hyresnivån i fallet med presumtionshyra. Detta eftersom presumtionshyra ofta sätts baserat på produktionskostnad och att detta samband även överensstämmer med resultatet när företagen fick uppskatta sin produktionskostnad.

5.5 Förvaltningskostnad

De företag som uppgett kostnadsnivåer för att exemplifiera vilken förvaltningskostnad de har får ses som grova exempel då det framkommit att dessa kostnadsbegrepp används på lite olika sätt, vilket gör att det finns osäkerhet i vad de innefattar. Att även dessa begrepp verkar ha en osäkerhet stämmer inte med vår förväntan, då Terminologicentrum (2000) hade fastställt tydliga definitioner för dessa begrepp vilka vi upplevde som mer vedertagna än de inom delar av produktionskostnaden.

Det fanns inga tydliga mönster i om förvaltningskostnaden var hög eller låg hos de två företag som kunde nå underlaget. Då förvaltningskostnaden är en del som inte är lika central för alla företag, då vissa säljer vidare till tredje part, försvåras en rättvisande analys kring hur stor påverkan denna kostnadspost kan ha på förmågan att nå låga hyresnivåer. Vi kan inte fastslå några mönster och anser att det krävs ytterligare undersökningar för att se vilken påverkan denna kostnad har på förmågan att nå låga hyresnivåer.

Det som vi upplever positivt är att en del av företagen bekräftar det SOU 2000:44 nämner, om att det är viktigt att säkerställa kvaliteten då lägre förvaltningskostnad är lönsamt i längden. Däremot är det även vissa företag som belyst att dessa låga hyresnivåer inte kan nås om det inte blir annan standard och kvalitet på byggnationen. Det stämmer med vad Crona (2019) beskrivit om att låg produktionskostnad inte är eftersträvaransvärt eftersom det kan medföra högre förvaltningskostnader. Utifrån det de två företagen som nått underlaget beskrivit kan vi dock inte fastslå om ett sådant samband i försämrad standard finns eller inte.

5.6 Denna typ av projekt i framtiden

Majoriteten av företagen hade svårt att delta i denna typ av projekt. Företagens förklaringar kring hur det skulle kunna gå att genomföra och med vilken typ av entreprenadform varierar. Vår slutsats är därför att varje företag har väldigt individuella förutsättningar.

5.6.1 Entreprenadform

Det varierade kring vilken entreprenadform företagen föredrog för projektet, vilket visar på att en öppenhet i markanvisningarna gällande valet av entreprenadform kan vara gynnsamt för att öka anbudena på denna typ av projekt. Detta resonemang bekräftas av rapporten från Boverket (2004), vilken betonar vikten av att lägga upp markanvisningarna på rätt sätt då exempelvis val av entreprenadform kan vara avgörande för att få in anbud.

Ett mönster vi kan se är också att mindre företag i större utsträckning använder sig av totalentreprenader med anledning att de är få anställda, medan större företag oftare jobbar med delad entreprenad för att komma ner i kostnader. Även hos de två företag som kan motsvara underlaget var det delade meningar gällande val av entreprenadform, vilket skulle kunna härledas till deras olika storlek. I detta fall kan det dock finnas brister i jämförelsen av storleken på företagen, men vi ser mönstret som mer pålitligt eftersom vissa av företagen nämnde företagets storlek som anledning till valet av entreprenadform.

Slutsatsen är att större företag som väljer delad entreprenad kan ha bättre förutsättningar att kunna minska sina kostnader, men vi ser inte något samband mellan valet av entreprenadform och möjligheten att nå förutsättningarna i underlaget.

5.6.2 Deltagande i denna typ av projekt

Företagen har gett flera olika förslag på alternativ för att kunna delta i denna typ av projekt även om de hade svårt att motsvara underlaget, vilket vi upplever positivt då det är bostadsbrist för ekonomiskt svaga individer enligt Statens bostadskreditnämnd (2010). Ett av förslagen var att skapa 3D fastigheter för att möjliggöra deltagande för mindre byggherrar och entreprenörer, vilket vi ser som relevant. Detta då Berger & Udell (1998) menar att större företag har bättre ekonomiska förutsättningar då de ofta har större privat kapital och större möjlighet att få kredit. Sålades skulle möjligheten till gemensamma entreprenader skapa bättre förutsättningar för mindre företag att kunna konkurrera och nå lägre hyresnivåer. Det kan därför konstateras att våra faktorer för bedömning av företagsuppbyggnad kan vara relevanta.

