

CHALMERS



Göteborgs bostadsmarknad

En analys av Göteborgs bostadsmarknad och problemen med att möta efterfrågan

Gothenburg's housing market

An analysis of Gothenburg's housing market and the problems regarding meeting demand

Kandidatarbete i Industriell ekonomi

OLLE DRUGGE

SIMON LINDVALL

ERIKA RAMÉR

REZA REZAEI

JENNY SORSA

BILLY TERÄVÄINEN

GUSTAV ÖBERG

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Avdelningen för teknik, vetenskap och samhälle

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2018

Kandidatarbete TEKX04-18-23

KANDIDATARBETE 2018

Göteborgs bostadsmarknad

En analys av Göteborgs bostadsmarknad och problemen med att
möta efterfrågan



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Department of Technology Management and Economics
CHALMERS UNIVERSITY OF TECHNOLOGY
Gothenburg, Sweden 2018

En analys av Göteborgs bostadsmarknad och problemen med att möta efterfrågan

Examiner: Erik Bohlin, Department of Science, Technology and Society

Bachelors's Thesis 2018:23

Department of Industrial Engineering and Management

Division of Technology Management and Economics

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Gothenburg

Telephone +46 31 772 1000

Typeset in L^AT_EX
Gothenburg, Sweden 2018

Sammanfattning

Göteborgs bostadsmarknad präglas idag av en stark segmentering och en oförmåga att möta den efterfrågan som byggts upp de senaste decennierna. Idag handlar diskussionen om hur byggnadstakten ska komma upp i de nivåer som krävs för att möta den mängd som efterfrågas.

Denna rapport syftar till att bringa klarhet i varför det råder bostadsbrist i Göteborg, genom att analysera och identifiera de problem som hämmar utvecklingen, samt genom att undersöka huruvida det förefaller rimligt att framtida mål uppfylls. För informationsunderlag till analys har det bedrivits omfattande litteraturstudier för att bygga en bred kunskapsbas för att därefter utföra intervjuer med företagsrepresentanter, sakkunniga samt politiker med ansvar för kritiska delar för bostadsbyggandet i Göteborg.

De främsta problemen rör detaljplaneprocessen, där den huvudsakliga flaskhalsen är en trög process med långa handledningstider. En rad regleringar och problem som står utanför den kommunala nivån återfinns också. Segmenteringen mellan vad som betecknas som billiga bostäder och dyrare nyproducerade bostäder verkar hämmande för bostadsbyggandet och flyttkedjan i samhället, där felaktiga förväntningar skapas över hur stora boendekostnader är. Det finns en omfattande resurs- och konkurrensbrist inom byggentreprenaden, vilket leder till ökade kostnader för bostäder samt att byggandet inte kommer upp i önskade nivåer.

Felaktiga prognostiseringar över behov av bostäder, bristande konsekvensanalyser, samt ett misslyckande att bygga har över tid lett till situationen idag. Ingen omedelbar lösning på bostadsbristen ses som rimlig, då diskrepansen mellan vad som byggs och vad som efterfrågas är för stor. Rapportens resultat antyder att det, inom ramarna för berörda aktörer, inte finns tillräckligt konkreta åtgärder för att lösa bostadsbristen. Denna slutsats kan härledas till att dämpad befolkningstillväxt ej ses som troligt och pressade nyproduktionskostnader inte går att implementera inom rimliga tids- och ansvarsramar.

Abstract

The housing market in Gotheburg is deeply impacted by segmentation and the inability to meet the demand that has accumulated over the past few decades. The topic of discussion, regarding the housing market, is whether the rate of construction will amount to the ever increasing demand.

This report aims to answer why there is a housing shortage in Gothenburg, by analysing and identifying the underlying problems that impede the development, as well as examining the feasibility of fulfilling the housing demand in the future. To build a solid knowledge base on which to found the report on we have carried out extensive literature studies, which we then have put to use in interviews with business representatives, experts on the housing market, and politicians with a large responsibility for the housing development in Gothenburg.

The main problems identified are with the process regarding the detailed development plan, where the bottleneck is a ponderous process and long handling times. A range of regulations and other problems are identified as well, but are outside the level of operations the Gothenburg municipality handles. The segmentation between what is deemed a cheap apartment and the more expensive ones produced today is a major inhibitor for housing construction and the chain in society, where skewed expectations of housing costs are created. There are comprehensive resource shortages and a lack of competition in contracting which leads to desired production not being met as well as costs increasing for housing.

Inadequate forecasting on the housing needs, a lack of consequence analysis, and a failure to produce housing over time has led up to the situation we see today. There is no immediate solution to the housing shortage deemed as feasible, as the discrepancy for what is demanded and what is produced is too large. The results presented in the report suggest that, within the constraints for the concerned actors, there are no concrete measures to be taken in order to solve the housing shortage. This conclusion can be derived since having a reduced population growth is not seen as plausible and that reduced production costs can not be implemented within a reasonable time or responsibility frame.

Sökord: Göteborg, bostadsmarknad, bostadsbrist, utbud, efterfrågan, prognos, nyproduktion, detaljplan, flyttkedja, fastighetsbolag.

Förord

Detta kandidatarbete skrevs under våren 2018 vid institutionen Teknikens ekonomi och organisation på Chalmers Tekniska Högskola av studenter från Industriell Ekonomi samt Samhällsbyggnadsteknik.

Det har varit en lärorik process med många skratt och mycket hårt arbete. Vi har lärt oss att fungera som grupp och nyttjat alla gruppmedlemmars unika talanger.

Vi vill rikta ett stort tack till Erik Bohlin för allt stöd, handledning och engagemang under arbetet.

Slutligen vill vi även tacka alla personer som ställt upp på intervjuer, Anders Söderman, Ann Catrine Fogelgren, Cecilia Andersson, Emmali Jansson, Jan Jörnmark, Johan Niklasson, Lars Johansson, Lena Josgård, Johannes Hulter och Rikard Ljunggren. Utan er hade arbetet inte kunnat genomföras.

Chalmers Tekniska Högskola
Göteborg, Sverige
14 maj, 2018

Olle Drugge
Simon Lindvall
Erika Ramér
Reza Rezaei
Jenny Sorsa
Billy Teräväinen
Gustav Öberg

Innehåll

Figurer	xv
Nomenklatur och förkortningar	xvii
1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Historiskt perspektiv	2
1.3 Syfte	3
1.4 Frågeställning	3
1.5 Avgränsningar	4
2 Metod	5
2.1 Studiens utformning	5
2.1.1 Ansats	5
2.1.2 Forskningsstrategi	6
2.1.3 Forskningsdesign	6
2.2 Datainsamling	6
2.2.1 Intervjumetodik	6
2.2.2 Intervjuobjekt	8
2.2.2.1 Byggnadsnämnden	8
2.2.2.2 HSB	8
2.2.2.3 Bostads AB Poseidon	8
2.2.2.4 Ernst Rosén AB	8
2.2.2.5 Framtiden AB	9
2.2.2.6 Fastighetsägarna Göteborg	9
2.2.2.7 Wallenstam	9
2.3 Litteraturstudier	9
2.4 Val av teoretiskt ramverk	10
2.5 Sammanställning av data	10
3 Litteraturstudie	11
3.1 Bostadsbrist	11
3.2 Nuläge	11
3.3 Det ekonomiska läget	12
3.3.1 Konjunktur	12

3.3.2	Ränteläge	13
3.4	Marknadsaktörer	13
3.4.1	Privata fastighetsbolag	13
3.4.2	Kommunala fastighetsbolag	13
3.4.3	Kommunen	13
3.4.3.1	Planmonopol	14
3.5	Från idé till färdig byggnad	14
3.5.1	Översiktsplan	15
3.5.2	Detaljplan	15
3.5.3	Bygglov	16
3.5.4	Överklaganden	16
3.5.5	Finansiering	16
3.5.6	Byggkostnader	17
3.6	Bostadsrätter och hyresrätter	18
3.6.1	Fördelning	18
3.6.2	Ombildning	19
3.6.3	Bostadspris och boendekostnad	19
3.7	Flyttkedja	19
3.7.1	Inläsningseffekt	20
3.8	Urbanisering	21
3.8.1	Göteborgs urbanisering	21
3.8.2	Effekter av urbanisering	24
3.8.3	Prognos för bostadsbyggande	24
3.9	Lagar och regleringar	24
3.9.1	Kapitalmarknadsregleringar	25
3.9.1.1	Amorteringskrav	25
3.9.1.2	Bolånetak	25
3.9.2	Byggnormer	25
3.10	Hyressättning	26
3.10.1	Hyresreglering	26
3.10.2	Marknadshyra	26
3.10.3	Bruksvärdessystemet	26
3.10.4	Den svenska hyressättningen	27
3.10.4.1	Systematisk hyressättning	27
3.10.4.2	Hyra vid nyproduktion	27
3.10.4.3	Presumtionshyra	27
3.10.4.4	Förhandlingsystemet	28
3.10.5	Hyressättningsproblematik	28
3.11	BoStad2021	28
4	Teoretiskt ramverk	29
4.1	Mikroekonomi	29
4.1.1	Jämvikt	30
4.1.1.1	Anpassning	30
4.1.1.2	Utbudsöverskott	31
4.1.1.3	Efterfrågeöverskott	32

4.1.1.4	Priselasticitet	32
4.1.1.5	Substitut	33
4.1.2	Faktorer som påverkar	33
4.1.2.1	Disponibel inkomst	33
4.1.2.2	Befolkningstillväxt	34
4.1.2.3	Produktionsfaktorer	34
4.1.2.4	Konkurrens	35
5	Empiri	37
5.1	Bostadssituationen idag	37
5.2	Problemidentifiering	40
5.3	Åtgärder	43
5.4	Aktörernas nuvarande prioriteringar	44
6	Analys	45
6.1	Nulägesanalys	45
6.1.1	Definition av bostadsbrist	45
6.1.2	Faktorer som föranlett rådande bostadsbrist	46
6.2	Problemanalys	48
6.2.1	Efterfrågan på billiga bostäder	48
6.2.2	Kapitalmarknadsregleringar	48
6.2.3	Flyttkedjan	49
6.2.4	Resursbrist inom byggbranschen	50
6.2.5	Hyressättning och hyresreglering	51
6.2.6	Detaljplaneprocessen	52
6.2.7	Höga produktionskostnader	53
6.3	Åtgärdsanalys	54
6.3.1	Efterfrågan på billiga bostäder	54
6.3.2	Kapitalmarknadsregleringar	54
6.3.3	Flyttkedjan	55
6.3.4	Resursbrist inom byggbranschen	56
6.3.5	Hyressättning och hyresreglering	56
6.3.6	Detaljplaneprocessen	57
6.3.7	Höga produktionskostnader	58
6.4	Framtidsprognostisering	58
7	Diskussion	61
7.1	Metoddiskussion	61
7.1.1	Frågeställning och intervjumetodik	61
7.1.2	Arbetsprocessen	62
7.1.3	Validitet	62
7.2	Resultatdiskussion	62
7.3	Etik och hållbarhet	64
7.3.1	Diskussion	64
8	Slutsats	67

Litteraturförteckning	69
Litteraturförteckning	69

Figurer

3.1	Figuren visar ett standardförfarande av detaljplaneprocessen (Boverket, 2018).	15
3.2	Figuren visar ett utökat förfarande av detaljplaneprocessen (Boverket, 2018).	16
3.3	Utvecklingen utav byggkostnader för flerbostadshus (SCB, 2017) . . .	17
3.4	Illustrering av antalet påbörjade lägenheter i respektive ägandeform(Göteborg, 2017)	18
3.5	Illustrering av en flyttkedja med 3 noder (Sveriges byggindustrier, 2005) 20	
3.6	Grafen illustrerar den globala stadsbefolkningsökningen, inklusive en prognos mot 2050 (Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien,2017). Under 1800-talet uppgavs siffror om en global stadsbefolkningsutveckling på endast 3 %. Med åren har stadsbefolkningsutvecklingen ökat med 50 % fram till år 2015 då en siffra på 54,4 % framträdde.	21
3.7	Befolkningsökning i Göteborg, blå linje, samt kranskommunerna, röd linje (Höstmad, 2013)	22
3.8	Befolkningstillväxt 1970-2013, (Höstmad, 2013)	22
3.9	Uppskattat behov och aktuella bostäder (Höstmad, 2013)	23
3.10	Stapeldiagrammet visar befolkningsförändring mellan 1958-2017 (Statistik och analys, Göteborg stad, 2017)	23
3.11	Förhållandet mellan det prognostiserade behovet av bostäder och antal färdigställda bostäder per år (Göteborgs stad, 2017)	24
3.12	Bilden illustrerar hyressättningsystemet (Hyresgästföreningen, 2013) 26	
4.1	Grafen visar en jämviktskurva där utbud och efterfrågan möts, vilket sker vid priset p_1 och kvantiteten k_1 (Eklund, 2013).	30
4.2	Utbudsöverskottet äger rum vid priset p_2 , men marknaden når så småningom jämviktspriset p_1 (Eklund, 2013).	31
4.3	Efterfrågeöverskott äger rum vid priset p_2 , men marknaden når så småningom jämviktspriset p_1 (Eklund, 2013).	32
4.4	Den ökade inkomstnivån leder till att efterfrågekurvan skiftar utåt, och marknaden når en ny jämvikt vid priset p_2 och kvantiteten k_2 (Eklund, 2013).	34
6.1	Grafen illustrerar bostadsbristen som uppstår på grund av för höga hyror.	47

Nomenklatur och förkortningar

Bostadsstock - Med bostadsstocken menas alla bostäder i det område som avses. En synonym till bostadsstock är exempelvis bostadsbestånd.

Driftnetto - Driftnettot på ett hyresrättsbestånd är den nettovinst på beståndets hyresintäkter efter att vakanser, skatter samt drift och underhåll avdragits.

Gentrifiering - Ett begrepp som används för att beskriva en social statushöjning av ett område.

Partnering - Begreppet beskriver situationen då flera aktörer går samman till en organisation under ett projekt.

Ruralisering - Ett begrepp som används för att beskriva processen då en övergripande andel av befolkningen flyttar från storstad till landsbygd. Ruralisering kan även beskrivas som motsatsen till urbanisering.

Reavinstskatt - Begreppet reavinst relaterar till den skillnad mellan en tillgångs inköpsvärde och försäljningsvärdet. Med reavinstskatt menas alltså den skatt som betalas i samband med ett vinstöverskott vid en försäljning.

Trångboddhet - När en eller flera individer har brist på boyta i sin bostad.

Vakans - Ett adjektiv som används med betydelsen ledigt. Vanligt relaterad till poster men kan även benämna ledigheten av exempelvis ett bostadsbestånd.

1

Inledning

1.1 Bakgrund

Bostadsmarknaden är i dagsläget väldigt aktuell, med en ökande befolkning och historiskt höga bostadspriser (Boverket, 2017). Det talas mycket om huruvida det faktiskt råder en bostadsbrist, hur allvarlig den är och vilka konsekvenser den har för ekonomin.

Tillgången på hyresrätter, framförallt billiga sådana, är vad som oftast belyses i media som lösningen på bostadsbristen (Lindvall, 2017). Huruvida det är praktiskt möjligt att öka tillgången på rätt typ av hyresrätter är en fråga som kan ställas. Som alternativ till hyresrättsmarknaden finns bostadsrätter. På bostadsrättsmarknaden finns det istället svårigheter relaterade till den ekonomiska biten med det rådande ränteläget, samt det nyligen införda amorteringskravet (Sveriges byggindustrier, 2018).

Möjligheten till ett ordnat boende är viktigt både för individen men också för samhället i stort. Det kan medföra stora ekonomiska såväl som sociala förluster om en del av befolkningen står utan bostad. Bostadsbristen är en av de största rådande samhällsfrågorna idag. Från institut så som Riksbanken och Internationella valutafonden rapporteras det att den nuvarande höga skuldsättningen riskerar den finansiella stabiliteten i Sverige (Finansinspektionen, 2017). Den komplexa situationen på bostadsmarknaden i kombination med de otaliga vinklar som bostadsbristen kan angripas från, gör att lösningarna på problemet inte är entydiga.

Det har genom åren vidtagits ett flertal åtgärder på bostadsmarknaden, såsom olika typer av regleringar samt avregleringar. Åtgärderna har i varierande grad hämmat eller uppmuntrat privat byggande (Boverket, 2013). Det är intressant att studera hur aktörerna på marknaden verkar utifrån rådande förutsättningar. Aktörerna utgörs av både kommunala bolag, som i viss mån styrs av politiska incitament, samt privata bolag med andra ägardirektiv.

1.2 Historiskt perspektiv

Graden av bostadsbrist har varierat i Sverige och Göteborg de senaste 100 åren. Under början av 1900-talet var bostadsstandarden mycket låg, en av de sämsta i Europa (Ekbrant, 1982). Den låga standarden ledde sedermera till att bostadsbristen under 1910-talet blev en politisk fråga, men det var inte förrän på 30-talet som Sverige genom Socialdemokraterna fick en bostadspolitik. Kommunala bostadsbolag, så kallade allmännyttiga företag, med samhällsansvar skapades (Wiklund, 2016).

Under 40- och 50-talet rådde fortfarande stor bostadsbrist. Kommunerna kunde nu bygga med hjälp av statliga pengar, och statens roll som bostadspolitisk aktör växte sig allt starkare. Exempelvis byggdes Norra och Södra Guldheden upp under denna period. Trots ökad byggnation förblev bostadsbristen ett faktum, och år 1957 stod 15 541 individer i Göteborgs bostadskö (Wiklund, 2016). Anledningen till fortsatt brist trots nybyggnation var enligt Wiklund (2016) stora barnkullar, högkonjunktur, urbanisering samt arbetskraftsinvandring.

Under 60-talet inleds det som kom att benämnas som miljonprogrammet. Ett statligt projekt initierat av Socialdemokraterna, där tanken var att det i landet skulle byggas 100 000 lägenheter om året under 10 års tid, med start år 1965 fram till år 1974 (Wiklund, 2016).