Ett annat förslag från flertalet företag var att öka andelen bostadsrätter i denna typ av projekt för att öka möjligheterna att kunna nå lägre hyresnivåer. Detta kan kopplas till Bengtsson och Kopsch (2019) som menar att det är mer ekonomiskt gynnsamt för

företag att bygga en större andel bostadsrätter. Även SOU 2002:115 bekräftar ett större fokus på bostadsrätter. En ökande andel bostadsrätter skapar dock problematik med att tillgodose befolkningen med hyresbostäder och att kunna erbjuda bostäder till ekonomisk svaga individer.

Ett av företagen kopplade marknadens rörelse till viljan att delta i denna typ av projekt. Detta tycker vi överensstämmer med Boverkets (2014a) diskussion om minskad attraktivitet hos byggherrar gällande att bygga hyreslägenheter, vilket även det missgynnar minskningen av den socioekonomiska boendesegregationen.

5.7 Andra möjligheter till låga hyresnivåer

En slutsats vi drar är att det är komplext att åstadkomma sätt att nå låga hyresnivåer för att kunna minska boendesegregationen. En faktor som fått mindre fokus i vårt resultat, men som lyfts av Hugosson & Maandi (2008), är att boendesegregation även förekommer inom rika homogena bostadsområden. På så sätt är tanken med att blanda olika typer av boende god, dock ser vi det som svårt att genomföra låga hyresnivåer på detta sätt, baserat på att majoriteten av de företag vi tillfrågade tyckte att de var svåra eller i vissa fall omöjliga att uppnå.

Företagen har kommit med mycket olika förslag för att nå låga hyresnivåer. Vi har i vår teoristudie inte studerat andra förslag, men tycker ändå att andra möjligheter än de vi diskuterat här ska studeras. Vi kan även dra slutsatsen att många av de alternativa förslagen vi fått har nära koppling med politiska beslut vilket gör frågan mer komplex.

5.8 Avslutande ord

Studien visar sammantaget att företag i låg utsträckning kan nå de hyresnivåer som angivits i det fiktiva markanvisningsunderlaget som utgår från projektet i Frihamnen. Detta då enbart 20 procent av de tillfrågade företag kunde nå underlaget. Vi kan dra slutsatsen att det i viss grad finns mönster mellan uppbyggnaden av företag och möjligheten att nå lägre produktionskostnader och hyresnivåer.

De faktorer vi ser ett mönster mellan och som vi tror kan påverka, är sammantaget företagets syfte och värderingar, åtagande, produktionssätt, kanaler, börsnotering och intäktsströmmar, där börsnotering och intäktsströmmar huvudsakligen påverkar utifrån avkastningskrav. Vi ser även att finansieringsmetoden eventuellt kan påverka förmågan att nå låga hyresnivåer. Av faktorerna som påverkar har vi upplevt störst inverkan från produktionssätt, avkastningskrav samt syfte och värderingar. Gällande ägandeform, företagsform, kundsegment, storlek och organisation samt miljöinriktning krävs ytterligare studier, för att kunna se eventuella samband med företagets förmåga att nå låga hyresnivåer. För graden av digitalisering och val av byggnadsmaterial i stomme har vi inte sett något samband.

Andra faktorer som framkommit under studien som kan påverka företagens förmåga att nå låga hyresnivåer är kommunala krav, detaljplaneprocesser, bidrag, myndighetskrav, markpriser, platsens läge, marknaden och dess konkurrens.

En väsentlig slutsats är att vi har sett att faktorerna som har visat sig påverka företagens förmåga att nå låga hyresnivåer samspelar med varandra, vilket har komplicerat analysen och visar på frågans komplexitet. Slutligen upplever vi att utgångspunkten för studien med ett samband mellan låg produktionskostnad och låg hyresnivå även har bekräftats i undersökningen.

5.9 Förslag på framtida studier

Ifall framtida studier ska göras inom området föreslår vi att det kan ske genom en uppdelning i olika kostnader som exempelvis entreprenadkostnad. Det hade gett möjligheter att studera företagens kostnader ur ett annat perspektiv, men det ställer krav på att företagen inte tycker det är företagsintern information samt att de medverkande uppfattar kostnadsbegreppen på samma sätt.

Det finns även stora möjligheter till att undersöka de faktorerna som vi hittat mönster mellan mer ingående. Även ägandeform, företagsform, kundsegment, storlek och organisation samt miljöinriktning är faktorer som vi ser kan studeras ytterligare för att undersöka eventuella samband mellan företagens förmåga att nå låga hyresnivåer och dess uppbyggnad.

Sambandet mellan hyra och produktionskostnader samt jämförelsestudier av produktionskostnader vid flerbostadshus är också alternativ till vidare forskning då det är mindre välstuderat. Därtill finns det även möjligheter att göra studier för att tydligare definiera begreppen inom branschen, då det har medfört en del problematik under vår studie.

Konsekvenser, mekanismer och åtgärder inom socioekonomisk boendesegregation är också områden som det under studien framkommit att det finns kunskapsluckor om. Generellt är forskningen mellan segregation och bostäder spretig eftersom forskning kring effekter av social blandning gett olika resultat, vilket gör detta område fortsatt intressant att studera.

6. Referenser

- Abanda, H., Mzyece, D., Oti, A., & Manjia, M. (2018). A Study of the Potential of Cloud/Mobile BIM for the Management of Construction Projects. *Applied System Innovation* 2018, 1(2), 9. <https://doi.org/10.3390/asi1020009>
- Altun, T. & Utriainen, T. (2013). *Prefabricerad stomme eller platsbyggd stomme - En jämförelse ur ett ekonomiskt perspektiv* [Kandidatuppsats: Tekniska Högskolan i Jönköping]. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:608491/FULLTEXT01.pdf>
- Andersson, R., Bråmås, Å., Hogdal J. (2009). *Fattiga och rika – segregerad stad: Flyttningar och segregationens dynamik i Göteborg 1990–2006*. Göteborgs stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/857b3540-1561-419b-b46a-bf4ae3ee1f87/OPA_Fattigarikasegregeradstad.pdf?MOD=AJPERES
- Bell, E., & Bryman, A. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3. uppl.). Liber AB.
- Bengtsson och Kopsch. (2019). *Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?* (Rapportnummer 4). <http://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/2019/05/47-4-ibfk.pdf>
- Berger, A.N, & Udell, G.F. (1998). The economics of small business finance: The roles of private equity and debt markets in the financial growth cycle. *Journal of Banking & Finance*, 22(6), 613-673. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0378-4266\(98\)00038-7](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0378-4266(98)00038-7)
- Bergsten, Z., & Holmqvist, E. (2013). Possibilities of building a mixed city – evidence from Swedish cities. *International Journal of Housing Policy*, 13(3), 288-311. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.809211>
- BIM Alliance Sweden. (u.å.). *Vad är BIM?* <https://www.bimalliance.se/vad-aer-bim/>
- Blau, P. M. (1970). A Formal Theory of Differentiation in Organizations. *American Sociological Review*, 35(2), 201-218. <https://doi.org/10.2307/2093199>
- Boupplýsningen. (u.å.). *Bostadsbidrag*. <https://www.boupplýsningen.se/boende/bostadsbidrag>
- Boverket. (2004). *Från två till 120 anbud: En rapport från Gårdstensbostäder om sänkta byggkostnader och lägre hyror vid upphandling av ombyggnad av flerbostadshus i Göteborg*. (Rapportnummer 509–2189/2003). https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fran_tva_till_120_anbud.pdf

Boverket. (2009). *Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus: En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Linköping och Norrköping*. (Rapportnummer 509–3148/2003).

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2009/produktionskostnader_nyproduktion_flerbostadshus.pdf

Boverket. (2010). *Hyror i Sverige år 1975 till 2009*. (Rapportnummer M2009/4802/A).

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/hyor-i-sverige-1975-2009.pdf>

Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningssystemet: Ett kunskapsunderlag*.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>

Boverket. (2014a). *Det svenska hyressättningssystemet*. (Rapportnummer 2014:13).

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>

Boverket. (2014b). *Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse*.

(Rapportnummer 2014:14).

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/svenska-byggkostnader-i-en-internationell-jamforelse.pdf>

Boverket. (2016a). *Den sociala bostadssektorn i Europa: Jämförelser mellan sex EU-länder*. (Rapportnummer 2016:16).

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/den-sociala-bostadssektorn-i-europa.pdf>

Boverket. (2016b, december). *Vad är normhyra?*

<https://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/2017-02-vad-ar-normhyra.pdf>

Boverket. (2020). *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror:*

Slutrapport av regeringsuppdrag. (Rapportnummer 2020:14.)

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/modell-for-arlig-omrakning-av-hogsta-tillatna-normhyror.pdf>

Boverket. (2021a, 10 februari). *Begreppet "social housing"*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hushall-begransad-ekonomi/begreppet-social-housing/>

Boverket. (2021b, 7 januari). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Boverket. (2021c, 17 februari). *Miljöindikatorer - aktuell status*. <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/>

Burström, P. G., & Nilvér, K. (2018). *Byggnadsmaterial: Tillverkning, egenskaper och användning* (3. uppl.). Studentlitteratur.