Enligt Wiklund (2016) medförde 70-talets oljekris och efterföljande lågkonjunktur att bostadsbyggandet avstannade. Dessutom uppvisade den centralt styrda bostadspolitiken tidvis stora brister. Exempelvis stod nya lägenheter tomma i Lövgärdet, samtidigt som det byggdes i Rannebergen, bara ett stenkast bort. Under 80- och 90-talet var bostadsbyggandet fortsatt lågt. Bostadsdepartementet lades ner och den centralstyrda bostadspolitiken frångicks till förmån för marknaden, vilket ledde till att det byggdes fler bostadsrätter och färre hyresrätter (Wiklund, 2016).

1.3 Syfte

Syftet med rapporten är att få klarhet i varför Göteborgs stads bostadsmarknad lider av bostadsbrist, genom att identifiera och analysera marknadsaktörernas främsta problemområden. Därefter ämnas rapporten kunna utröna en framtidsprognos och diskutera huruvida bostadsbristen kommer att kunna utjämnas eller ej. Med grund i marknadsekonomisk teori i form av utbud och efterfrågan belyses samspelet mellan producenter, kommunala aktörer samt konsumenter på bostadsmarknaden. Rapporten analyserar de faktorer som påverkar utbud och efterfrågan på marknaden samt vilka åtgärder som vidtas för att skapa jämvikt mellan dessa.

1.4 Frågeställning

Rapporten önskar att besvara frågeställningar kring bostadsbristen i Göteborgs stad, samt hur involverade marknadsaktörer har och kommer att agera för att bemöta den. Rapportens första delfrågeställning syftar till att utröna vad som förorsakat den nuvarande situationen. Därefter identifieras de problem som aktuella marknadsaktörer handskas med i processen att matcha utbudet mot efterfrågan, varför frågeställningen vill besvara vilka åtgärder aktörerna arbetar med för att möta efterfrågan. Slutligen vill rapporten, med underlag i föregående frågeställningar, bedöma huruvida bostadsbristen kan bemötas i framtiden.

Rapportens frågeställningar:

- Hur arbetar kommunen och fastighetsbolagen i Göteborg för att möta efterfrågan på bostäder?
 - **Delfråga:**
Vilka trender och händelser har föranlett dagens bostadssituation i Göteborgs stad?
 - **Delfråga:**
Vilka problem kan identifieras kring den rådande bostadsbristen?
- Kommer efterfrågan kunna mötas?

1.5 Avgränsningar

Fokus ligger på de stora fastighetsbolagen och deras verksamhet i Göteborg, samt kommunala aktörer på Stadsbyggnadskontoret. Analysen har utförts på både kommunala samt privatägda företag. Valet av företag grundar sig i att rapporten vill inkludera eventuella olikheter mellan privat och offentlig sektor.

Rapporten undersöker fastighetsbolag som äger samt förvaltar hyres- och bostadsrätter. Det är alltså hyres- och bostadsrätter som kommer vara objekt för analysen. Övriga upplåtelseformer kommer inte att diskuteras, för att på så sätt ge upphov till en smalare samt mer ingående analys.

Områdesavgränsningen utgörs av Göteborg, med kranskommuner som en del av problembilden men ej föremål för analysen. Större delen av Sveriges befolkning förväntas bosätta sig i storstäder och därmed avbefolka landsbygden (Ylander, 2003), varför det är mest intressant att avgränsa rapporten till just Göteborgs stad.

Den tidsperiod rapporten behandlar avgränsas till 1970-talet och framåt, med undantag för den framtidsprognos som utförs i slutet av rapporten samt en historisk överblick i inledningen. Argumentet bakom denna avgränsning är att bostadsmarknaden och samhällsutvecklingen innan 1900-talet ligger för avlägset i tid för att kunna utgöra underlag för rapportens syfte.

2

Metod

I följande kapitel presenteras rapportens metod och arbetsprocess. Här redovisas de val som har gjorts under processen och skälen till just de valen i respektive steg för att nå en bra forskningskvalitet. Rapporten baseras på en induktiv ansats och en kvalitativ forskningsstrategi. Datainsamlingsmetoden består av totalt tio intervjuer med fastighetsföretag, sakkunniga inom ämnet samt politiker. I detta kapitel redovisas även litteraturstudiens utformning och genomförande till syfte att samla in relevant fakta. Vidare i detta kapitel redovisas valet av det teoretiska ramverket som appliceras på studien och ändringarna som gjordes under processens gång.

2.1 Studiens utformning

Då studien inte hade en formulerad hypotes valdes en induktiv ansats. För att kunna samla in data för underlag till en analys gjordes tre val stegvis. Första steget var val av forskningsstrategi, andra steget var val av forskningsdesign och det tredje steget var val av datainsamlingsmetod.

2.1.1 Ansats

Arbetet baseras på en induktiv ansats vilket innebär att studien bygger på ett identifierat problem för att sedan få bättre och djupare förståelse för problemet. Enligt Blomkvist och Hallin (2015) tillämpas den induktiva ansatsen bäst då problemformuleringen är identifierad och inga ingående hypoteser behöver tas fram. Alternativen till en induktiv ansats är deduktiva och abduktiva ansatser. En deduktiv ansats innebär att det formuleras en hypotes baserad på litteratur och sedan görs det en studie för att verifiera hypotesen, alternativt komma fram till ett annat svar än hypotesen (Blomkvist och Hallin, 2015). Abduktiv ansats är en kombination av både induktiv och deduktiv ansats (Blomkvist och Hallin, 2015). Då problemet för studien redan var identifierat och ingen hypotes formulerades, föll valet på den induktiva ansatsen naturligt.

2.1.2 Forskningsstrategi

Enligt Björkqvist (2012) skall frågeställningen väljas innan val av metod och sedan anpassas metodvalet utifrån det, då alla frågeställningar kräver olika metoder. Björkqvist (2012) anser även att kvalitativa studier oftast lämpar sig bäst vid en induktiv ansats. Eftersom studien baseras på en induktiv ansats samt att frågeställningar kräver ett beskrivande svar är en kvalitativ undersökning bäst lämpad. Enligt Wallén (1996) finns det skilda åsikter om kvalitativa studier. Allt från att det är högst ovetenskapliga till att de är det enda meningsfulla studierna. Men att någon metod skulle vara bättre än den andra anser Björkqvist (2012) som helt felaktigt. Ett exempel Wallén (1996) använder är att man inte kan mäta hur bra en dator är genom att endast mäta dess hastighet och minne. Även aspekten om hur individen som skall använda datorn klarar av att hantera och utnyttja datorns fulla kapacitet behöver tas in. Detta är ett exempel som visar att kvalitativa studier inte är avgränsade till vissa områden, utan går att applicera på alla forskningsområden som innehar någon form av praktisk verksamhet. Kvalitativa studier behöver dock motiveras väl i en undersökning då de i sig inte innehåller något värde (Wallén, 1996).

2.1.3 Forskningsdesign

Forskningsdesign är en modell för hur en problematisering kan undersökas, och skall väljas efter att forskningsstrategin är vald (Blomkvist och Hallin, 2015). Rapportförfattarna valde fallstudie som forskningsdesign då det ansågs vara bäst tillämpat med tanke på rapportens syfte. Fallstudie innebär en empirisk utredning av ett visst samtida fenomen inom sitt verkliga sammanhang med flera källor till bevis (Robson och McCartan, 2016). Då studien berör Göteborgs bostadsmarknad som är ett samtida fenomen blev valet av fallstudie som forskningsdesign en självklarhet.

2.2 Datainsamling

Insamling av data till arbetet gjordes genom kvalitativa och till mestadels semi-strukturerade intervjuer med utvalda sakkunniga inom området, politiker samt representanter från olika fastighetsbolag i Göteborg. Data samlades även in via en ostrukturerad och en strukturerad intervju där företaget i fråga svarade på intervjufrågorna via mejlkontakt.

2.2.1 Intervjumetodik

Enligt Bell (2016) är intervjuer ett viktigt forskningsverktyg inom kvalitativa undersökningar. Anledningen till valet av intervjumetodik som datainsamlingsmetod baseras på den kvalitativa strategin som valdes men även för att intervjuer är en av de vanligaste datainsamlingsmetoderna gällande insamling av empirisk data (Blomkvist och Hallin, 2015). Efter att rapportförfattarna hade bildat sig en god bild av den rådande bostadssituation i Göteborg övergick arbetet till intervjuer för att samla in data. Intervjuprocessen inleddes med att välja ut de företag, politiker och

sakkunniga som rapportförfattarna ville intervjua. Vidare under intervjuprocessen togs det emot tips från de första intervjuerna gällande andra relevanta personer och företag att intervjua. Även författarna själva fick nya idéer om andra bolag och organisationer att intervjua då ny fakta tillkom under intervjuprocessen. I början av intervjuprocessen hade författarna valt fyra olika företag att intervjua, men i och med att alla dessa företag inte kunde ställa upp på en intervju fick gruppen kontakta nya företag. Företagen som har intervjuats redovisas senare i detta kapitel.

Det finns flera olika intervjuetoder med olika typer av upplägg enligt Bryman och Bell (2015). Då studiens syfte samt frågeställning kräver kvalitativ data, alltså utförliga och beskrivande svar, finns två intervjuetoder att välja mellan. Antingen väljs semistrukturerad intervju eller ostrukturerad intervju (Bryman och Bell, 2015). I semistrukturerad intervju skapas en mall som skall följas under intervjun, men variation av ordning och följdfrågor kan förekomma under intervjun beroende på respondentens svar. Syftet med frågemall i en semistrukturerad intervju är att få en jämförbar intervjudata (Blomkvist och Hallin, 2015). I en ostrukturerad intervju finns det ingen frågemall, men intervjun baseras på ett visst tema och frågor tillkommer under intervjunens gång.

I de flesta intervjuerna valdes semistrukturerade intervjuer som intervjuetodik. Det gav hög återanvändbarhet av intervjuerna samtidigt som en viss flexibilitet erhöles. Det hölls även en ostrukturerade samt en strukturerad intervju. Den ostrukturerade intervjun användes vid ett tillfälle då syftet med intervjun var att få inspiration av den sakkunniga Jan Jörnmark och eventuellt ta reda på vilka områden eller teman som är viktiga. Bell (2016) anser att ostrukturerade intervjuer är bäst lämpade vid dessa tillfällen. Det fick även användas en strukturerad intervju, i skriftlig form, med ett företag på grund av att företaget inte kunde ställa upp på en intervju i person. Intervjun skedde skriftligt via mejlkontakt. I intervjun skickades en anpassad frågemall till företaget. Vid resterande intervjuer, då den semistrukturerade intervjuetodiken användes, skapades olika intervjumallar. För att frågorna skulle vara relevanta för varje specifik intervju anpassades mallarna efter vilken organisation eller företag som skulle intervjuas. Alla intervjufrågor utformades utefter rapportens syfte och litteratursökningen för att få bra underlag till att besvara frågeställningen.

Minst två av rapportens författare närvarade under varje intervju, varav en höll i intervjun och ställde majoriteten av frågorna medans den andre antecknade och ställde kompletterande frågor. Samtliga intervjuer spelades även in för att inte gå miste om någon viktig information som vidare skulle användas som underlag i analysen. Inspelningen gjordes även för att sedan kunna kontrollera den exakta ordalydelsen i något som vidare skulle citeras i rapporten. Ytterligare en anledning till inspelningen var att de resterande författarna som inte var närvarande under intervjun skulle kunna ha möjligheten att lyssna på intervjun. Fördelen med inspelningen var att all uppmärksamhet ägnades åt vad respondenten sa och vidare kunde säkerställas att eventuella anteckningar blev riktiga (Bell, 2016).

2.2.2 Intervjuobjekt

I tabellen nedan redovisas vilka som har intervjuats och även anledningen till intervjun.

Namn	Företag/Organisation	Position	Syfte till intervju
Emmali Jansson (MP)	Byggnadsnämnden	Ordförande	Politiskt perspektiv
Johannes Hulter (S)	Byggnadsnämnden	1:e vice ordförande	Politiskt perspektiv
Ann Catrine Fogelgren (L)	Byggnadsnämnden	2:e vice ordförande	Politiskt perspektiv
Lena Josgård	HSB	Affärsområdeschef mark- och projektutv.	Privata fastighetsbolags perspektiv
Anders Söderman	Bostads AB Poseidon	VD	Kommunala fastighetsbolags perspektiv
Johan Niklasson	Bostads AB Poseidon	Teknisk chef	Kommunala fastighetsbolags perspektiv
Lars Johansson (S)	Framtiden	Styrelseordförande	Privata fastighetsbolags perspektiv
Cecilia Andersson	Ernst Rosén AB	Chef projektutveckling	Sakkunnig & privata fastighetsbolags perspektiv
Rikard Ljunggren	Fastighetsägarna Göteborg	Näringspolitiker	Sakkunnig & privata fastighetsbolags perspektiv
Jan Jörnmark	-	-	Sakkunnig
-	Wallenstam	-	Privata fastighetsbolags perspektiv

Tabell 2.1: Tabellen illustrerar intervju objekt och projektets incitament till dessa

2.2.2.1 Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är en del av Stadsbyggnadskontoret och agerar som en kommunal aktör på Göteborgs bostadsmarknad. Deras grundläggande ansvarsområden är reglering av bebyggelse, mark och vatten inom Göteborg (Göteborgs Stad, 2018). De frågor som drivs av Byggnadsnämnden rör stadens fysiska planering, vilket innebär att bland annat att ta fram och besluta om detaljplaner och bygglov (Göteborgs Stad, 2018). Arbetet Byggnadsnämnden utgör syftar till att driva Göteborgs utveckling mot en konkurrenskraftig stad med god infrastruktur, näringsliv samt bostäder och stadsmiljö (Göteborgs Stad, 2018).

2.2.2.2 HSB

HSB är en kooperativ organisation vars arbete innebär att planera, finansiera och bygga bostäder (HSB, 2018). De är verksamma över hela Sverige och har i dagsläget totalt ca 25 000 hyresrätter och 340 000 bostadsrätter runt om i landet (HSB, 2018). Organisationen arbetar enligt federationsprincipen (HSB, 2018), vilket innebär att medlemmarna i föreningen har störst inflytande över hur varje medlemsförening sköts, medan förbundet centralt har litet ansvar i frågan (NE Nationalencyklopedin, 2018).

2.2.2.3 Bostads AB Poseidon

Bostads AB Poseidon är ett kommunalt fastighetsbolag i Göteborg. Bolagets främsta verksamhet är produktion och förvaltning av bostäder och företaget har idag runt 26 800 lägenheter runt om i Göteborg (Poseidon, u.d). Poseidon ingår i koncernen Framtiden som är en del av Göteborgs Stad (Bostads AB Poseidon, u.d).

2.2.2.4 Ernst Rosén AB

Ernst Rosén är ett privatägt fastighetsbolag i Göteborg, vars främsta uppgift är att utveckla fastigheter i hela Storgöteborg (Ernst Rosén, 2018).

2.2.2.5 Framtiden AB

Framtiden är en koncern med flera bolag inom bostadsmarknaden (Framtiden, 2018). De ägs av Göteborgs Stadshus AB vilka ingår i Göteborgs stad (Framtiden, 2018). Koncernen arbetar främst med produktion av bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Bland annat ingår bolaget Egnahem i koncernen, vilka fokuserar främst på produktion av bostadsrätter (Egnahemsbolaget, 2018).

2.2.2.6 Fastighetsägarna Göteborg

Fastighetsägarna är en branschorganisation vars medlemmar består av fastighetsägare med hyresrätter för bland annat bostäder och lokaler (Fastighetsägarna, 2018). Organisationen arbetar främst med att stödja utvecklingsverksamheten inom olika fastighetsområden, där de bidrar med kommunikation, kompetensutveckling, näringspolitik och medlemservice (Fastighetsägarna, 2018). Fastighetsägarna arbetar mycket med frågor som rör dagens icke fungerande bostadssociala instrument och strävar efter att få ut fler bostäder på den öppna bostadsmarknaden genom att lyfta olika åtgärder på problemen (Fastighetsägarna, 2018).

2.2.2.7 Wallenstam

Wallenstam är ett fastighetsbolag som arbetar både med bostads- och företagsfastigheter runt om i Sverige (Wallenstam, 2018). Företagets främsta fokus gällande privatbostäder är hyresrätter som boendeform (Wallenstam, 2018).

2.3 Litteraturstudier

För att ha möjlighet att förstå och analysera hur samverkan mellan kommunen och fastighetsbolagen går till krävs det teori och kunskap om Göteborgs nuvarande bostadssituation. Teorin behövs även för att förstå hur regleringar från kommun och statliga myndigheter påverkar fastighetsbolagen. Kunskap om vilka myndigheter som är involverade samt hur fastighetsbolagen styrs är ett viktigt underlag för att förstå och analysera Göteborgs bostadsmarknad.

I början av arbetsprocessen studerades både nyhetsartiklar och vetenskapliga artiklar. Anledningen var för att skapa en bredare bild av den rådande bostadssituationen, både i riket och i Göteborg, samt hur den utvecklats under de senaste åren. Med hjälp av en bredare bild av marknaden identifierades olika processer, lagar och regleringar samt viktiga begrepp som sedan lades fokus på. Därefter gjordes djupare litteraturstudier på de valda områdena. Kunskap om nämnda områden inhämtades via relevanta artiklar, rapporter från myndigheter och institutioner samt vetenskapliga publikationer. Kvantitativ data inhämtades även i form av statistik från olika myndigheter men främst från SCB.

Litteratursökningen har gjorts främst med hjälp av google scholar, Chalmers library och hemsidor från myndigheter men även andra relevanta böcker har använts under studiens gång.

2.4 Val av teoretiskt ramverk

Studiens första utgångspunkt var att analysera bostadsmarknaden ur ett företagsstrategiskt perspektiv. Som utgångspunkt för den analysen valdes Porters femkraftsmodell som teoretiskt ramverk. Porters femkraftsmodell är en modell som behandlar lönsamhet och konkurrens inom en specifik bransch genom fem krafter; leverantörers förhandlingsstyrka, köparens förhandlingsstyrka, hot från substitut, hot från nya aktörer samt rivalitet mellan existerande konkurrenter (Porter, 2008). Modellen kan användas som ett verktyg för nulägesanalyser av den rådande marknadssituationen. Porters femkraftsmodell ansågs utgöra ett lämpligt teoretiskt underlag för rapportens dåvarande frågeställning, vilket avsåg att undersöka och analysera företagsstrategier för aktörer på Göteborgs bostadsmarknad.