Byggföretagen. (2019). *30 största byggföretagen efter omsättning i Sverige*. <https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/11/30-St%C3%B6rsta-2019.pdf>

Byggföretagen. (2021a, 4 februari). *Byggbkostnader*. <https://byggforetagen.se/statistik/byggbkostnader/>

Byggföretagen. (2021b, 12 januari). *Antal företag i byggbranschen: Statistik över antalet företag i byggbranschen enligt SCB:s företagsdatabas*. <https://byggforetagen.se/statistik/branschens-struktur/>

Capasso, A., Rossi, M., & Simonetti, B. (2005). *Ownership Structure Heterogeneity and Performance: A Comparison between Listed and Unlisted Companies*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.890624>

Cole, I., & Goodchild, B. (2000). Social Mix and the 'Balanced Community' in British housing policy – a tale of two epochs. *GeoJournal*, 51(4), 351–360. <https://doi.org/10.1023/A:1012049526513>

Crona, K. (2019). *Att bygga billigt är dyrt: Finansieringens påverkan på boendets kvalitet och hållbarhet*. Centrum för boendets arkitektur. <https://www.chalmers.se/SiteCollectionDocuments/Centrum/CBA/Nyheter/2019%20CBA%20Det%20%C3%A4r%20dyrt%20att%20bygga%20billigt%20C%20kortrapport.pdf>

EUR-Lex. (2016, 11 januari). *Mikroföretag samt små och medelstora företag: Definition och tillämpningsområde*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/?uri=LEGISSUM%3An26026>

Fores. (2018, 15 oktober). *Hitta hem: Frihamnen - Social housing på svenska?* [Video]. Facebook. https://www.facebook.com/watch/live/?v=2199225937022898&ref=watch_permalink

Fölster, S., Jonsson, R., & Persson, M. (2020). *Förstudie: Byggekostnader för bostäder i Sverige jämfört med andra länder*. (Rapportnummer 13643). Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1509016/FULLTEXT01.pdf>

GS-facket. (u.å.). *Därför ska Sverige bygga hus i trä*. <https://www.gs-facket.se/sv/vi-gor/bygg-i-tra/darfor-ska-sverige-bygga-hus-i-tra/>

Hosseini, M. R., Banihashemi, S., Chileshe, N., Oraee, M., Udeaja, C., Rameezdeen, R., & McCuen, T. (2016). BIM adoption within Australian Small and Medium-sized Enterprises (SMEs): an innovation diffusion model. *Construction Economics and Building*, 16(3), 71-86. <https://doi.org/10.5130/AJCEB.v16i3.5159>

Hugosson, J., & Maandi, C. (2008). *Boendesegregation i Sverige- orsaker, konsekvenser och åtgärder: En förstudie om levnadsvillkor och boende - del 3*. Hyresgästföreningen. <https://docplayer.se/1704253-Boendesegregation-orsaker-konsekvenser-i-sverige-och-atgarder-en-forstudie-om-levnadsvillkor-och-boende-del-tre.html>

Hyresgästföreningen. (u.å.a). *Vad ingår i hyran?* <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ingar-i-hyran/>

Hyresgästföreningen. (u.å.b). *Hyresnämnden*. https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/hyresnamnden/?gclid=CjwKCAiAg8OBbA8EiwAlKw3kpsyy7Vtl6lle1nefL2fXLs1UUvhoDBmYFNXOsczNRjaHXrk9liM4RoCfTUQAvD_BwE

Isaksson, A., & Linderöth, H. (2018). Environmental considerations in the Swedish building and construction industry: the role of costs, institutional setting, and information. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 615-632. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9588-8>

Josephson, P. E., & Saukkoriipi, L. (2005). *Slöseri i byggprojekt: Behov av förändrat synsätt*. (Rapportnummer 0507). Forskning & Utveckling Väst. https://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2015/10/sloseri_byggprojekt.pdf

Juul-Sandberg, J., & Norberg, P.A. (2018). Tenancy Law and Housing Policy in Europe: Towards Regulatory Equilibrium. *Edward Elgar Publishing*. <https://doi.org/10.4337/9781788113984>

Kearns, A., McKee, M. J., Sautkina, E., Cox, J., & Bond, L. (2013). How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods. *Cities*, 35, 397-408. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.03.005>

Konkurrensverket. (2011). *Upphandlingsreglerna - En introduktion på lättläst svenska*. <https://www.konkurrensverket.se/globalassets/om-oss/upphandlingsreglerna--en-introduktion-pa-lattlast-svenska.pdf>

Käll, K. (u.å.). *Socialt blandat boende Frihamnen* [PowerPoint-presentation]. <https://goteborgsregionen.se/download/18.757b862f155289ca91da0f64/1465385785375/Bilaga%204%20Kristian%20K%C3%A4ll%20160603.pdf>

Lilja, E., & Pemer, M. (2010). *Boendesegregation - orsaker och mekanismer: En genomgång av aktuell forskning*. Boverket. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:su:diva-83228>

Lindqvist, T. (2009). *UFOS antologi: Del 6 - Drift och underhåll*. Sveriges Kommuner och Landsting. <https://issuu.com/sverigeskommunerochlandsting/docs/7164-419-0>

Lärk Stålberg, A., & Salem Dynehäll, M. B. (2014). *Loopa: Affärsutveckling för entreprenörer*. Liber AB.

Magnusson, L., & Turner, B. (2008). Municipal Housing Companies in Sweden - Social by Default. *Housing Theory and Society*, 25(4), 275–296. <https://doi.org/10.1080/14036090701657397>

Moradibistouni, M., Vale, B., & Isaacs, N. (2018). Evaluating Sustainability of Prefabrication Methods in Comparison with Traditional Methods. *Sustainability in Energy and Buildings* 2018, 228-237. https://doi.org/https://doi.org/10.1007/978-3-030-04293-6_23

Nalewaik, A., & Venters, V. (2010). Cost and benefits of building green. *IEEE Engineering Management Review*, 38(2), 77-87. <https://doi.org/10.1109/EMR.2010.5497026>

Nationalencyklopedin. (u.å.). Privata sektorn. Hämtad 2 februari, 2021, från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/privata-sektorn>

NCC. (2011, juni). *Schyssta bostäder behöver inte kosta skjortan*. <https://www.ncc.se/contentassets/91052f3d94924babaa4092a285fccafa/2011.pdf>

Nejman, F. (2019, 17 maj). Betong dyrare än trä! *Tidskriften Betong*. <https://betong.prenly.com/1387/Tidskriften-Betong/228151/2019-05-17/r/5>

Netskar, S. (2020, 18 november). Satsningen: Elva miljarder kronor till särskilt utsatta områden i Göteborg. *Sveriges television Nyheter*.
<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/elva-miljarder-kronor-till-sarskilt-utsatta-omraden-i-goteborg>

OBOS. (u.å.) *Platsbyggt - För alla förhållanden*. <https://www.obos.se/kommunforetag/bostadsutveckling/platsbyggt/>

Offentlig Sektor. (u.å.). *Kommunalt och statligt ägda företag*.
<https://www.offentligsektor.nu/kommunal/offentlig>

Ostendorf, W., Musterd, S., & De Vos, S. (2001). Social mix and the neighbourhood effect. Policy ambitions and empirical evidence. *Housing Studies*, 16(3), 371-380.
<https://doi.org/10.1080/02673030120049724>

Osterwalder, A. (2010). *Business Model Generation: a handbook for visionaries, game changers, and challengers*. John Wiley & Sons.

Persson, M. (2013). *Planering och beredning av bygg- och anläggningsprojekt*. Studentlitteratur AB

Pinto, J. (2020). *Project Management: Achieving Competitive Advantage* (5. uppl., Global Edition). Pearson Education

Regeringskansliet. (2018). *Regeringens långsiktiga strategi för att minska och motverka segregation*. (Rapportnummer Ku 18:03). Kulturdepartementet.
<https://www.regeringen.se/49feff/contentassets/a29a07890ec24acd900f5156fbf45f08/regeringens-langsiktiga-strategi-for-att-minska-och-motverka-segregation.pdf>

Semantix. (u.å.). *Transkription – transkribering?*
<https://www.semantix.com/se/transkription-transkribering>

SFS 1991:1931. *Förordning (1991:1931) om särskild beräkning av bidragsunderlag för statligt stöd vid nybyggnad av bostäder*. Finansdepartementet.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-19911931-om-sarskild-berakning-av_sfs-1991-1931

Skatteverket. (u.å.a). *Godkännande för F-skatt*.
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/drivaforetag/startaochregistrera/fochfaskatt.4.58d555751259e4d661680006355.html>

Skatteverket. (u.å.b). *SA-skatt*.
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/drivaforetag/startaochregistrera/saskatt.4.58d555751259e4d661680006438.html>

Smith, R. E., & Timberlake, J. (2010). *Prefab Architecture: A Guide to Modular Design and Construction*. John Wiley & Sons, Incorporated.

<http://ebookcentral.proquest.com/lib/chalmers/detail.action?docID=698719>

SOU 2000:44. *Från byggsekt till byggsektor*. Byggekostnadsdelegationen - Näringsdepartementet.

<https://www.regeringen.se/contentassets/c5f136697e2841959a5219e477574d2a/fran-byggsekt-till-byggsektor>

SOU 2002:115. *Skärpning gubbar: Om konkurrensen, kostnaderna, kvaliteten och kompetensen i byggsektorn*. Byggekommisionen - Näringsdepartementet.