Då datan från intervjuerna med fastighetsbolagen inte var tillräckligt ingående för en analys på bostadsmarknaden ur ett företagsstrategiskt perspektiv fick både frågeställningen och det teoretiska ramverket omarbetas. Studiens perspektiv vändes från företagsstrategier till en problemanalys av bostadsmarknaden med fokus på samverkan mellan de olika aktörerna.

Den nya frågeställningen kom att handla om hur aktörerna på marknaden kan möta det behovet som efterfrågas. Då valdes ett mikroekonomiskt teoretiskt ramverk som utgår ifrån utbud och efterfrågan. Mikroekonomi är det område inom nationalekonomin som berör analysen av konsumenters och producenters samverkan på marknaden (Eklund, 2013). Intervjuerna gav ett bra underlag och data för att analysera utifrån ett mikroekonomiskt perspektiv. Därför valdes utbud och efterfråga som det teoretiska ramverket i studien.

2.5 Sammanställning av data

För att kunna utföra en bra och trovärdig analys krävs det att den insamlade datan bearbetas på ett effektivt sätt. På så vis fås maximal nytta av den empiriska undersökningen till analysen. Det empiriska materialet från intervjuerna blev omfattande i och med att intervjuerna var semistrukturerade och att olika följdfrågor med nya vinklar tillkom. Datan från intervjuerna bearbetades och sammanställdes genom att gå igenom både ljudfiler och anteckningar. Därefter kategoriserades datan upp i korta punkter. På så sätt kunde tydliga jämförelser mellan datan från olika intervjuer genomföras för att se likheter och olikheter. Vidare identifierades de problem som existerar både på marknaden och i samverkan mellan de olika aktörerna samt en viktning mellan de olika problemen. Den sammanställda datan användes sedan för att analysera problemen vidare.

3

Litteraturstudie

I detta avsnitt behandlas all sekundärdata som behövs för att skapa en djupare förståelse kring Göteborgs bostadsmarknad och lägga grunden för rapportens kommande analys. Avsnittet inleds med en nulägesbeskrivning utav bostadssituationen i dagens Göteborg. Vidare beskrivs de faktorer som påverkar samt aktörer som är verksamma på bostadsmarknaden.

3.1 Bostadsbrist

Boverket definierar bostadsbrist som att bostadsstocken inte hunnit öka tillräckligt för att eliminera ökningarna i huspriserna, dessa ökningarna är en följd av befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans (Boverket, 2012). År 2000 var Göteborgs bostadsmarknad i balans enligt Göteborgs Stad (2014).

Det finns även andra förklaringar till bostadsbrist, då den inte är entydig. Andra definitioner är exempelvis: svårigheter att hitta en lämplig lägenhet utefter rådande behov, att en för stor del av inkomsten går till boende, svårigheter för studenter att hitta boende, att det finns hemlösa samt svårigheter att hitta eget boende för unga som bor hos sina föräldrar (Hyresgästföreningen, 2017).

På en välfungerande marknad är det nödvändigt med en viss grad av vakanser i bostadsbeståndet för att på ett effektivt sätt underlätta köpande, säljande och byten (Boverket, 2016). Det är också oundvikligt att bostäder står tomma under större renoveringar och upprustningar. Vakanser av nämnda slag kallas transaktionsvakanser, och det uppskattas att den effektiva miniminivån för tomma bostäder ligger runt 2 % av det totala bostadsbeståndet (Vakili Zand Hoekstra, 2006). Vakanserna i Göteborg ligger på 0,1 % (SCB).

3.2 Nuläge

I Göteborg finns det, enligt Boverket (2014), ett problem med ett växande uppdämt behov av bostäder. År 2013 låg det uppdämda behovet av bostäder på någonstans mellan 7000 och 20000 bostäder, beroende på vilken uppskattningsmodell som användes. Det är inte helt självklart hur bostadsbehovet skall beräknas, vilket är varför spridningen blir så stor. Sedan 2013 har bostadsbyggandet underskridit det uppskattade behovet med i snitt 1000-2000 bostäder per år (Boverket, 2014).

Boverket (2014) menar att det råder en bostadsbrist, men ingen generell sådan. Bostadsbristen det talas om gäller främst studenter, unga vuxna, äldre och personer med funktionsnedsättning. Anledningen är faktorer så som ekonomiska resurser, betalningsanmärkningar, kontaktnät samt hur länge man bott i Göteborg (Boverket, 2014).

Lägenhetsbeståndet i Göteborg består till stor del av hyresrätter, vilka efterfrågas i större grad av grupper som har det svårt på bostadsmarknaden (Boverket, 2017). Den höga efterfrågan på hyresrätter har medfört att snittkötiden för att få en hyresrätt har ökat från 950 dagar år 2013 till 1697 dagar år 2017 (Boplats, 2017). Snittantalet köddagar hos privata hyresvärdar vid kontraktsskrivning är lägre, då de ej behöver ta kötiden i beaktande för att erbjuda ett hyreskontrakt (Boplats, 2017). Allmännyttan går enbart på kötiden, och har i större grad möjlighet att erbjuda lägenheter till resurssvaga människor, då de inte har något inkomstkrav för de personer som söker lägenhet (Boverket, 2014).

Inför Göteborgs 400-årsfirande år 2021 har Göteborgs stad påbörjat en stor satsning på bostäder kallad BoStad2021, för att få bukt med nuvarande situation (Bostad2021, 2018). Projektet är ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och ett antal privata, kooperativa och kommunala byggaktörer (Bostad2021, 2018).

3.3 Det ekonomiska läget

Nedan beskrivs de ekonomiska faktorer som har inverkan på bostadsmarknaden samt påverkar konsumenternas köpkraft.

3.3.1 Konjunktur

Konjunkturinstitutet samt Riksbanken konstaterar att Sverige nu är inne i en högkonjunktur, som fortsätter att stärkas de kommande åren (Riksbanken, 2017). Det är exporten genom en stark global efterfrågan som driver på utvecklingen och investeringarna väntas öka tack vare det höga kapacitetsutnyttjandet, samt större satsningar på forskning och utveckling (Konjunkturinstitutet, 2017). Detta leder till fler jobb och en lägre arbetslöshet, även om det fortfarande råder brist inom många yrkesgrupper.

Enligt Riksbanken (2017) är byggkonjunkturen i dagsläget stark, till stor del tack vare den höga efterfrågan på bostäder som funnits i Sverige under flera års tid. I slutet på 2017 har dock osäkerheten på bostadsmarknaden ökat och byggföretag upplever att det tar längre tid att få sålt nyproducerade bostäder (Riksbanken, 2017).

Konjunkturbarometern visar att hushållens optimism har minskat betydligt de senaste månaderna (Konjunkturinstitutet, 2017). Nedgången härleds till turbulens på bostadsmarknaden, och tillväxten i hushållens konsumtion bedöms därför minska första kvartalet år 2018 (Konjunkturinstitutet, 2017). Vidare redogör Konjunkturinstitutet (2018) för att om bostadspriserna faller ytterligare finns en risk för märkbara negativa konsekvenser som kan påverka konjunkturutvecklingen.

3.3.2 Ränteläge

En faktor som påverkar individens ekonomiska ställning är räntan. Låga räntor medför att fler har råd att låna pengar medan höga räntor innebär att människor blir mer restriktiva eller till och med oförmögna att ta ett bolån (Riksbanken, 2018). Ränteläget påverkar på så sätt individernas köpkraft på bostadsmarknaden. Reporäntan i Sverige är idag väldigt låg, i dagsläget ligger den på -0,5 % (Riksbanken, 2018). Det är 0,5 % lägre än i den Europeiska Centralbanken där den i dagsläget ligger på 0 % (ECB, 2018). Ränteläget runt om i världen är generellt sätt lågt idag där Sverige är ett av de länderna med lägst reporänta (Riksbanken, 2018).

3.4 Marknadsaktörer

På bostadsmarknaden som helhet finns ett flertal olika aktörer som tillsammans utgör kedjan från projektidé till inflyttning. De mest relevanta aktörerna för denna rapport är de aktörer som agerar i början utav kedjan, alltså fastighetsbolag, byggbolag, kommun samt involverade politiker.

Fastighetsbolagen utgörs av två kategorier, privata samt kommunala bolag. Enligt SCB (2016) förvaltar bolagen tillsammans inom de båda sektorerna 129 567 stycken lägenheter i Göteborg.

3.4.1 Privata fastighetsbolag

De största fastighetsbolagen på Göteborgs bostadsmarknad i den privata sektorn utgörs av bland annat Wallenstam, Ernst Rosén samt HSB Göteborg (Bostad Göteborg, 2010). Dessa bolag förvaltar samt bygger både hyresrätter och bostadsrätter. Utav det totala bostadsbeståndet i Göteborg står de privata fastighetsbolagen för 57 229 hyresrätter (SCB, 2016).

3.4.2 Kommunala fastighetsbolag

De största kommunala bostadsbolagen är Bostads AB Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder Göteborg (Bostad Göteborg, 2010). Samtliga kommunala bolag i Göteborg ingår i koncernen Framtiden AB, som förvaltar totalt 72 338 hyreslägenheter (SCB, 2016). Utöver de hyresrätter som förvaltas av de kommunala bolagen har Framtiden AB ett dotterbolag, Egnahemsbolaget, som även förvaltar bostadsrätter (Framtiden AB, 2017).

3.4.3 Kommunen

Kommunen äger 65 % av all mark i Göteborg och det är fastighetskontoret som ansvarar för och förvaltar den (SCB, 2018). En del utav fastighetskontoret utgörs av det som kallas fastighetsnämnden. Deras uppgifter inkluderar att köpa och sälja mark, förvaltning utav byggnader samt att skapa förutsättningar för nya bostäder (Göteborgs Stad, 2016).

Utöver fastighetskontoret finns även Stadsbyggnadskontoret som utvecklar kommunens alla detaljplaner på uppdrag av Byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden är det organ hos kommunen som ansvarar för reglering av Göteborgs bebyggelse samt mark- och vattenområden (Göteborgs Stad, 2018). Enligt Byggnadsnämnden är deras ambition att arbeta mot att utveckla ett konkurrenskraftigt Göteborg för framtiden genom planering av näringsliv, infrastruktur, bostäder samt stadsmiljö (Göteborgs Stad, 2018). Byggnadsnämnden har även ansvar för att besluta om bygglov (Göteborgs Stad, 2018).

3.4.3.1 Planmonopol

Runt om i landet förekommer ett så kallat planmonopol på marken i Sverige. Planmonopol innebär att landets kommuner har en bestämmanderätt kring hur all dess mark skall användas samt bebyggas (Cars, 2013). Enligt Cars (2013) infördes planmonopolet i Sveriges byggnadslagstiftning år 1947 och reglerades i Plan- och bygglagen år 1987. Planmonopolet infördes för att bidra till Sveriges ombildning, från jordbruksland till ett industrisamhälle.

3.5 Från idé till färdig byggnad

Byggprocessen är lång och kan enligt Bostads AB Poseidon (2013) ta upp mot 2-10 år. När visionen skapas för ett nytt byggprojekt har byggherren mycket att ta hänsyn till och lång tid framför sig innan byggnationen faktiskt påbörjas. I följande stycke redogörs för byggprocessens ingående delmoment, från det att idén skapas till att bygget är färdigställt.

Ett bra sätt att förklara byggprocessen är med hjälp av följande tre faser.

- Planering
- Produktion
- Förvaltning

Den inledande delen av ett byggprojekt kallas för planeringsfas. Denna period består bland annat av det skedet då Stadsbyggnadskontoret i samarbete med byggherren tar fram detaljplaner (Bostads AB Poseidon, 2013). Det är även i denna fas som byggherren sedan ansöker om bygglov. Planeringsfasen utgörs även av den period då arkitektarbete, dimensionering och installationsplanering utförs (Akademiska hus, 2018). Denna process tar generellt sett ganska lång tid och kan enligt Bostads AB Poseidon (2013) variera mellan två till sju år.

Planering och projektering startas redan i ett tidigt skede då idén uppkommer. Projekteringen kan sedan även överlappa in i produktionsfasen (IVA, 2017). När produktionskedet startar påbörjas den faktiska tillverkningen. Den faktiska produktionsfasen varierar tidsmässigt utefter det tilltänkta projektets storlek men kan enligt Bostads AB Poseidon (2013) generellt summeras till en tidsperiod på mellan ett till tre år.

Efter att projektet genomgått både planerings- samt produktionsfas övergår projektet till det sista skedet, förvaltningsfasen (IVA, 2017). Denna fas innefattar att de nya hyresgästerna samt bostadsrättsägarna flyttar in i den nya byggnaden som sedan skall förvaltas.

3.5.1 Översiktsplan

Enligt Boverket (2016) är kommunen skyldig att ha en aktuell översiktsplan, vilken behöver ses över vart fjärde år. I översiktsplanen skall kommunen redovisa hur kommunens mark- och vattenområden samt den byggda miljön skall användas och utvecklas (Boverket, 2016). Det skall i översiktsplanen även tas hänsyn till både allmänna intressen och riksintressen. I översiktsplanen beaktas även miljö kvalitetsnormer samt nationella och regionala hållbarhetsmål. En översiktsplan är inte juridiskt bindande såsom detaljplanen men den ligger till grund för utformandet av detaljplaner i kommunen (Boverket, 2016).

3.5.2 Detaljplan

För att kommunen skall kunna fatta ett beslut om det tilltänkta projektet måste en detaljplan utvecklas. Detaljplanen reglerar hur bebyggelsen skall se ut, men även hur mark och vatten skall brukas i det tilltänkta området (Boverket, 2016). Detaljplaneprocessen är en process som tidsmässigt är mycket varierande. I vissa fall finns en detaljplan att tillgå sedan innan och i andra fall måste en ny detaljplan tas fram (Boverket, 2016).

Som grund för ansökan och beslut om planbesked finns oftast ett förslag om hur ägaren skulle vilja använda eller bebygga en plats. Dock kan kommunen även välja planlägga på eget initiativ (Boverket, 2016). Enligt Boverket (2016) skall kommunen i en detaljplan bestämma gränserna och användningen för allmänna platser, kvartermark och vattenområden. Kommunen får även bestämma hur mycket som får byggas på samt under marken, vad byggnader får användas till och andelen hyresrätter kontra bostadsrätter vid byggnation av bostadshus (Boverket, 2016). Kommunen kan frågå översiktsplanen då den ej är juridiskt bindande när kommunen gör en detaljplan. Om kommunens detaljplan ej är förenlig med översiktsplanen krävs ett utökat förfarande enligt plan- och bygglag (SFS 2010:900). I vanliga fall används ett standardförfarande då detaljplanen tas fram, se figur nedan. Det är alltid kommunen som avgör vad som skall planläggas och vilken process som används då kommunen har planmonopol.

Standardförfarande



Figur 3.1: Figuren visar ett standardförfarande av detaljplaneprocessen (Boverket, 2018).



Figur 3.2: Figuren visar ett utökat förfarande av detaljplaneprocessen (Boverket, 2018).

3.5.3 Bygglov

För att en byggnad skall få tillverkas eller ändras, krävs det ett bygglov från Stadsbyggnadskontoret (IVA, 2017). En nybyggnation kräver alltid bygglov om byggnaden överstiger en total byggnadsarea av 25 kvadratmeter (SFS 2010:900). Bygglovens regleringar och krav hanteras under nionde kapitlet i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). För en ombyggnation krävs bygglov om byggnaden inreds för ett nytt syfte än det som byggnaden fått byggnadslov för i tidigare skede (SFS 2010:900). Det krävs exempelvis även bygglov om byggnaden på ett omfattande vis byter yttre utseende såsom färgbyte, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Kravet på bygglov gäller dock bara om området omfattas av en detaljplan. Vissa undantag kan dock enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) förekomma i hantering av bygglov under speciella omständigheter .

3.5.4 Överklaganden

Om en privatperson påverkas av ett kommunalt fattat beslut gällande detaljplaner och områdesbestämmelser, har denna privatperson rätt att göra en överklagan (IVA, 2017). Denna överklagan sker först till mark- och miljödomstol och skickas sedan vidare till mark- och miljööverdomstol ifall prövningstillstånd ges. Enligt IVA (2017) går all överklagan angående lov och förhandsbesked först via Länsstyrelsen och följer sedan samma process som planärenden.

3.5.5 Finansiering

Enligt IVA (2017) skall ändring eller framtagning av en ny detaljplan bekostas av sakägaren. Oftast är detta byggherren men det kan även vara fastighetsägaren eller kommunen (SFS 2010:900). I detta skede har finansieringsbehovet redan börjat, dock saknar sakägaren säkerhet för att projektet skall bli genomfört. Finansieringen för alla utredningar sker då på egen risk och kallas för planrisk (IVA, 2017). Detta gör det riskabelt för aktörer att förvärva mark för ett framtida bygge, då alla utgifter i det tidiga skedet kan vara bortkastade ifall detaljplanen ej vinner laga kraft (IVA, 2017).