<https://www.regeringen.se/49bb42/contentassets/4fb6f8a687324132a3afa8958d6384a5/skarpning-gubbar-om-konkurrensen-kvaliteten-kostnaderna-och-kompetensen-i-byggsektorn-kapitel-1-6>

SOU 2017:65. *Hyran vid nyproduktion: en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*. Justitiedepartementet.

<https://www.regeringen.se/4a27d1/contentassets/2beec54f1a0a40749ef6995e8427fa30/hyran-vid-nyproduktion--en-utvardering-och-utveckling-av-modellen-med-presumtionshyra-sou-201765>

Statens bostadskreditnämnd. (2010, oktober). *Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen?*

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/vad-kostar-det-att-bygga-bort-bostadsbristen.pdf>

Statistikmyndigheten. (u.å.a). *Hyrer i bostadslägenheter*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyrer-i-bostadslagenheter/>

Statistikmyndigheten. (u.å.b). *Beskrivning av offentligt ägda företag*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/offentlig-ekonomi/finansier-for-den-kommunala-sektorn/offentligt-agda-foretag/produktrelaterat/Fordjupad-information/beskrivning-av-offentligt-agda-foretag/>

Statistikmyndigheten. (u.å.c). *Prisomräknaren*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/prisomraknaren/>

Statistikmyndigheten. (2016, oktober). *Metodbeskrivning*

Fastighetsförvaltningsindex: Faktorprisindex för fastighetsförvaltningskostnader.

<https://www.scb.se/vara-tjanster/scbs-olika-index/fastighetsforvaltningsindex/metodbeskrivning-fastighetsforvaltningsindex/>

Statistikmyndigheten. (2018, 15 januari). *Stora prisökningar på järn och stål*.
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/faktorprisindex-for-byggnader-fpi/pong/statistiknyhet/faktorprisindex-for-byggnader/>

Statistikmyndigheten. (2019). *Uppgifter om nybyggnadsprojekt*.
https://www.scb.se/contentassets/74587e5a164e4217bfd91e56f8fae698/bo0201_uppgifter-om-nybyggnadsprojekt_ver1.1.pdf

Statskontoret. (2011). *Svenska institutets förvaltningskostnader* (Rapportnummer 2011:32). <https://www.statskontoret.se/upload/Publikationer/2011/201132.pdf>

Strandberg, B. (2015). *Bygga hus: illustrerad bygglära* (2. uppl.). Studentlitteratur.

Svensk fastighetsförmedling. (u.å.). *Allt du behöver veta om driftkostnad*.
<https://www.svenskfast.se/guider/driftkostnad/>

Sveriges Allmännyttan. (u.å.). *Presumtionshyra vid nyproduktion*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/>

Sveriges Allmännyttan. (2017, 7 september). *Vi behöver krafttag för hyresrättens ekonomiska villkor*. <https://www.sverigesallmannytta.se/vi-behoover-krafttag-for-hyresrattens-ekonomiska-villkor/>

Sveriges Byggindustrier. (2016). *En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt*. <https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/02/En-skattem%C3%A4ssig-j%C3%A4mf%C3%B6relse-mellan-boende-i-bostadsr%C3%A4tt-och-hyresr%C3%A4tt.pdf>

Sveriges Byggindustrier. (2017). *Bostadsbyggande - begrepp och kostnadsfördelning: Centrala begrepp i bostadsbyggnadsprocessen*.
<https://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/94699f56-8493-4afd-8251-2980d459cd12/FinalReport/SBUF%2012666%20Broschyr%20Bostadsbyggande%20begrepp%20och%20kostnader.pdf>

Sveriges Domstolar. (2019, 16 september). *Bruksvärde*.
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>

Terminologicentrum, TNC. (2000). *Byggekonomiska termer*. (Rapportnummer 99).
<https://docplayer.se/17377929-Byggekonomiska-termer.html>

Tollesson, N. (2016, 26 september). Här är de största byggbolagen. *Fastighetssverige*.
<https://www.fastighetssverige.se/artikel/har-ar-de-storsta-byggbolagen-22025>

Ullah, K., Lill, I., & Witt, E. (2019). An Overview of BIM Adoption in the Construction Industry: Benefits and Barriers. *Emerald Reach Proceedings Series*, 2, 297–303. <https://doi.org/10.1108/S2516-285320190000002052>

Verksamhet. (u.å.). *Välj företagsform*.

<https://www.verksam.se/documents/10183/15464/V%C3%A4lj+f%C3%B6retagsform.pdf/9e31ea09-679e-4b38-bbf0-a9fe14350c65>

Wiklund, L. (2014, 16 december). Kan vara brott mot hyreslagstiftningen. *Sveriges television Nyheter*. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/brott-mot-hyreslagstiftningen>

Älvstranden Utveckling AB. (2018, 20 april). *Styrelsehandling 25: Informationsärende – Fördelningsmodell för Socialt blandat boende i Frihamnen*. https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=12346

Älvstranden Utveckling AB. (2020, 6 mars). *Styrelsehandling 10: Beslutsärende – Slutrapport version 1 om Frihamnen*. https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=23646

7. Bilagor

I följande kapitel redovisas de underlag inklusive enkät som företagen tagit del av inför intervjuer samt den mall som använts vid intervjun.

7.1 Fiktivt markanvisningsunderlag: Räkneexempel för byggrätter

Bakgrund

Ett av målen med nybyggnadsprojektet av flerbostadshus i Älvstaden är att skapa ett socialt blandat boende. Att kunna erbjuda prisrimliga hyreslägenheter är därför en knäckfråga för alla delprojekt. Socialt blandat boende har tagit avstamp i Vision Älvstaden som fastslår att alla ska ha möjlighet att kunna bosätta sig i Älvstaden. I fullmäktiges budget 2018 fastslås att stadsutvecklingen aktivt ska bidra till att minska segregationen och utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa.

Syfte

Syftet med socialt blandat boende är att skapa socialt blandade delar av Göteborgs innerstad som aktivt motverkar boendesegregation.

Förutsättningar

För att undersöka möjligheten till prisrimliga hyresrätter hos olika företag har vi tagit fram nedanstående räkneexempel. Vi önskar att ert företag räknar på om ni skulle ha en godtagbar affär om de låga hyrorna erbjuds marknaden under 15 år för markpriser i Frihamnen respektive Masthuggskajen. De låga hyresnivåerna får justeras upp enligt KPI under de 15 åren. Om ert företag inte kan nå hyresnivåerna önskar vi att ni funderar på vad ni skulle behöva ändra gällande hyresrätternas hyresnivåer eller projektets fördelning för att uppnå Älvstranden Utvecklings syfte och få en godtagbar affär.

Fördelning projekt

Totalt motsvarar det fiktiva projektet cirka 10 000 BTA och uppgår till 100 lägenheter varav:

1/3 bostadsrätter

1/3 hyresrätter med normal prisnivå (över ca 1600kr/kvm/år men i normalnivå för bruksvärdesprincipen)

1/3 hyresrätter med lägre hyror (50% ca 1100kr/kvm/år och 50% ca 1600kr/kvm/år)

Fördelning hyresrätter

Hyresnivå	Ca 1100kr/kvm/år	Ca 1600kr/kvm/år	Över ca 1600kr/kvm/år, men i normalnivå för bruksvärdesprincipen
Andel lägenheter	25%	25%	50%

Markpriser

Fall 1, markpris för Masthuggskajen: i genomsnitt 9 200 kr per kvadratmeter BTA. (16 100 kronor per kvadratmeter BTA för bostadsrätt och 5 900 kronor per kvadratmeter för hyresrätt).

Fall 2, markpris för Frihamnen: i genomsnitt 6 300 kronor per kvadratmeter BTA. (10 000 kr/kvm för bostadsrätt och 4 500 kr/kvm för hyresrätt).

7.2 Enkät: Uppbyggnad hos företag

Enkätens syfte är att undersöka parametrar i ert företags uppbyggnad och arbetssätt som kan påverka produktionskostnader. Tack för er medverkan!

Vad heter ert företag:

Vilken typ av ägandeform stämmer in på ert företag?

- Offentligt
- Privat

Annat:

Vilken form har ert företag?

- Enskild näringsverksamhet
- Handelsbolag
- Kommanditbolag
- Aktiebolag
- Ekonomisk förening

Annat:

Är ert företag börsnoterat?

- Ja
- Nej

Ungefär hur många anställda har ert företag?

Vilket stämmer bäst in på ert företag?

- Bygger
- Bygger och förvaltar

Annat:

Beskriv ert företags organisationsstruktur:

Genom vilka kanaler når ni era beställare/samarbetspartners vid nyproduktion av flerbostadshus?

Hur skulle ni beskriva era beställare/samarbetspartners vid nyproduktion av flerbostadshus? Beskriv en standardkund för er.

Vad består era intäkter av vid nyproduktion av flerbostadshus?

- Hyra
- Försäljning
- Bidrag

- Crowdfunding
- Utdelning (avkastning på investerat kapital)
- Värdepappersvinster (kapital företaget får in av försäljning av sina aktier eller liknande på börsen)
- Ränta

Annat:

Vilket produktionssätt använder huvudsakligen ert företag vid nyproduktion av flerbostadshus?