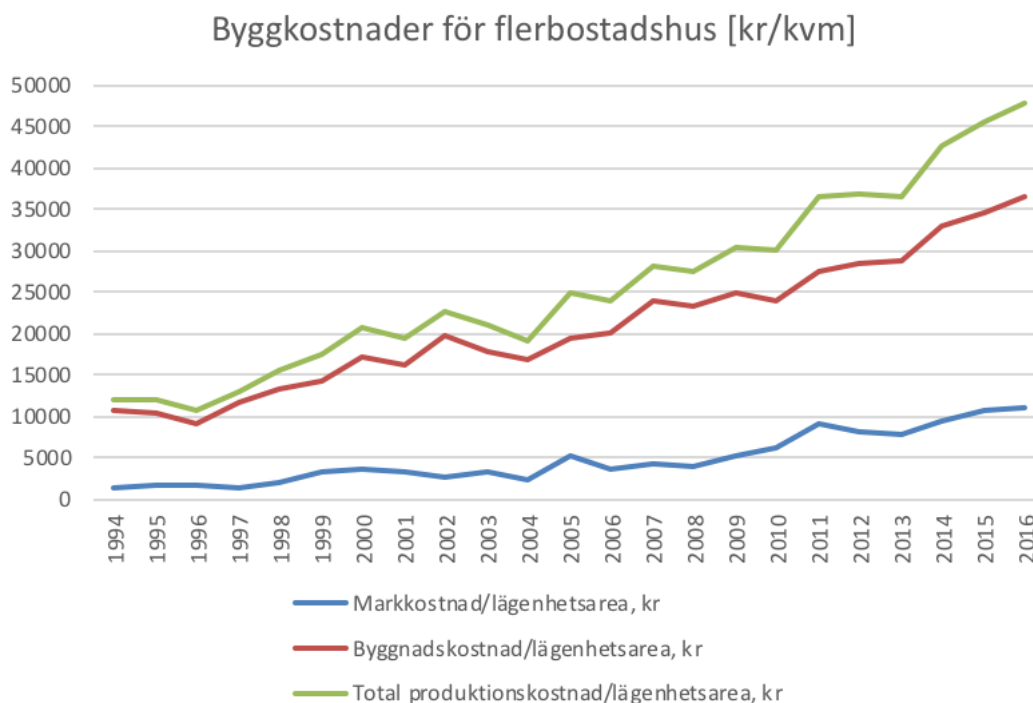
När detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats blir det lättare att få extern finansiering av projektet (IVA, 2017). Vid detta skede finns det nu en säkerhet för att en byggnad kommer uppstå. Eftersom byggtiden i många fall sträcker sig över ett par år finns det dock kvar en liten osäkerhet i hur marknaden ser ut vid byggslut.

Därför kräver ofta många kreditinstitut att en andel, ofta 50 %, av alla bostäderna är sålda redan innan byggstart (IVA, 2017). Vid byggnation av hyresrätter värderar banken vilket driftnetto den tänkta byggnaden kommer leverera.

Enligt IVA (2017) krävs under byggtiden ett byggnadskreditiv. Det innebär att banken står för alla kostnader under byggtiden mot en avgift och ränta. När bygget är klart övergår det till ett vanligt lån. Ett byggnadskreditiv har högre ränta än ett vanligt lån på en fastighet, eftersom det inte finns samma säkerhet då det inte finns någon befintlig byggnad att pantsätta (Handelsbanken, 2018). Att inte veta hur marknaden kommer se ut vid byggslut är också en bidragande faktor till den höga räntan.

3.5.6 Byggkostnader

Kostnaden för att bygga flerbostadshus ökar konstant. De senaste 20 åren har den totala produktionskostnaden stigit med 440 % (SCB, 2018). Produktionskostnaden mellan 1994 och 2016 redovisas i grafen nedan. De senaste två åren har byggkostnaden ökat med 7 % där lönekostnaden stod för den lägsta ökningen på endast 4 % av byggkostnadsökningen medan kostnaden för exempelvis armeringsstål ökat med 37 % (SCB). Den största bidragande delen till ökningen är således kostanden på byggnadsmaterial där armeringsstål och järnproduktion står för den största prisökningen.



Figur 3.3: Utvecklingen utav byggkostnader för flerbostadshus (SCB, 2017)

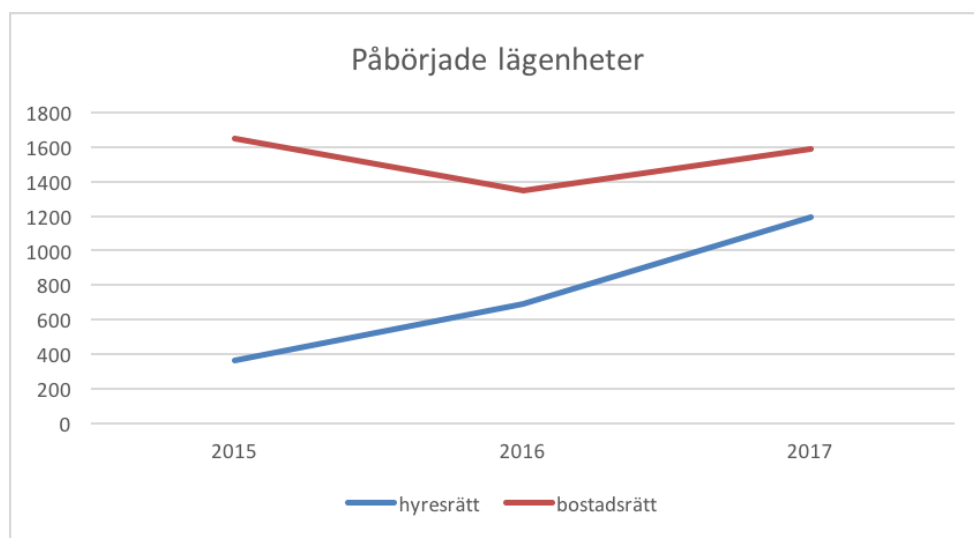
3.6 Bostadsrätter och hyresrätter

Privatbostäder förekommer i flera olika typer av upplåtelseformer. De två formerna som är relevanta för denna rapport är bostadsrätter och hyresrätter. Efterföljande stycken behandlar skillnaden mellan dessa.

En bostadsrätt är en lägenhet som ligger i en fastighet ägd av en bostadsrättsförening (Boverket, 2016). Bostadsrättsägaren är i sin tur medlem i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten. För att köpa en bostadsrätt måste den potentiella nya ägaren bli godkänd utav bostadsrättsföreningen (Boverket, 2016). En hyresrätt är en bostad som istället hyrs ut av en ägande hyresvärd (Boverket, 2016). Det är möjligt oavsett första ordningens boendeform att hyra i andra hand, då kvarstår dock inte besittningsskyddet som reglerar rätten att bo kvar i bostaden (Boverket, 2016).

3.6.1 Fördelning

Genom nyproduktion och ombildning har det under lång tid producerats fler bostadsrätter än hyresrätter. Trots detta bestod det svenska bostadsbeståndet i flerbostadshus under 2015 till 59 % av hyresrätter och endast 41 % av bostadsrätter (SCB, 2015). Det totala bostadsbeståndet i Göteborg var år 2015 fördelat på 64 % hyresrätter och endast 36 % bostadsrätter (SCB, 2015).



Figur 3.4: Illustrering av antalet påbörjade lägenheter i respektive ägandeform (Göteborg, 2017)

Som figur 3.4 illustrerar har det under de senaste åren skett en ökning av hyresrättsbeståndets tillväxt, samtidigt som bostadsrättsbeståndets tillväxt varit relativt konstant. Under 2015 utgjordes cirka 80 % av nybyggnation utav bostadsrätter. Denna fördelning har dock utvecklats mot ett mer jämt fördelat förhållande där respektive ägandeform närmar sig 50 % av totala antalet påbörjade bostäder.

3.6.2 Ombildning

En ombildning innebär att juridiskt omvandla en hyresrätt till bostadsrätt (Jurideko Fastighetspartner, 2018). Det kan även förekomma, men är ytterst ovanligt, att en ombildning sker från bostadsrätt till hyresrätt.

Möjligheten till ombildning kan påbörjas på antingen ägarens eller de boendes initiativ. Oftast väljs ett ombud tidigt för att sköta ombildningsprocessen (Jurideko Fastighetspartner, 2018). Kravet som ställs för att kunna göra en intresseanmälan för ombildning är att två tredjedelar av hyresgästerna är intresserade (Jurideko Fastighetspartner, 2018).

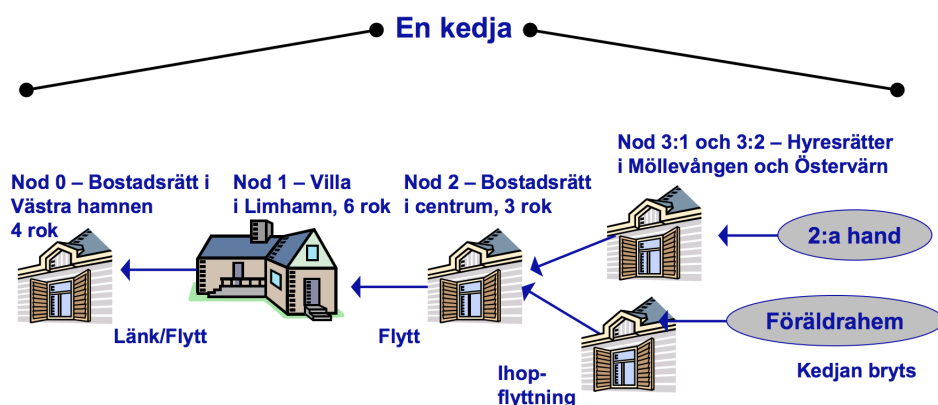
3.6.3 Bostadspris och boendekostnad

Beroende på vilken upplåtelseform som väljs uppkommer olika typer av kostnader. Dessa benämns som bostadspris samt boendekostnad. Bostadspriset är det faktiska priset som betalas för att förvärva en bostadsrätt (Konjunkturinstitutet, 2015). Det finns alltså inget bostadspris kopplat till alternativet hyresrätt, då utgörs utgiften för boendet endast av boendekostnaden.

Boendekostnad innebär den kostnad som uppkommer för individen för att bo i en bostad. Den innefattar olika kostnader beroende på om individen bor i en hyresrätt eller i en bostadsrätt (Rebfund, 2018). Är det en hyresrätt som bebos, utgörs den dominanta delen av boendekostnaden utav bostadens hyra. Dock inkluderar boendekostnaden alla kostnader direktrelaterade till boende alltså även hushållsel, försäkring samt till viss mån reparationer. Äger individen istället en bostadsrätt utgörs boendekostnaden, utöver överstående parametrar, även årsavgift, underhåll samt, om individen tagit lån för att köpa bostaden, ränta och eventuell amortering.

3.7 Flyttkedja

För att bostadsmarknaden skall fungera och möjlighet skall ges för människor att flytta dit de vill, krävs det en fungerande rörlighet. Rörligheten uppstår när befolkningen gör bostadskarriär till följd av förändrade omständigheter. Exempel på förändringar kan vara behov av större bostad eller ökad inkomst. I princip alla som flyttar lämnar en tom bostad efter sig och det bildas på så sätt det som kallas en flyttkedja (Sveriges Byggindustrier, 2005). För att det per definition skall vara en flyttkedja som startas krävs att alla boende i bostaden lämnar för annat boende, att flytten ej sker från ett andrahands- eller inneboendekontrakt samt att det inte förekommer ett bostadsbyte. Flyttkedjan kan vara flera länkar lång, en länk per flytt, och även delas upp på två delar då inflytt till en bostad sker från två olika, alltså samboflytt.



Figur 3.5: Illustrering av en flyttkedja med 3 noder (Sveriges byggindustrier, 2005)

Flyttkedjan sträcker sig hela vägen till dess att en bostad som lämnas inte uppfyller kraven som nämndes ovan. Ytterligare en anledning till att kedjan bryts är om bostaden som lämnas ställs tom på grund av en kommande rivning, ombyggnation eller att ingen individ står redo för inflytt (Sveriges Byggindustrier, 2005). Av uppenbara skäl krävs också att alla individer involverade i kedjan är villiga att delta i datainsamling kring hur kedjan artar sig, annars bryts den.

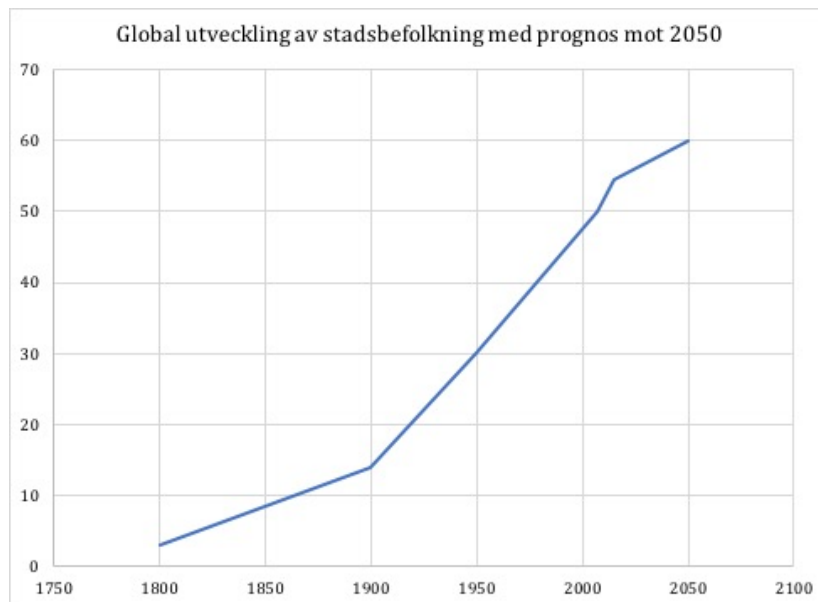
Enligt Sveriges Byggindustrier (2004) är det som bidrar till störst effekt och således mest rörlighet på bostadsmarknaden är nybyggnationen av större lägenheter. Dessa medför möjlighet för ihopflyttning från två mindre bostäder och utgrenade flyttkedjor når ofta fler länkar.

3.7.1 Inlåsningsseffekt

Enligt en undersökning från SCB (2017) upplever 25 % av befolkningen i bostadsrätter och 32 % i hyresrätter att bostadssituationen på den aktuella orten påverkar deras möjlighet att flytta för arbete eller studier. Att befolkningen känner sig begränsade till sin nuvarande bostad ger både negativa effekter på landets ekonomi samt bostadsmarknad (SOU 2015:48). Många orter går miste om behövd arbetskraft och flyttkedjan påverkas negativt då folk inte har möjlighet att byta bostad. Då det idag är flera års kötider för en hyresrätt på många orter i landet, bland annat i Göteborg (Boplats, 2018), skapas en inlåsningsseffekt på bostadsmarknaden där folk inte har möjlighet att flytta. Samtidigt vill 51 % av befolkningen i hyresrätter byta till ett ägandeboende och det är endast 31 % som känner att de har möjlighet att köpa en liknande bostad som de idag hyr (SCB, 2017).

3.8 Urbanisering

När invånarna i ett land tenderar att förflytta sig in i städer kallas det för urbanisering (Nationalencyklopedin, 2018). I dagsläget sker en stor urbanisering i Sverige och Trafikverket (2014) nämner att Sverige är det land som sedan 2005 har haft den starkaste urbaniseringen i hela EU. Ända sedan industrialismen har landsbygdsbefolkningen sökt sig till storstäderna. Anledningen är att det är i storstäderna som utbildningen finns, jobben är fler och möjligheterna till nöjesaktiviteter är större (Allt om Vetenskap nr 11, 2010). Ytterligare en aspekt att beakta är att en större del av befolkningen i städer är i arbetsförmögen ålder jämfört med befolkningen på landsbygden (Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, 2017). I figur 3.6 illustreras den globala stadsbefolkningsutvecklingen i en graf med statistik framtagen från IVA (2017).

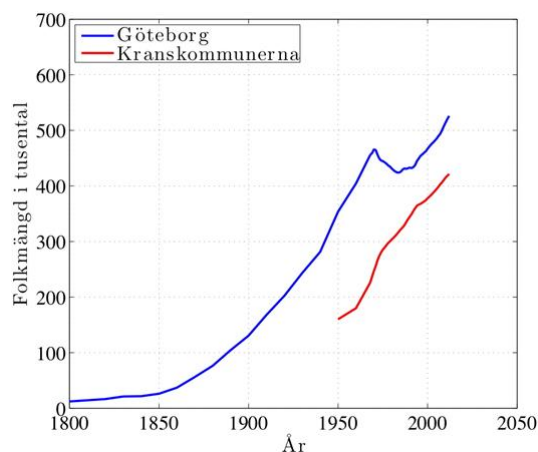


Figur 3.6: Grafen illustrerar den globala stadsbefolkningsökningen, inklusive en prognos mot 2050 (Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, 2017). Under 1800-talet uppgavs siffror om en global stadsbefolkningsutveckling på endast 3 %. Med åren har stadsbefolkningsutvecklingen ökat med 50 % fram till år 2015 då en siffra på 54,4 % framträdde.

3.8.1 Göteborgs urbanisering

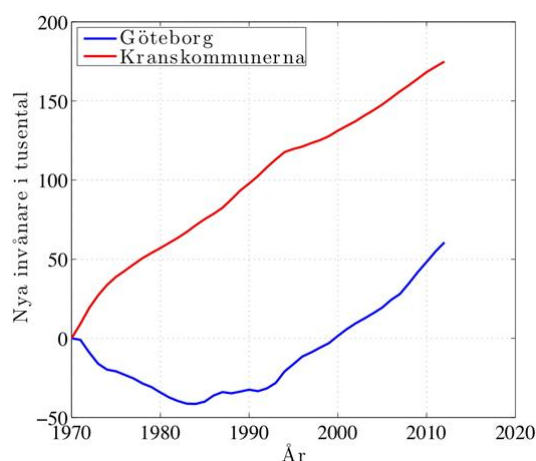
Göteborg är i dagsläget i ett tillväxtningsstadium som kraftigt ökar. Ända sedan industrialismen under 1800-talet har Göteborgs stads befolkningstillväxt varit hög. Från 1800-talet och fram till cirka 1970-talet hade Göteborg en tydlig befolkningstillväxt runt 2 % per år (Höstmad, 2013). I figur 3.7 illustreras Göteborgs befolkningstillväxt mellan åren 1800-2013. Den ständiga ökningen i Göteborg sedan 1800-talet kan tydligt ses i figur 3.5s blå kurva. Det som även kan betraktas är dock att det omkring 1970 skedde en skarp förändring i stadens befolkningstillväxt. Ett nytt

skatteavdrag i kombination med penningvärdets drastiska nedgång gjorde ekonomin fördelaktig för villaägarna vilket ledde till en ökning i nyproduktionen av villor i kranskommunerna (Höstmad, 2013). Denna situation kom att bli kallad varvskrisen och fortsatte ända fram till år 1985.



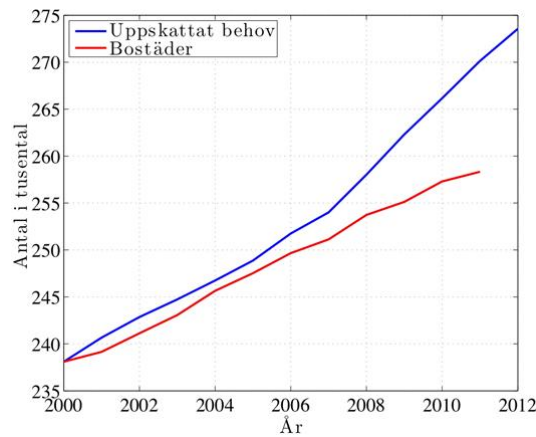
Figur 3.7: Befolkningsökning i Göteborg, blå linje, samt kranskommunerna, röd linje (Höstmad, 2013)

I figur 3.8 illustreras en tydligare bild av hur varvskrisen påverkade befolkningstillväxten i Göteborg kontra kranskommunerna (Höstmad, 2013). Det som visas är en befolkningstillväxt i kranskommunerna på cirka 170 000 invånare men en tillväxt på endast 60 000 invånare i Göteborgs stad. Enligt Höstmad (2013) gav varvskrisen Göteborgs stad en avstannande effekt av behovet på bostäder i drygt 30 år. Tids nog uppgick Göteborgs stad till sin normala befolkningstillväxt på två procent och vid år 2000 var befolkningstillväxten åter i höjd med 1970-talets tillväxt.



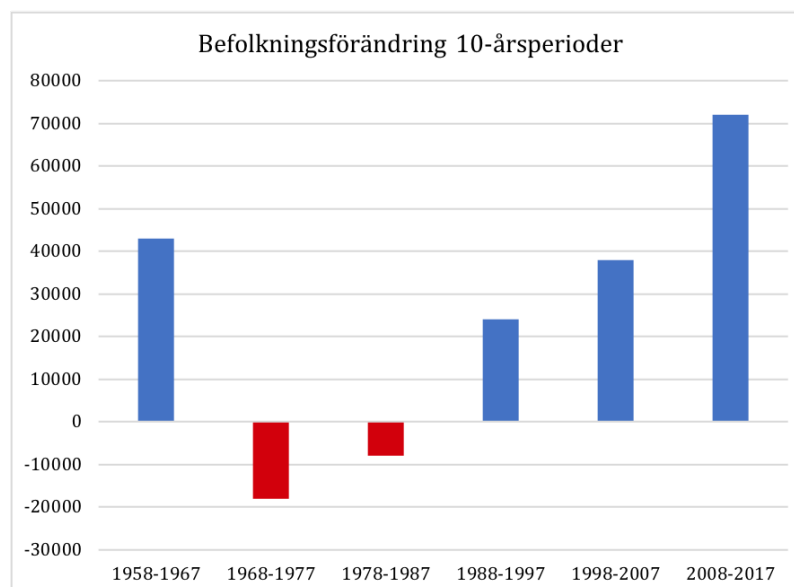
Figur 3.8: Befolkningstillväxt 1970-2013, (Höstmad, 2013)

I figur 3.9 illustreras hur det uppskattade behovet på lägenheter kontra mängden bostäder har utvecklats mellan åren 2000-2012. Från 2007 syns en ökning av efterfrågan medan utbudet behåller samma ökning, vilken är relativt låg jämfört med efterfrågans ökning.



Figur 3.9: Uppskattat behov och aktuella bostäder (Höstmad, 2013)

För att få en fortsatt bild av hur befolkningstillväxten sett ut i Göteborg, redovisas i graf 3.10 flyttnetto i tioårs-perioder. Som visas i grafen har flyttnettet varit positivt sedan 90-talet. Staden hade år 2017 en invandring på nästan 10 600 personer på ett år (Göteborgs stad, 2017). Invandringen i Göteborg har enligt SCB (2017) inte legat på en sådan hög nivå sedan 1968. Antalet födda är i dagsläget relativt lågt och utvecklingen i Göteborg har sedan 2010 på ett successivt sätt stadgat sig nedåt (Göteborgs stad, 2017). Trots detta syns en tydlig ökning av befolkningen i Göteborg de senaste åren. Befolkningsökningen idag består till stor del av resurssvaga människor (Göteborgs stad, 2017).



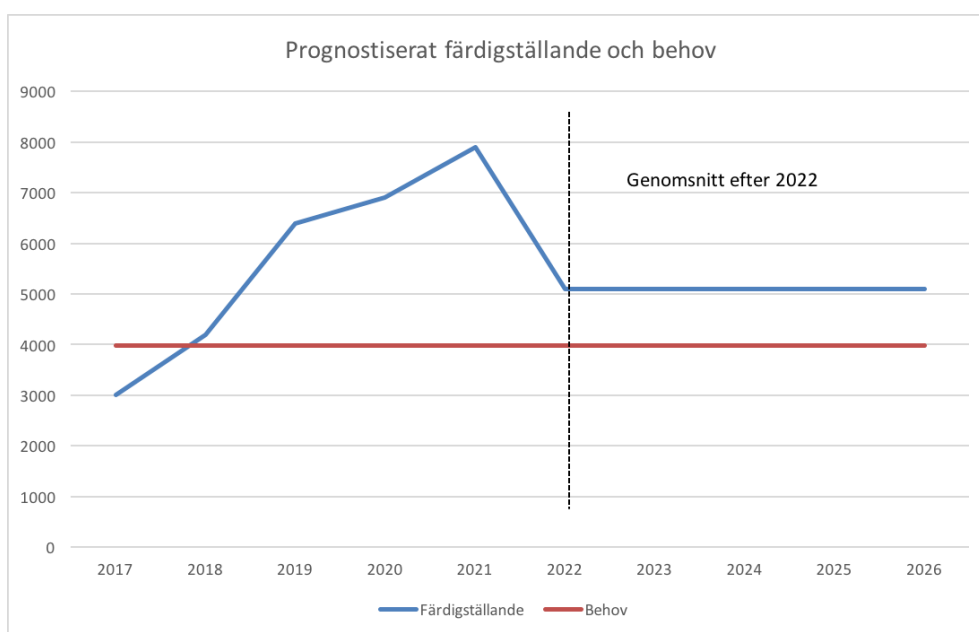
Figur 3.10: Stapeldiagrammet visar befolkningsförändring mellan 1958-2017 (Statistik och analys, Göteborg stad, 2017)

3.8.2 Effekter av urbanisering

Urbaniseringen har många effekter på samhället. En vanlig föreställning är att stadsbefolkningen ökar på landsbygdsbefolkningens bekostnad. Enligt IVA (2017) stämmer dock inte detta då landsbygdsbefolkningen ökat under en längre period, vilket innebär att den ökade befolkningen i städerna inte nödvändigtvis skett på bekostnad av befolkningsmängden på landsbygden. Befolkningsminskningen på landsbygden mellan 2010 och 2015 har endast varit runt 5400 invånare, medan 440 000 invånare har tillkommit i tätorterna (IVA, 2017). Det var mellan 2010 och 2015 endast 10 % av den ökade stadsbefolkningen som skedde på bekostnad av landsbygdens. Nästan 90 % av ökningen berodde på födelseöverskott eller invandring.

3.8.3 Prognos för bostadsbyggande

En prognos av fastighetskontoret för bostadsbyggande visar att år 2018 kommer det årliga prognostiserade behovet av bostäder möta antal färdigställda bostäder i Göteborg (Göteborgs stad, 2017). Nedan visas en graf på hur antalet färdigställda bostäder per år förhåller sig till det årliga prognostiserade behovet av bostäder mellan år 2017 och 2026.



Figur 3.11: Förhållandet mellan det prognostiserade behovet av bostäder och antal färdigställda bostäder per år (Göteborgs stad, 2017)

3.9 Lagar och regleringar

Den svenska bostadsmarknaden omfattas både direkt och indirekt av ett flertal lagar och regleringar som berör både producenten och konsumenten. Detta rör sig bland annat om byggnormer samt de nya och befintliga regleringar gällande bolån.

3.9.1 Kapitalmarknadsregleringar

Regeringen har sedan tidigare infört ett bolånetak, amorteringskrav samt ett skuld-kvotstak (Finansinspektionen, 2018). Detta med syfte att få en ökad finansiell stabilitet.

3.9.1.1 Amorteringskrav

Den 1 mars år 2018 införde Finansinspektionen ett nytt amorteringskrav för bostadslån. Enligt Finansinspektionen (2017) har det nya amorteringskravet i syfte att öka motståndskraften i de svenska hushållen mot makroekonomiska störningar. Det nya skärpta amorteringskravet skall gälla vid köp av alla typer av bostäder. Det amorteringskrav som existerat sedan tidigare har avgjorts av bostadens uppskattade värde i förhållande till lånets storlek. Det nya amorteringskravet innebär att låntagaren måste amortera ytterligare en procentenhet utöver det tidigare amorteringskravet ifall lånebeloppet överstiger 50 % av bostadens värde (Finansinspektionen, 2017). Detta gäller även ifall lånebeloppet överstiger 4,5 gånger låntagarens årsbruttoinkomst, vilket även kallas för skuldkvotstak (Finansinspektionen, 2017).

3.9.1.2 Bolånetak

Sverige har sedan 2010 haft ett bolånetak som Finansinspektionen införde i syfte att skydda konsumenter och motverka en skadlig kreditgivning (Finansinspektionen, 2018). Bolånetaket innebär att lånebeloppet inte får överstiga 85 % av bostadens värde.

3.9.2 Byggnormer

För att en byggnad skall kunna upprättas i Sverige måste en rad olika lagar och regleringar följas. Riksdagen har fört in bestämmelser om planläggning av mark, vatten och om byggande vilket kallas Plan- och bygglagen och har i syftet att gynna en hållbar samhällsutveckling för dagens samhälle och kommande generationer (SFS 2010:900). Utöver Plan- och bygglagen finns det även Plan- och byggförordning som innehåller bestämmelser om planer och områdesbestämmelser samt krav på byggnadsverk med mera (SFS 2011:338). Förutom PBL och PBF finns det även andra lagar så som exempelvis miljöbalken och arbetsmiljölagen, som måste följas vid nybyggnation, tillbyggnad samt ombyggnad.

Boverket har sedan tidigare gett ut föreskrifter och allmänna råd för byggande, dessa kallas för Boverkets byggregler och förkortas BBR (Boverket, 2018). Boverkets byggregler måste inte följas men i följd av BBRs råd, uppfylls de krav som ställs vid nybyggnation, ombyggnader och tillbyggnader. Innehållet i BBR består av de krav och råd som gäller byggnadens bärförmåga, utformning, buller, energihushållning samt tillgänglighet med mera (Boverket, 2018). Utöver detta förde Boverket 2010 in föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder och förkortas med EKS (Boverket, 2016).

3.10 Hyressättning

Det svenska hyressättningsystemet är ett väldigt komplext system som består av regleringar och samspel mellan olika aktörer. Enligt Hyresgästföreningen (2013) går det att beskriva hyressättningen i teorin med hjälp av en skala som bygger på graden av hyressättningsmodellens marknadsanpassning för de olika modeller som finns. De olika modellerna är hyresreglering, bruksvärdessystemet och marknadshyra som visas i figur 3.10.



Figur 3.12: Bilden illustrerar hyressättningsystemet (Hyresgästföreningen, 2013)

3.10.1 Hyresreglering

Hyresregleringssystemet är ett hyressättningsystem där hyran och hyreshöjningarna bestäms av staten eller en myndighet (Hyresgästföreningen, 2013). Hyresregleringen upphävdes 1975 som hyressättningsystem i Sverige, men trots detta finns det lagstiftning som styr grunden för det nuvarande hyressystemet.

3.10.2 Marknadshyra

Motsatsen till en reglerad hyressättning är marknadshyra där hyran bestäms utefter den efterfrågan som finns i området (Hyresgästföreningen, 2013). I modellen för marknadshyra besitter hyresvärden makten att bestämma hyran och hyresgästen måste acceptera den begärda hyran för att kunna få bo i bostaden.

3.10.3 Bruksvärdessystemet

Bruksvärdeshyra är en hyressättningsprincip där lika hyror skall gälla för likvärdiga bostäder (Boverket, 2014). Hyran byggs på en rad olika faktorer gällande bostadens standard, service och kvalitet. Dessa faktorer kan bland annat bestå av storlek, planlösning, hiss, tvättstuga, garage, parkeringsplats. Även andra faktorer kan spela roll såsom bostadens allmänna läge och dess närhet till kommunikationer. Det yttersta syftet med detta hyressättningsystem är att erbjuda hyresgästerna ett besittningsskydd, alltså skydda hyresgästen från omotiverade uppsägningar från hyresvärden (Hyresgästföreningen, 2013). I samband med detta har regeringen infört en övre gräns för hyreshöjningarna som kan göras av hyresvärden. Utöver detta har lagstiftarna infört andra regler, men i hyresreglerna bestäms inte vilken hyresnivå som skall gälla för en typ av bostad eller ett område. Innebörden med bruksvärdessystemet är snarare att hyran skall bestämmas utefter de allmänna värderingar som

finns hos hyresgästerna (Hyresgästföreningen, 2013). Sammanfattningsvis har bruksvärdessystemet i uppgift att skapa en balanserad hyresmarknad med en gräns till oskäligena förhöjningar och förändringar som kan uppstå vid ett varierat utbud samt efterfrågan.

3.10.4 Den svenska hyressättningen

I Sverige används bruksvärdessystemet då det motsvarar en mellanlösning av marknadshyra och hyresreglering, där en avtalsfrihet erbjuds med olika förutbestämda regleringar samt rätten att pröva hyran (Stråth, 2016). I praktiken sätts en stor andel av hyrorna i förhandlingar med Hyresgästföreningen (Stråth, 2016).

3.10.4.1 Systematisk hyressättning

Sedan 1970-talet har Sverige haft bruksvärdessystemet som hyressättningsmodell (Hyresgästföreningen, 2013). I samband med utveckling av bruksvärdessystemet har systematisk hyressättning skapats under de senaste åren och tillämpats i flera städer runtom i landet, bland annat Göteborg. Modellen för en systematisk hyressättning grundas på de lokala förutsättningarna på orten med initialläge i hyressättningen i ortens kommunala fastighetsföretag (Hyresgästföreningen, 2013). Varje modell är unik för respektive ort och kan ej tillämpas på en annan ort. Enligt Hyresgästföreningen (2018) bestäms hyran i den systematiska hyressättningsmodellen genom att poängsätta bostaden i den lokala modellen utifrån hyresgästernas värderingar på de olika faktorerna i bruksvärdessystemet.

3.10.4.2 Hyra vid nyproduktion

Enligt Hyresgästföreningen (2013) kan en hyresvärd använda sig av tre alternativ för att sätta hyran på nyproducerade hyresrätter. Som första alternativ har hyresvärderna möjligheten att sätta hyran alldeles själv. Som andra alternativ kan hyran sättas genom en förhandling och överenskommelse inom gränserna för bruksvärdessystemet med en hyresgästförening på den ort bostaden befinner sig på. Som sista alternativ förhandlas hyran med en hyresgästförening på orten enligt presumtionshyra.

3.10.4.3 Presumtionshyra

Presumtionshyra, eller nyproduktionshyra som den även kallas, är den hyra som sätts vid nyproduktion av bostäder. Presumtionshyra infördes enligt Boverket (2014) år 2006. Syftet med presumtionshyra var att utveckla nyproduktion av hyresrätter och den tillämpas i högsta grad i storstäder (Hyresgästföreningen, 2018). Grunden för denna hyressättningsmodell är att täcka hyresvärdens nyproduktionskostnader. I detta hyressättningsystem tillåts högre hyror än hyran för jämförelsebara lägenheter i bruksvärdessystemet (Hyresgästföreningen, 2018). Enligt Boverket (2014) gäller en presumtionshyra i 15 år och kan ej prövas under den tiden, men trots detta kan hyran ändras inom skäligena ramar med hänsyn till den samfälliga hyresutvecklingen. Efter de 15 åren med presumtionshyra skall hyressättningen sedan följa bruksvärdessystemet.

3.10.4.4 Förhandlingssystemet

Förhandlingssystemet är ett viktigt moment i den svenska hyressättningsmodellen (Hyresgästföreningen, 2013). Redan på 50-60-talet utvecklades ett frivilligt förhandlingssystem, men först 1979 tillkom hyresförhandlingslagen och som sedan stärktes genom nya förändringar 2011 (Boverket, 2014). Enligt Boverket (2014) har denna lag i syfte att handla om hur hyran kan förhandlas kollektivt. Förhandlingen fungerar på ett sådant sätt att en lokal hyresgästförening förhandlar hyran med hyresvärden åt de hyresgästerna som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal (Hyresgästföreningen, 2013).

3.10.5 Hyressättningsproblematik

Hyressättningsystemet har stora implikationer på bostadssituationen (Boverket, 2013). Nyproduktion påverkas negativt av hyresregleringar och bruksvärdessystemets prisreglering, och mängden som byggs blir då lägre än vad som hade varit potentiellt möjligt på en mindre reglerad marknad (Boverket, 2013). Det befintliga beståndet av lägenheter utnyttjas sämre under förhållanden med starka regleringar och segmentering på marknaden.

Enligt Boverket (2013) kan stora skillnader i hyresnivåer skapa felaktiga förväntningar på vad en lägenhet bör kosta, något som får utslag för såväl hyresrätter som bostadsrätter. Förväntningarna skapar ett ännu högre tryck på de billigare hyresrätterna, på grund av jämförelser mot motsvarande i nyproduktion (Boverket, 2013).

3.11 BoStad2021

Enligt BoStad2021 (2014) har Göteborgs Stad tillsammans med en rad olika byggaktörer gjort en satsning sedan 2014 för att bygga 7000 nya bostäder utöver det ordinarie bostadsbyggandet till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. De 7000 extra bostäderna skall byggas på ett 30-tal platser runt om i staden, i den så kallade mellanstaden, där det finns luckor intill de större kommunikationsstråken. Satsningen kallas BoStad2021 och är ett unikt samarbete mellan privata, kommunala samt kooperativa byggaktörer med Göteborgs Stad.