- Prefabricering
- Platsbyggt
- Kombination

Annat:

Vilket är ert huvudsakliga byggnadsmaterial i stomme vid nyproduktion av flerbostadshus?

- Trä
- Betong
- Stål

Annat:

Vilka faktorer styr huvudsakligen ert företag vid beslut om byggnadsmaterial vid nyproduktion av flerbostadshus? (flera alternativ kan väljas)

- Kostnad
- Kvalitet
- Funktion
- Geografisk närhet
- Klimatpåverkan
- Samarbetspartners
- Varumärket
- Arbetsmiljö

Annat:

Hur behandlar ert företag miljöaspekter i samband med låga produktionskostnader vid nyproduktion av flerbostadshus?

I vilken utsträckning styr energieffektivitet vid projektering av flerbostadshus?

- Alltid
- Ofta
- Sällan
- Aldrig

Annat:

Hur ofta används digitala 3D verktyg såsom BIM vid projektering av flerbostadshus?

- Alltid
- Ofta
- Sällan
- Aldrig

Annat:

Hur ofta används digitala verktyg vid planering och samordning med underentreprenörer vid nyproduktion av flerbostadshus?

- Alltid
- Ofta
- Sällan
- Aldrig

Annat:

Vilka av frågorna ovan tycker ni har mest påverkan på ert företags produktionskostnad vid nyproduktion av flerbostadshus? Frågorna handlade om ägandeform, företagsform, inriktning, börsnotering, organisationsstruktur, kunder, kanaler, intäkter, produktionssätt, byggnadsmaterial, miljöinriktning, digitalisering.

Tycker ni att vi har glömt att ta upp något viktigt i uppbyggnaden av ert företag som påverkar produktionskostnaden vid nyproduktion av flerbostadshus?

7.3 Intervjumall

Introduktion till intervju

Presentera oss.

Vi kommer att spela in denna intervju för att kunna bearbeta den senare och hoppas det känns okej. Det är bara vi som kommer ha tillgång till inspelningen och den kommer raderas i början av juni.

Syftet med dagens intervju är att få veta mer om vad det är som gör att ni som företag kan eller inte kan nå det exempelunderlaget vi skickat ut i förväg. Målet för vår studie är att se om det finns samband mellan ert företags uppbyggnad och möjligheterna att nå underlaget. Det är också därför ni i förväg i enkäten fått svara på frågor som rör ert företags uppbyggnad.

Vi kommer att inleda intervjun med att frågor om hur du ser på innehållet i underlaget som vi skickade ut. Därefter kommer vi ställa frågor som rör hur du ser på ert företags förmåga att hålla låga kostnader. Är det något du undrar innan vi börjar?

Intervjufrågor om innehållet i underlaget

Är det något i underlaget vi skickade ut som ni skulle behöva veta mer om för att kunna göra rättvis beräkning?

Är det något i underlaget generellt som gör att ni skulle avstå från ett sådant här projekt?

Är det något annat du har tänkt på när det gäller utformningen av underlaget?

Vilken entreprenadform hade ni velat ha på projektet för att genomföra det?

Följdfråga: Varför?

Hur tror ni att man skulle kunna få företag att vilja delta i sådana här projekt?

Eventuell följdfråga: Varför tror ni det påverkar?

Intervjufrågor om kostnader utifrån underlaget

I vilken utsträckning är det möjligt för ert företag att komma ned i den önskade hyresnivån om ni följer modellen, så att fler låginkomsthushåll kan efterfråga nyproducerat boende?

Om företaget ej kan motsvara modellen: Vilka hyresnivåer och volymer skulle ert företag klara av för att ha en godtagbar affär?

Har ni som företag en lägre produktionskostnad än vad ni anser är normalnivå för att kunna motsvara dessa hyresnivåer?

Vad gör att ert företag kan producera för att nå underlaget?

Vilka skulle ni beskriva är ert företags största kostnader vid nyproduktion av flerbostadshus?

Hur ser ni på förvaltningskostnader för att kunna motsvara ett sådant här underlag som baseras på hyresnivåer?

Vad får det för ekonomiska konsekvenser för ert företag när ni ska nå dessa lägre hyresnivåer?

Behöver ni sänka era avkastningskrav för nyproduktion respektive förvaltningsskede?

Finns det ytterligare faktorer som påverkar produktionskostnader eller förvaltningskostnader?

Finns det som du ser andra vägar att nå låga hyresnivåer, än de som vi har pratat om?

+Eventuella frågor om företagets uppbyggnad som uppkommer efter företagets besvarande av enkäten

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se



CHALMERS