Att bygga nya bostäder är tidskrävande och för att underlätta möjligheten att nå målet görs flera moment parallellt under plan- och genomförandeskedet (BoStad2021, 2014). Till exempel bygglovsprocessen som i vanliga fall utgörs efter att detaljplanen är lagakraft vunen, görs nu i en parallell process för att effektivisera projekteringstiden (BoStad2021, 2014). Detaljplaneprocessen, projektering av bostäder, hantering av bygglov och andra nödvändiga processer görs parallellt i arbetsgrupper och samverkansforum för respektive detaljplan och projekt för att effektivisera plan- och genomförandeskedet.

4

Teoretiskt ramverk

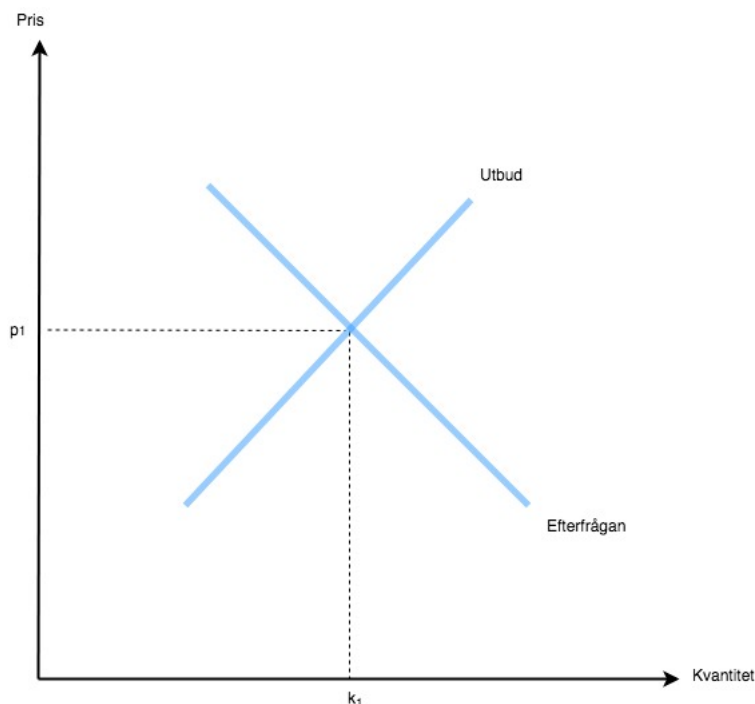
4.1 Mikroekonomi

De grundläggande koncepten utbud och efterfrågan är vanligt förekommande termer inom ekonomisk marknadsteori. Denna ekonomiska modell används för att beskriva sambandet mellan den efterfrågade och den utbudna kvantiteten av en produkt, tjänst eller dylikt på marknaden (Eklund, 2013). Vanligtvis appliceras teorin i pris-sättningsstrategier för att kunna bestämma priset på en vara. Den naturliga utgångspunkten är att efterfrågan på en vara är högre desto billigare varan är.

Rapporten behandlar ett segment på en komplex marknad. En vital del som bör tas hänsyn till är att det finns egenskaper som gör att bostadsmarknaden frångår den generella marknadsteorin. Det utmärkande är att varje objekt på bostadsmarknaden är unikt (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2008). För att nå förståelse kring samspelet mellan olika aktörer som är verksamma på bostadsmarknaden krävs en grundläggande insikt i vad som definierar en marknad och vilka faktorer som styr den.

4.1.1 Jämvikt

När den utbudna kvantiteten är lika stor som den efterfrågade uppnås ett jämviktsläge vilket illustreras i figur 4.1 (Eklund, 2013). I termer av pris innebär detta att det som produceras motsvarar exakt det som efterfrågas och säljs till det pris som konsumenterna är villiga att betala. Detta pris kallas jämviktspris.



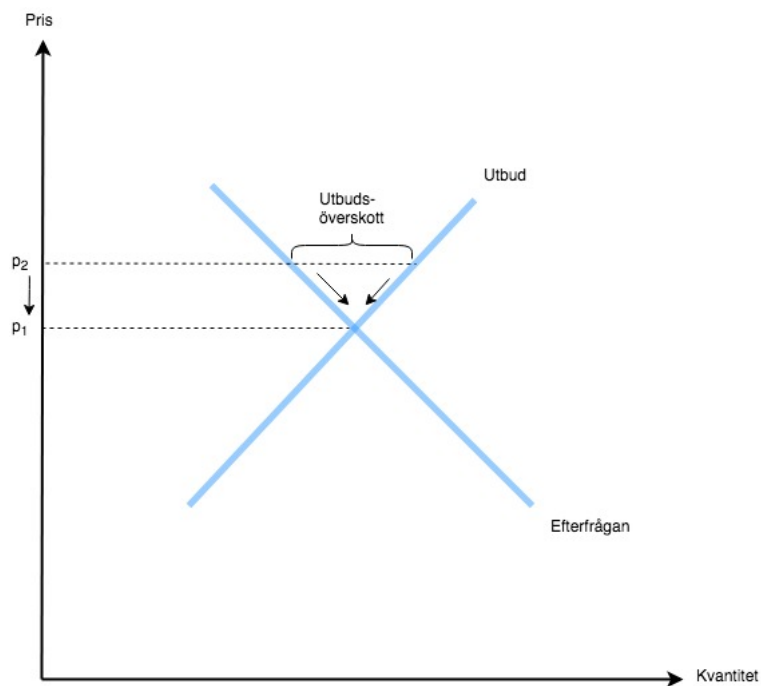
Figur 4.1: Grafen visar en jämviktskurva där utbud och efterfrågan möts, vilket sker vid priset p_1 och kvantiteten k_1 (Eklund, 2013).

4.1.1.1 Anpassning

På en fri marknad uppstår en process där marknaden själv letar sig fram till jämviktspriset (Eklund, 2013). Detta sker genom att hela ekonomin genomgår en anpassning om priset börjar avvika från jämviktspriset. Anpassningen till jämviktsläget fungerar olika beroende på vilken marknad man befinner sig på. En del marknader har en långsammare anpassningsförmåga än andra och reagerar inte lika snabbt på förändring, dessa marknader kallas trögrörliga. Det är på trögrörliga marknader ett större överskott, antingen i utbud eller efterfråga, riskerar att slå hårdast. Bostadsmarknaden är ett tydligt exempel på en trögrörlig marknad då det tar lång tid att förändra utbudet i och med de långdragna byggprocesser som följer (Eklund, 2013).

4.1.1.2 Utbudsöverskott

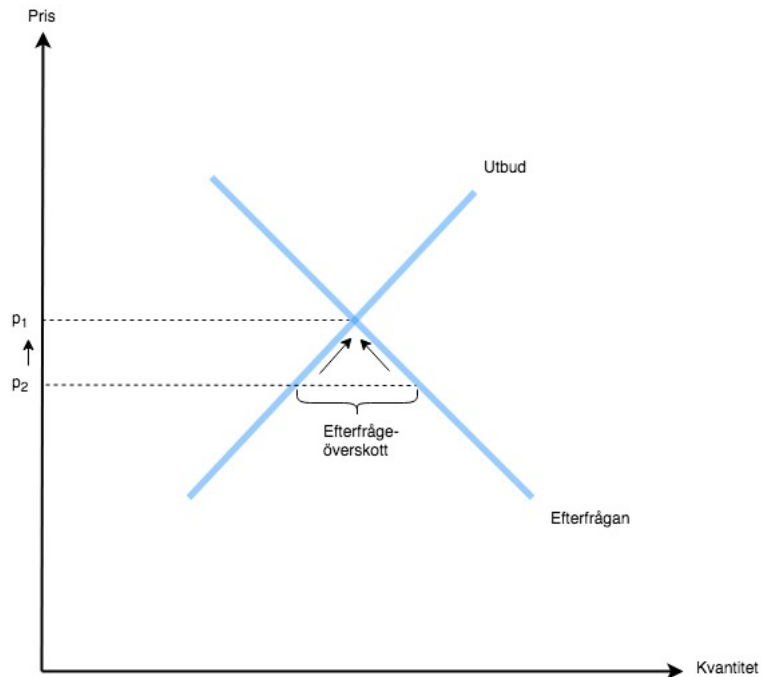
Innan marknaden anpassat sig efter nya prisförändringar uppstår en obalans. Om priset ligger över jämviktspriset innebär detta att konsumenterna kommer anse varan för dyr. Producenterna kommer då ha mer att sälja än vad konsumenterna är villiga att köpa, något som resulterar i ett utbudsöverskott (Eklund, 2013). Detta illustreras i figur 4.2 nedan. Utbudsöverskottet påverkar producenterna som kommer stå med ett överskott av varor och därför blir tvingade att sänka priserna (Eklund, 2013). På så sätt rör sig återigen marknaden mot ett jämviktspris.



Figur 4.2: Utbudsöverskottet äger rum vid priset p_2 , men marknaden når så småningom jämviktspriset p_1 (Eklund, 2013).

4.1.1.3 Efterfrågeöverskott

Om priset på en vara ligger under marknadspriset uppstår ett efterfrågeöverskott (Eklund, 2013). Efterfrågeöverskott innebär att konsumenterna efterfrågar mer än vad producenterna har att erbjuda.



Figur 4.3: Efterfrågeöverskott äger rum vid priset p_2 , men marknaden når så småningom jämviktspriset p_1 (Eklund, 2013).

4.1.1.4 Priselasticitet

På olika marknader finns olika grader av priselasticitet. Priselasticitet är ett mått på hur känslig efterfrågan är för prisförändringar (Eklund, 2013). Ju mer priselastisk marknaden är desto mer påverkas efterfrågan på varan vid en förändring i priset. Anledningen till att efterfrågan på en specifik vara är mindre priselastisk kan bero på att det finns få alternativ, få konkurrenter eller att köparna har invanda beteenden som är svåra att ändra (Ekonomifakta, 2006). Marknader med varor som köpare ser som absoluta nödvändigheter tenderar att ha en låg priselasticitet (Eklund, 2013).

4.1.1.5 Substitut

På en marknad där det finns varor av samma typ som riktar sig till samma segment kan man se hur de påverkar varandras utbud och efterfrågan. Om priset ökar på den ena varan kommer efterfrågan automatiskt öka på den andra varan (Nationalekonomi, u.d). Om det inte tillkommer några nya intressenter på marknaden men efterfrågan på den ena varan ökar, resulterar detta i att efterfrågan på den andra varan minskar. Anledningen till detta är att varorna kan ses som varandras substitut. Att varorna är varandras substitut innebär således att köparen inte behöver båda utan väljer i de flesta fall endast en av dem (Nationalekonomi, u.d). På bostadsmarknaden kan hyresrätter och bostadsrätter ses som substitut till varandra. Intressenter på bostadsmarknaden är alla i behov av tak över huvudet. De efterfrågar således en bostad och väljer att antingen investera i en bostadsrätt eller bo i en hyresrätt. Efterfrågekurvorna hos de olika upplåtelseformerna påverkas således av varandra.

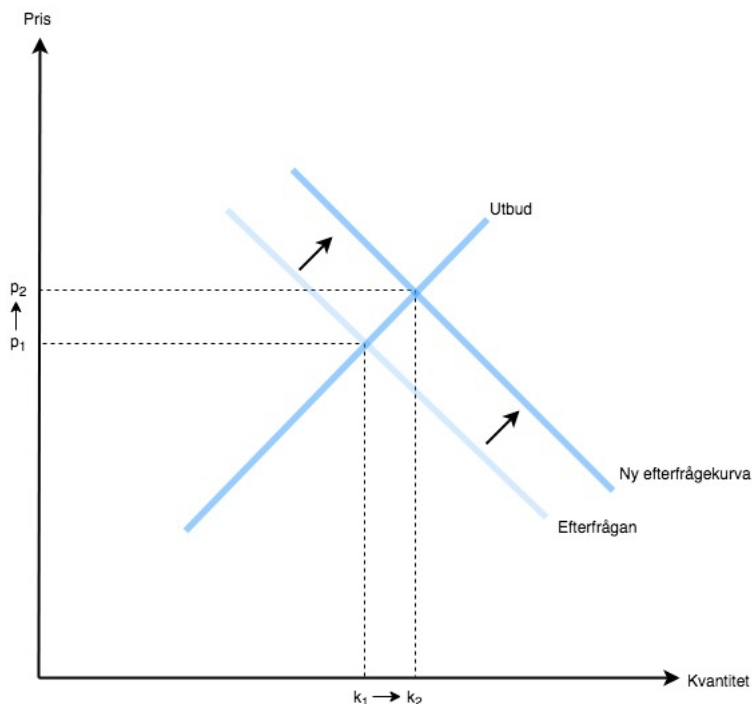
4.1.2 Faktorer som påverkar

I de tidigare avsnitten har priset på varan varit i fokus. Det finns dock fler faktorer än en varas pris som kan påverka förändringar i utbud och efterfrågan (Eklund, 2013). Det finns underliggande faktorer som har en tydlig påverkan på utbudet samt faktorer med tydlig påverkan på efterfrågan. Förändringarna i utbud och efterfråga påverkar även varandra och det bildas på så sätt en kedjereaktion där emellan. Nedan behandlas de faktorer som påverkar och hur de verkar i samråd med ovan nämnda modell.

4.1.2.1 Disponibel inkomst

Disponibel inkomst för ett hushåll definieras som summan av alla inkomster och transfereringar med avdrag för slutgiltig skatt (SCB, 2015). Enkelt beskrivet menas den inkomst som kvarstår då alla obligatoriska skatter och avgifter dragits. Den disponibla inkomsten påverkas av hur hushållet väljer att resonera kring sitt portföljval. Om hushållet exempelvis vill öka sin konsumtion kan de göra det på bland annat två olika sätt. Antingen genom att ta banklån eller genom försäljning av värdepapper (NE, 2018). Väljer hushållet att ta banklån sänks dess disponibla inkomst till följd av att det uppkommer ränteavgifter. Om hushållet finansierar sin ökade konsumtion genom att sälja värdepapper kommer det även påverkas av kapitalvinstskatt som sänker den disponibla inkomsten.

Måttet disponibel inkomst avser att mäta hushållens köpkraft och sammanfaller därför tydligt med konsumenternas efterfrågan på en marknad. Ju större disponibel inkomst, desto mer pengar finns tillgängliga att användas för konsumtionsvaror, vilket därmed ökar efterfrågan.



Figur 4.4: Den ökade inkomstnivån leder till att efterfrågekurvan skiftar utåt, och marknaden når en ny jämvikt vid priset p_2 och kvantiteten k_2 (Eklund, 2013).

4.1.2.2 Befolkningstillväxt

Om befolkningstillväxten ökar medför det enligt teorin att den efterfrågade kvantiteten ökar, dock kan denna teori generellt sett enbart appliceras på nödvändiga basvaror med lägre pris som alla människor behöver och förbrukar (Nationalekonomi, u.d). För att möta den ökade efterfrågan och tillgodose marknaden med rätt kvantitet behöver producenten alltså öka sin produktion.

Bostad är en mindre billig basvara som alla människor behöver. Befolkningstillväxten har därför ett mycket tydligt samband med efterfrågan på bostäder. Efterfrågekurvan på bostäder förskjuts åt höger när befolkningen ökar med fler individer som efterfrågar nya bostäder (Eklund, 2013).

4.1.2.3 Produktionsfaktorer

Produktionskostnaden för producenten är en faktor som påverkar utbudet på en marknad. Produktionskostnaden innefattar alla utgifter som producenten relaterar till själva producerandet av en vara, exempelvis priset på arbetskraft och produktionsmaterial. På marknader som bostadsmarknaden där produktionen av varan, alltså bostäder, innefattar stora mängder material kan utbudskurvan påverkas mycket. I perioder där materialet eller arbetskraften är dyr förskjuts utbudskurvan åt vänster och utbudet minskar.

4.1.2.4 Konkurrens

På en fri marknad gynnas både producenter och konsumenter av att det existerar konkurrens (Konkurrensverket, u.d). Producenterna blir effektivare och konsumenterna ges fler valmöjligheter, och på så sätt skapas möjligheter för högkvalitativa varor med pressade priser.

5

Empiri

För att få en djupare förståelse för hur bostadsmarknaden fungerar och dess nuvarande status, samt de problem som finns har intervjuer med insatta personer inom ämnet genomförts. De intervjuade personerna är:

- Bostads AB Poseidons VD - Anders Söderman (AS)
- Bostads AB Poseidons CTO - Johan Niklasson (JN)
- Fastighetsägarna - Rikard Ljunggren (RL)
- HSB - Lena Josgård (LJ)
- Jan Jörnmark (JJ)
- Ernst Rosén - Cecilia Andersson (CA)
- Framtiden AB - Lars Johansson (LaJ)
- Byggnadsnämnen Ordförande - Emmali Jansson (EJ)
- Byggnadsnämnden 1:a vice ordförande - Johannes Hulter (JH)
- Byggnadsnämnden 2:a vice ordförande - Ann Catrine Fogelgren (ACF)

5.1 Bostadssituationen idag

Hos de intervjuade personerna råder konsensus kring att Göteborgs bostadsmarknad befinner sig i en svår situation. Vad som också påtalas av samtliga är att den rådande bostadsbristen är svårdefinierad då det inte främst handlar om att befolkningen saknar tak över huvudet, utan snarare om en problematisk fördelning där vissa bor för stort, och andra för litet. Vad som däremot skiljer sig mellan de olika intervjuade aktörerna är synen på vilka faktorer som bidrar mest till den nuvarande problematiken, hur rådande problematik bör lösas, samt synen på marknadens utveckling.

Anders Söderman inleder med att konstatera att Göteborgs stad lider av bostadsbrist, och han menar att det bör byggas med ett långsiktigt perspektiv, där fokus på dagens bostadsbrist i viss mån måste bortprioriteras till förmån för långsiktiga fördelar. Han belyser att den rådande bostadsbristen i Göteborg skadar staden, då den bromsar stadens utveckling vilket i längden kan leda till stora kostnader för samhället. Anders Söderman påtalas att de långa kösystem som idag finns på marknaden utgör en riskfaktor för Göteborgs framtida utveckling, då de kan stå i vägen för inflyttning av ny arbetskraft. Kösystemen borde enligt Anders Söderman kompletteras av viss utlottning av lägenheter för att på så sätt stabilisera marknaden.

Bostadsmarknaden är enligt Johan Niklasson en marknad under förändring. Han säger att intresset för att bygga hyresrätter ökar och att fler hör av sig till Framtiden AB för att göra just detta. På frågan om huruvida det finns risk för överproduktion är Johan Niklasson tydlig. Det finns enligt honom ingen risk med att bygga mycket, han menar att det snarare är viktigt att ha ett överskott för att flyttkedjorna på marknaden skall fungera optimalt.

Johan Niklasson belyser vidare gällande marknadens utveckling att Byggnadsnämnden förändrats. Han menar att de idag ger ut tillstånd för exempelvis påbyggnationer som inte var på tal skulle bli godkända för 5-10 år sedan. Han pratar om Byggnadsnämndens brist på konsekvent tänk och poängterar att detta kan försvåra fastighetsbolagens arbetssätt.

Efterfrågan på lägenheter ligger i dag enligt Rickard Ljunggren på centrala billiga hyresrätter. Dock ser han det som realistiskt att denna typ av bostäder kommer kunna byggas igen. På bostadsmarknaden råder det enligt Ljunggren således en efterfrågan av en viss typ av lägenheter som inte kan mötas.

I det stora hela pratar Ljunggren om hur Göteborg valt att använda sina resurser. Idag satsas det på stora och kostsamma infrastrukturprojekt istället för att utveckla staden. Han påtalar att detta påverkar staden negativt då utvecklingen går mot många små orter, istället för en stor stad. Ljunggren belyser att förtätning i stadskärnan bör ske till förmån för nybyggen i mellan- och ytterlägen eftersom han ser vissa risker att ett nytt miljonprogram uppstår.

HSB:s Lena Josgård ser risker med att situationen idag kan leda fram till ytterligare ett miljonprogram. Hon är även enig i att Göteborg har en svårdefinierad bostadsbrist, men poängterar att det segment som drabbas hårdast av bostadsbristen idag är unga som vill flytta hemifrån.

De stora företagen på marknaden idag har, enligt Jan Jörnmark, helt ostrukturerade tillstånd och är blandade på ett sätt som har sina spår i att de samlade på sig mängder av bostäder under 70-talet. Han menar att det således inte finns någon vidare struktur, varken geografiskt eller kvalitetsmässigt.

Jörnmark belyser problemen med att områden skiljer sig åt avsevärt när det kommer till hur lätt det är att hitta hyresrätter. I kranskommunerna kring Göteborg finns områden med endast bostadsrätter, vilket enligt Jörnmark är ett resultat av segmenteringen som skedde på 70-talet då människor som hade råd köpte villor och bostadsrätter i dessa områden. Under denna period flyttade medelklassen från städerna till villaområden och bostadsrätter i kranskommuner, vilket han menar berodde på det kraftiga ränteavdraget på upp till 100 %. Jan Jörnmark menar vidare att det byggts många hyresrätter avsedda för medelklassen, men att medelklassen valde bostadsrätter framför hyresrätter. Han påpekar att denna diskrepans mellan vad som byggdes och vad som egentligen efterfrågades senare blev mycket kostsam, då många av dessa lägenheter förföll och senare revs. Han tar upp att det tidigare

saknats och fortfarande saknas kunskap om hur marknaden fungerar och vad som efterfrågas. Jan Jörnmark hävdar att kunskapsbrist har lett till att prognostiseringar för bostadsbyggande konstant slagit fel sedan årtionden tillbaka.

Jörnmark tar även upp riskerna med att byggnationer endast i ytterområden kan få samma konsekvenser som miljonprogrammet, med utslussning av invandrare till dessa bostäder. Anders Ljunggren är inte ensam om åsikten att det behövs byggas centralt, då även Jörnmark delar denna åsikt.

Cecilia Andersson anser även hon att det råder bostadsbrist, men att den är svårdefinierad. Hon säger att de på Ernst Rosén satsat stort på nyproduktion sedan fyra år tillbaka, där de är halvvägs in i detaljprocesserna med ett flertal projekt. I frågan kring huruvida hyrorna idag är höga belyser hon det faktum att det faktiskt inte finns något incitament för lägre hyror då efterfrågan på lägenheter kvarstår även i de dyrare prissegmenten.

Framtiden AB:s Lars Johansson ser också att det finns en stor bostadsbrist, framförallt i de centrala delarna av staden. Detta säger han är ett resultat av att det alltid är lättare att bygga i ytterområdena då processerna där blir kortare tack vara avsaknad av överklaganden. Han ser ingen risk med att det kan byggas för mycket på dagens marknad.

Ann Catrine Fogelgren ser idag en marknad med stor avsaknad av konkurrens. Hon påpekar att det kan vara svårt för de mindre aktörerna att klara av de stora projekt som krävs för att kunna konkurrera. Hon säger även att hon anser att marknaden är i behov av ett kommunalt bostadsbolag, då de enligt henne tar större ansvar för individer som står utanför bostadsmarknaden och vill jämfört med de privata bolagen.

Johannes Hulter lyfter som många andra att det finns en vilja att förtäta staden istället för att bygga utåt. Han tar dock upp de följder som kommer med att fokusera på att bygga centralt, såsom tillkommande parkeringsplatser, förskolor och skolor.

Hulter upplever även att det idag är vanligare att folk efterfrågar hyresrätter än bostadsrätter. Även de som har råd att köpa en bostad väljer istället att bo i hyresrätter i högre utsträckning än tidigare. Han menar därför att det skapats ett ohållbart tryck på hyresrätter, vilket behöver mötas. Att den, vad Hulter kallar, generella bristen uppstår är på grund av en kombination av låg produktion under många år samtidigt som befolkningen har ökat.

Emmali Jansson, ordförande i Byggnadsnämnden, poängterar att bostadsmarknaden inte fungerar som en vanlig marknad. Vad hon menar är att det är varken lätt att producera eller anpassa produktionen. De höga trösklarna för att börja producera utmärker sig enligt Emmali Jansson på denna typ av marknad. Även Emmali Jansson håller med resterande om att det finns en bostadsbrist. Hon menar att de bostäder som marknaden har brist på är små och billiga lägenheter, men också väldigt stora och billiga lägenheter.

Inom byggbranschen råder resurs- och kompetensbrist, menar Oscar Jönsson, Senior Researcher på NGENIA. Han arbetar med exekutiv rekrytering med ett stort fokus på byggbranschen, och anser att det råder brist på duktiga och erfarna individer som behövs till ledande befattningar, såsom projektledare eller platschefer. Oscar Jönsson påpekar att bristen till stor del kan härledas till att byggprojekten blir allt större och mer komplexa, vilket medför ökade krav på kompetensen. Han menar vidare att de mest kompetenta individerna därutöver ofta är involverade i ett flertal projekt, vilket han anser medför en strukturell utmaning då de inte har möjlighet att lära upp nya duktiga individer.

5.2 Problemidentifiering

Bostad AB Poseidons VD Anders Söderman tar upp problemen kring hela byggprocessen som enligt honom idag tar allt för lång tid. Han menar att det inte är problemen som uppstår kring överklaganden som tar mest tid, utan svårigheterna i att komma överens med Byggnadsnämnden. Anders Söderman påtalar att det bitvis finns ett stort missnöje med vissa detaljplaneprocesser som försvårar för företag att bygga och utveckla.

Ett ytterligare problem som Anders Söderman lyfter är produktionskostnaderna. Han menar att det inte går att bygga billigare än vad man gör idag utan att tumma på kvaliteten i den mån att det drabbar fastighetsbolagen. Anders Söderman tar upp problematiken kring de plan- och bygglagar som tillkommit för att göra byggandet billigare, vilka i realitetens inte har sänkt några kostnader.

Även Bostad AB Poseidons CTO Johan Niklasson ser Byggnadsnämnden som en trång sektor på marknaden. Han lägger även vikt vid just överklagandena och ser tidsåtgången till dessa som ett stort problem.

Enligt Rickard Ljunggren på Fastighetsägarna är det största problemet att bostadsmarknaden inte fungerar. Enligt honom brister det i hyresrättsregleringar och hyresättning. Rickard Ljunggren påtalar att kötiderna är alldeles för långa för att kunna ha ett hållbart system.

Rickard Ljunggren ser stora problem i hur man skall ta sig ur den rådande bostadsbristen då han ser det som en omöjlighet att kunna bygga sig ur den. Anledningen till att han inte ser detta som ett alternativ är för att han anser att det inte går att bygga det som efterfrågas, alltså billiga lägenheter. Här lyfter Ljunggren problemet kring att det idag läggs mycket fokus på hur mycket som byggs istället för vad som byggs, målstyrningen är alltså felaktig.

Vad som också gör hyresrättsmarknaden problematisk enligt Rickard Ljunggren är att de boende inte säger upp sina lägenheter utan istället hyr ut dem i andra hand. Han menar att detta fenomen försvårar möjligheten till fungerande kösystem och

minskar möjligheten till fungerande flyttkedjor.

Även Rickard Ljunggren ser stora problem i hur byggprocessen går till idag. Han menar att kommunen i för stor utsträckning går in och detaljstyr detaljplanerna, vilket skapar orimligt många konflikter och långa processer.

På bostadsrättsmarknaden har möjligheterna till bostadsköp försämrats avsevärt sedan amorteringskravet infördes, menar Rickard Ljunggren. Han påpekar att kravet skapar inlåsnings effekter som påverkar hela flyttkedjan negativt. Här lägger Rickard Ljunggren mycket ansvar på politikerna, vilka han menar saknar probleminsikt och inte ifrågasätter Riksbankens beslut i tillräckligt stor utsträckning. Han menar även att amorteringskravet införts vid fel tidpunkt för Göteborgs stad, då flera stora satsningar inom infrastruktur och nyproduktion av bostäder initerats. Dessa, menar han, kan rubbas av regleringar som kan påverka efterfrågan av bostäder.

Emmali Jansson påpekar att finansinspektionens beslut gällande skuldkvotstak och amorteringskrav är nödvändiga för att försöka styra och reglera bostadsmarknaden. Dock understryker hon att det ännu är för tidigt för att mäta effekterna av de skärpta kraven och menar på att effekterna först lär synas om ett år eller ännu längre fram. Hon menar även att många aktörer är snabba med att använda amorteringskravet som bakomliggande orsak för eventuella problem gällande kundernas köpkraft och villighet att betala, vilket ökar risken för utbudsstagnation. Istället säger hon att man bör söka efter rätt kausalitet och uttala sig om amorteringskravets effekter med reservation för felaktigheter eller missbedömningar.

Lena Josgård på HSB nämner amorteringskravet som något onödigt och omotiverat. Hon lyfter aspekter som kan ge incitament till sådana krav, så som arbetslöshet, men menar också att detta inte är ett problem i Göteborg. Amorteringskravet utgör enligt Lena Josgård problem på köparens sida av marknaden, då färre har råd att ta sig in genom ett första bostadsköp.

På produktionssidan håller Lena Josgård med om att tiden från idé till färdigt bygge är för lång. Hon säger att den i genomsnitt är sju år, men hon tror att den skulle kunna sänkas till en genomsnittstid på två år. Lena Josgård menar att det länge varit krångligt med detaljplansprocessen och att denna tagit lång tid. Numera ser hon även att det uppstått mer problematik kring bygglov, vilket ytterligare bidrar till en förlängning av av tiden.

Enligt Jan Jörnmark är nyproduktion med höga hyror det problem som genomsyrar hela marknaden. Han påpekar dock att det är en omöjlighet att bygga billigt idag med alla regleringar och kvalitetskrav. Han menar även att det finns en stor problematik med att införa och avskaffa regleringar då det tar tid för marknader att mogna.

Ett problem som tas upp av Cecilia Andersson under intervjun är att människor bor kvar i större lägenheter än vad de behöver. Anledningen är att det är för dyrt att flytta till mindre. Det finns enligt Cecilia Andersson en klyfta mellan det gamla

beståndet och det nya, där de stora lägenheterna från förr fortfarande har lägre hyra än de små, nya lägenheterna. Det är dock inte enbart klyftan mellan det gamla och det nya beståndet som enligt Andersson gör att människor blir kvar i större bostäder. Amorteringskraven har bidragit negativt med inlåsnings effekter som konsekvens, menar hon. Lena Josgård menar att andra kompensationsåtgärder istället bör införas för att reglera marknaden, och tar upp eliminering eller reducering av reavinstsskatten som ett eventuellt exempel.

Lars Johansson påtalar även han att Byggnadsnämnden går in och detaljstyr för mycket i detaljplanerna. Han anser att mer frihet hade kunnat dra ner på byggkostnaderna. Ett exempel på vad han anser vara för detaljstyrt är de överliggande bestämmelserna om lokaler på bottenvåningar. Bestämmelserna borde enligt Lars Johansson vara mer flexibla då det inte behövs på alla platser.

Lars Johansson tar också upp tidsåtgången för detaljplaneprocesserna. Speciellt lång tid tar det enligt honom på de platser där de själva inte är mark- och således sakägare och därför blir de indragna i längre överklagningsprocesser än vanligt. Han identifierar processen fram till byggstart som flaskhalsen, då själva byggtiden vanligtvis inte utgör mer än en femtedel av tiden från idé till färdigt bygge.

Framtiden AB för dialog med Byggnadsnämnden, som skall ta hänsyn till vad människor i närområdena tycker när det byggs. Det blir då många överklaganden som är kostsamt. Lars Johansson tycker Byggnadsnämnden tar för stor hänsyn till vad folk redan har bostad tycker, men ej till de som står utan.

Byggnadsnämndens 2:a vice ordförande Ann Catrine Fogelgren belyser att problemet med dyra bostäder uppstår på grund av att konkurrensen på marknaden är för dålig. Även alla krav på tillgänglighet och miljökrav bidrar enligt Fogelgren till den höga prisbilden på dagens marknad.

Ann Catrine Fogelgren nämner den icke fungerande flyttkedjan som ännu ett problematiskt område. Hon ser det som problematiskt att den äldre generationen fastnat i större lägenheter, och att de annars hade kunnat agera startskott till en bra flyttkedja om de hade haft råd att flytta till något mindre.

Johannes Hulter på Byggnadsnämnden ser problem i onödigt långa och tidskrävande byggprocesser. Han påpekar att det kan vara frustrerande för alla inblandade parter. Johannes Hulter ser stora problem för exploatörerna där osäkerhet och avsaknad av tydlighet är en återkommande faktor.

Enligt Emmali Jansson grundar sig problemen med detaljplaneprocesserna i resurs- samt personalbrist. Organisationen i Göteborg är enligt Emmali Jansson splittrad och många detaljplaner får vänta för att det saknas trafikplanerare som kan bemanna och då stannar det av. Med avseende på bygglov anser Emmali Jansson att det verkligen är svårt att hitta personal och effektiviseringen av processen når inte alltid hela vägen fram. Dock ser hon ett mönster som verkar gå mot en bättre utveckling.

5.3 Åtgärder

Fastighetsägarnas Rickard Ljunggren ser att en lösning på dagens bostadssituation, speciellt i utvecklingsområdena är att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Enligt Bostad AB Poseidons VD Anders Söderman har man försökt göra denna typ av ombildningar men stoppats av politiker som anser att valet bör ligga hos hyresgästerna. Även Jan Jörnmark stämmer in och påpekar att det kan vara av ren rädsla för att förlora väljarbas som politikerna ställer sig på tvären till detta. Enligt Jan Jörnmark är ombildningarna något som måste göras för att förändra situationen i de områden som endast består av hyresrätter. Han menar även att det finns en problematik bakom införanden eller avskaffanden av regleringar då det tar lång tid innan marknader mognar.

För att få bukt med problem relaterade till de dyra nybyggnationerna anser Lena Josgård att det behövs en breddning på marknaden. Hyrorna blir enligt Lena Josgård dyra till följd av att produktionskostnaderna är så höga. Fler företag behöver komma in för att skapa en högre nivå av konkurrens. Hon menar att dessa företag inte nödvändigtvis behöver vara utländska utan också kan vara mindre lokala företag som ges möjligheten att ta sig in på marknaden.

Johannes Hulter ser fördelar med ökad konkurrens på marknaden då det kommer medföra större variation i staden. Han menar att alla de stora företagen bygger likadant, och att en variation skulle innebära bättre kvalitet på stadsmiljön. Även fler aktörer skulle enligt både Johannes Hulter och Lena Josgård pressa priserna och minska riskerna. Hulter ser att man kan uppmuntra nya mindre aktörer att ta sig in på marknaden genom att göra markanvisningar i mindre bitar än tidigare. Han föreslår även att det skall fortsätta göras fler markanvisningar efter att detaljplanen är klar. På så sätt ges möjlighet till vissa aktörer som saknar tid och pengar att vara med i markanvisningsprocessen utan att behöva ligga ute med pengar under tiden.

Cecilia Andersson tar upp att man måste bygga upp en kunskapsbas och hitta en kontinuitet i hur man arbetar i Göteborg. Det skulle enligt henne lösa många av de problem som marknads aktörer idag upplever med Byggnadsnämnden och de långsamma processerna från idé till färdigt bygge.

Även Ann Catrin Fogelgren ser att framtagandet av ett tydligt ramverk skulle eliminera mycket av de diskussioner som idag uppstår i byggprocesserna och gör så att allt drar ut på tiden. Enligt Ann Catrine Fogelgren är det viktigt att dessa ramverk är tydligt demokratiskt förankrade för att slippa ifrågasättas inför varje nytt projekt. Hon tycker även att planprocesserna bör anpassas bättre efter den nuvarande finansiella strukturen. Sen ser hon att produktionen måste ske efter det folk efterfrågar och i ett klimat med tillräcklig konkurrens för att få priserna att sjunka.

5.4 Aktörernas nuvarande prioriteringar

Anders Söderman redogör för Bostad AB Poseidon:s mål, som innebär att byggnation av mellan 400 och 500 hyresrätter per år. Enligt Anders Söderman försöker de bygga där bristen på hyresrätter är större, för att på så sätt blanda beståndet och undvika områden med endast bostadsrätter. De områden de främst bebygger är de i mellanstaden då detaljplansarbetet går snabbast där. Bostad AB Poseidon prioriterar enligt Anders Söderman redan ägd mark före dyr nyinköpt sådan. Enligt Bostad AB Poseidons CTO jobbar man även för att blanda beståndet när det kommer till storlek, och de vill sänka genomsnittstorleken från 65 kvadratmeter till 55 kvadratmeter.

Även Emmali Jansson förklarar att det nybyggen oftare sker i mellanstaden vilket, som tidigare nämnts, beror på att detaljplanerna för dessa områden snabbare går igenom. Hon säger dock även att det finns många färdiga detaljplaner för de centrala delarna men att det där är kalkylekonomiska faktorer som avgör.

HSB bygger enligt Lena Josgård på basis av vad deras ägare samt medlemmar tycker. Just nu står centrala Göteborg högst på listan över områden där HSB vill bygga. Dock säger Lena Josgård att de även kan tänka sig att bygga i andra områden. De vill dock ha områden där det redan finns, eller åtminstone finns planer på att utveckla, god infrastruktur samt bra kommunikationer.

Enligt Cecilia Andersson är det det långsiktiga tankesättet som ligger i fokus för Ernst Rosén. De vill bygga för att folk skall bo länge och känna sig hemma. Idag jobbar Framtiden AB med sju utvecklingsområden (Angered, Gårdsten, Hammarkullen, Hjällbo, Bergsjön, Biskopsgården och Tynnered). Enligt Lars Johansson sker en successiv ökning av andelen bostadsrätter som byggs. Han menar att cirka en tredjedel av det som byggs idag är bostadsrätter. Framtiden AB försöker i de områden där de är verksamma åstadkomma en jämnare fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Lars Johansson säger att Framtiden AB tar ett stort socialt ansvar genom att vid upphandling ha krav på att det företag som får anbudet skall anställa en viss mängd människor som står utan arbete. Han säger även att en del i deras sociala ansvar läggs på att få in både utländska aktörer men också små inhemska diton för att bryta monoopolet. Det har tidigare varit och är fortfarande i viss mån svårt att bygga på grund av för få bra anbud då de enligt Lars Johansson inte vill bygga för dyrt. Han säger sig vara övertygad om att det går att bygga billigare då hela prisökningen inte kan återkopplas till en kostnadsökning då även vinsterna har ökat. Lars Johansson säger att de måste agera kraftfullt för att pressa tillbaka priserna. I nuläget jobbar man på att hitta entreprenörer från Holland, Tyskland och polen för att kunna pressa priserna.

6

Analys

Följande kapitel innehåller en analys av de litteraturstudier och intervjuer som genomförts. Denna byggs upp för att kunna besvara de frågeställningar som rapporten ställer. Analysen inleds med att ge en bild av varför bostadssituationen ser ut som den gör idag och vad som föranlett den. Sedan presenteras de problem som finns och eventuella åtgärder till dessa analyseras med utgångspunkt i rapportens teoretiska ramverk.

6.1 Nulägesanalys

Vilka trender och händelser har föranlett dagens bostadssituation i Göteborgs stad? För att besvara denna delfråga inleds analysen med att tydligare definiera den rådande bostadssituationen och bristen på bostäder i Göteborg. Senare behandlas den relevanta datan, i kombination med teoretiska mikroekonomiska koncept, som anses lämplig för att slutligen mynna ut i ett svar.

6.1.1 Definition av bostadsbrist

Den sammanställning av empiri som härrör från intervjuer påvisar att trots skilda åsikter kring flera strategiska och politiska frågor är samtliga intervjuade personer överens om en punkt – det råder en kraftig bostadsbrist i Göteborg. Av empiri och litteraturstudier framgår dock att definitionen av begreppet bostadsbrist inte är helt entydig, utan verkar snarare variera beroende på vem som tillfrågas eller var informationen erhålls.

I mikroekonomiska termer kan bostadsbristen beskrivas som att efterfrågan på billiga bostäder har ökat i takt med att befolkningstillväxten ökat. Däremot har produktionen av nya bostäder och utflyttning från befintliga bostäder inte ökat i samma takt. Utbudet har alltså inte mött efterfrågan. Enligt statistik gällande bostäder i Göteborgs kommun understiger transaktionsvakanserna den effektiva miniminivån med 95 %, och det kundsegment som drabbas mest av bostadsbristen motsvarar cirka 15 % av stadens befolkning. Det framgår alltså tydligt att det finns faktiska data som underbygger aktörernas synpunkter av den rådande bristen.

Konsensus utmynnar i följande definition av rådande situation och bostadsbrist:
Ett utbudsunderskott på billiga bostäder både i form av hyres- samt bostadsrätter, där en billig bostad definieras som en boendekostnad om 700-1000 kr/kvm och år.

6.1.2 Faktorer som föranlett rådande bostadsbrist

För att få förståelse kring vilka faktorer som bidragit till den nuvarande bostadsbristen i Göteborgs stad inleds följande analysstycke med en historisk tillbakablick över situationen på 1970-talet, nämligen slutet av miljonprogrammet.

Göteborg hade över en lång period ökat sin befolkning stadigt och producerat bostäder i ett försök att möta det växande behovet. Oljekrisen i början av 70-talet var startskottet till trenden att människor valde att flytta bort från stadskärnan ut till kranskommunerna. Ruraliseringen ledde till att bostäder i Göteborg tömdes trots att fastighetsbolagen fortsatte att producera nya bostäder. Den efterfrågan på hyresrätter som kommunen och fastighetsbolagen prognostiserat visade sig inte överensstämma med verkligheten. Jan Jörnmark hänvisar även till ett betydande ränteavdrag på upp emot 100 % som en stor bidragande faktor till att medelklassen under denna period flyttade från städerna ut till villaområden och bostadsrätter i kranskommuner. Obalansen utmynnade i ett utbudsöverskott av lägenheter i dåligt skick och anses idag vara ett kostsamt misstag för Göteborg som stad. Ruraliseringsutvecklingen fortgick fram till mitten av 80-talet då trenden vände och befolkningen i Göteborg ökade igen. En reaktion på bostadsöverskottet och den minskade befolkningen upp till denna punkt var att bostadsbyggandet avstannade.

Bostadsbyggandet följde ungefär samma mönster som befolkningsutvecklingen, men med en viss fördröjning. Jörnmark menar att fördröjningseffekterna fick negativa följder på bostadsstocksbalansen, då aktörernas prognostiseringar missade fördröjningarna och baserades på ett felaktigt realläge. På 90-talet började bostadsbyggandet åter öka, men låg fortfarande på förhållandevis låga nivåer.

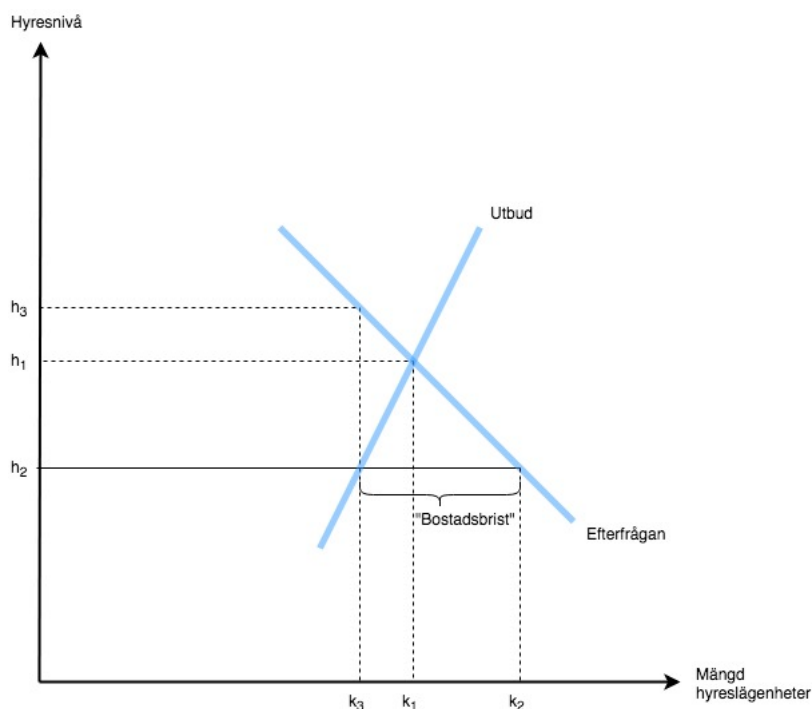
Först år 2000 nådde befolkningsnivån återigen 70-talets nivåer och bostadsstocken, det vill säga utbudet relativt efterfrågan av bostäder, var i jämviktsläge enligt Fastighetskontoret. Dagens bostadssituation kan därefter härledas från de trender och händelser som följer från den marknadsbalans som rådde år 2000, vilka förklaras härnäst.

Produktionskostnaderna för bostadsbolagen ökade stadigt för varje år som gick. Den befolkningsökning som ägde rum bestod till stor del av resurssvaga människor som efterfrågade billiga bostäder. Produktionskostnaderna drevs av lagar, regleringar och den ökade efterfrågan. Mellan år 2000 och år 2016 ökade byggkostnaderna markant under en period, samtidigt som det som efterfrågades var de tidigare, lägre, prisnivåerna.

Utbudsunderskottet fortsatte att växa trots att bostäder producerades, vilket härrör från att uppskattningarna från kommunala aktörer och fastighetsbolag skiljde sig

allt mer från den verkliga efterfrågan. På samma gång ökade differensen mellan det prognostiserade mängdbehovet av bostäder från det antal som byggdes och risken för en bostadskris började så småningom uppstå.

År 2013 talade siffror för att det saknas mellan 7000 och 20000 bostäder i Göteborg, till stor del i ett prissegment som ej kan mötas, då bostäderna som produceras och de begagnade bostäder som säljs helt enkelt är för dyra för majoriteten av konsumenterna. Det råder en bostadsbrist, vilket illustreras i grafen nedan.



Figur 6.1: Grafen illustrerar bostadsbristen som uppstår på grund av för höga hyror.

Det som genomsyrar den historiska översikten av Göteborgs bostadsmarknad och det som föranlett dagens bostadsbrist anses vara prognostiseringsmisslyckanden, i kombination med en oförmåga att följa de uppsatta målen. Aktörerna på marknaden har sedan jämviktsläget år 2000 ständigt missanpassat sig efter rådande läge, och tenderar att göra antaganden som inte överensstämmer med utfallet. Huruvida aktörerna agerar för att utjämna dagens obalans genom att identifiera problematiken och implementera korrekta åtgärder för att i framtiden undvika felaktiga prognoser diskuteras i efterföljande stycken.

6.2 Problemanalys

Hur arbetar kommunen och fastighetsbolagen för att möta efterfrågan på bostäder?

Rapporten syftar till att, tillsammans med ovan behandlad delfråga, kunna besvara hur aktörer i form av kommun och fastighetsbolag resonerar och agerar för att möta marknadens efterfrågan av bostäder. Ur den empiriska data som samlats in har en rad problem kring den rådande bostadsbristen identifieras, vilka presenteras nedan. Därefter behandlas aktörernas aktioner för att åtgärda dessa problem. På samtliga delar appliceras de mikroekonomiska koncepten utbud och efterfrågan, vilka presenterats i det teoretiska ramverket.

6.2.1 Efterfrågan på billiga bostäder

När det kommer till billiga och centralt belägna hyresrätter råder för närvarande ett efterfrågeöverskott, menar Rickard Ljunggren. Missmatchningen mellan utbud och efterfrågan kan bland annat härledas till att stora delar av Göteborgs befolkningsökning består av inflyttning av ekonomiskt resurssvaga individer. Det har alltså skett en ökning i efterfrågan på billiga lägenheter, samtidigt som möjligheten att bygga just sådana lägenheter har blivit allt mindre, vilket bland annat beror på resursbrist. Jan Jörnmark ser det som en omöjlighet att bygga billigt idag på grund av alla de regleringar och kvalitetskrav som finns.

Johannes Hulter menar att folk i allt större utsträckning väljer hyresrätter framför bostadsrätter, och att det därför har skapats ett ohållbart tryck på just hyresrätterna. Efterfrågan på billiga hyresrätter ökar i takt med att produktionskostnaderna för nybyggda lägenheter ökar. Enligt Ann Catrine Fogelgren och Cecilia Andersson har den äldre generationen fastnat i större lägenheter och har inte råd, eller anser att det är för dyrt, att flytta till något mindre.

Det finns också en avvikelse mellan befolkningsökningen och bostadsbyggandet. Genom ett stadigt ökande invånarantal har också efterfrågan ökat. Emellertid har bostadsbyggandet sedan år 2000, då bostadsstocken i Göteborg bedöms ha varit i balans, inte hållit jämna steg med ökande invånarantal. Således har efterfrågan ökat, samtidigt som förmågan att leverera ett utbud i rätt prissegment varit ytterst begränsad. Bland annat finner Rickard Ljunggren det problematiskt att det finns ett stort fokus på *att* det byggs, snarare än *vad* som byggs.

6.2.2 Kapitalmarknadsregleringar

I flertalet intervjuer dyker diskussioner kring det nyligen skärpta amorteringskravet upp som en del i problematiken kring bostadsbristen i Göteborg. Byggnadsnämndens ordförande Emmali Jansson påtalar att syftet med amorteringskravet och andra kapitalmarknadsregleringar, likt ett skuldkvotstak, är nödvändiga åtgärder för att förhindra en överhettning på bostadsmarknaden. Samtidigt menar hon att det

finns en ökande risk för att fastighetsbolagen inte bibehåller nuvarande produktionstakt, trots att en sådant samband gällande utbudsstagnation inte kan påvisas med hjälp av statistik. Emmali Jansson påpekar dock att det ännu är för tidigt att mäta effekterna av amorteringskravet, men att många aktörer inom bostadsmarknaden spekulerar i att en minskad bostadsproduktion skulle kunna förklaras av de skärpta reglerna. Den direkta orsaken till producenternas minskade utbud är i detta fall oron över att efterfrågan från konsumenterna avstannar, då färre människor har möjlighet att köpa bostad. Ett skärpt amorteringskrav i kombination med ett skuldkvotstak är en åtgärd från Sveriges finansinspektion för att dämpa prisuppgångarna på bostäder i landet och nå en ökad finansiell stabilitet. Både Emmali Jansson, HSB:s Lena Josgård och Fastighetsägarnas Rickard Ljunggren påpekar dock att det införts vid fel tidpunkt för Göteborgs bostadsmarknad, då den förväntade effekten på bostadsmarknaden från stora infrastruktursatsningar, likt Västlänken och Bo-Stad2021, riskerar att dämpas. Det blir en kontraproduktiv effekt, där utbudssatsningar motverkas av rädsla för att behovet skall minska, till följd av de regleringar som ursprungligen införts för att balansera marknaden.

Amorteringskravets syfte att dämpa efterfrågan på marknaden kan även kopplas samman med det ovanligt låga ränteläget. Att Sveriges ränta förhåller sig låg relativt övriga länder medför ökade kapitalflöden ut från Sverige. Den del av befolkningen som innehar stora delar kapital förflyttar delar av kapitalet utomlands i vinstsyfte. Med ökade tillgångar ökar köpkraften på bostäder, varför priserna på centrala bostäder i storstäderna trissas upp och efterfrågan av centrala bostäder ökar. Samtidigt medför en lägre ränta sänkta boendekostnader, vilket innebär att efterfrågan på bostäder ökar ytterligare. Politiska åtstramingsåtgärder, såsom amorteringskravet, minskar köpkraften hos en del potentiella köpare på marknaden. Trots låga räntekostnader utjämnas de lägre boendekostnaderna genom högre utgifter för amortering varje månad.

Kapitalmarknadsregleringar har inte enbart negativa effekter på utbud och efterfrågan av bostäder, utan påverkar även de faktorer som är nödvändiga för att ha en god ruljans på marknaden. Amorteringskrav och skuldregleringar kyler av bostadsmarknaden genom att automatiskt utesluta vissa segment från mängden potentiella bostadsägare. Detta påverkar främst unga och lågavlönade, vilka riskerar att drabbas av inlåsnings effekter och alltså tvingas bo kvar i sin nuvarande bostad, trots eventuella behov av större yta.

6.2.3 Flyttkedjan

I dagsläget är rörligheten på bostadsmarknaden i Göteborg låg, och flyttkedjorna flyter inte på i önskad takt. Som nämndes i avsnitt 4.6 är inlåsnings effekten en stor faktor till att flyttkedjan inte fungerar i önskad utsträckning, något som är ett måste för att få en fungerande bostadsmarknad.

Rickard Ljunggren anser att en kombination av nyproduktion och en fungerande flyttkedja är nödvändig för en fungerande bostadsmarknad. Många äldre människor bor i hyresrätter som är gamla och billiga men egentligen för stora för deras behov.

De letar efter mindre, men de vill inte gå upp i hyra samtidigt som de går ner i boyta. Bristen på billiga hyresrätter medför en slags inlåsning på marknaden, vilket får konsekvenser. Inlåsningsen resulterar inte bara i att de äldre människorna bor i lägenheter som är större än vad de behöver, utan effekterna fortplantar sig också i flera led i den teoretiska flyttkedjan som annars hade kunnat äga rum.

För att få en fungerande flyttkedja menar Rickard Ljunggren att politikerna måste se över amorteringskravet och våga ifrågasätta samt göra egna bedömningar gällande nya krav så som amorteringskravet. Enligt Emmali Jansson på Byggnadsnämnden är det för tidigt för att fastslå att de nya amorteringskraven skapar en inlåsningsseffekt på bostadsmarknaden. Cecilia Andersson nämner även reavinstsskatten som en bidragande faktor till inlåsningsseffekten. Hon tror att ett utbyte av reavinstsskatten mot andra skatter hade bidragit till en bättre flyttkedja på marknaden, vilket även Rickard Ljunggren såg som en nödvändighet för att få bättre rullans på bostadsmarknaden. En större vakans på bostäder är nödvändigt för att få rörlighet på marknaden.

Transaktionsvakanser om 2 % anses nödvändigt för att en välfungerande flyttkedja skall kunna äga rum. Göteborg har i dagsläget en vakansgrad om 0,1 %, vilket ytterligare påvisar marknadens höga inlåsningsgrad.

6.2.4 Resursbrist inom byggbranschen

Det råder både resurs- och personalbrist inom byggbranschen. Bristen omfattar arbetskraft generellt inom byggbranschen, men gäller främst projektledare. Således utgör tillgången på arbetskraft en trång sektion, vilket kan påverka utbudet av bostäder negativt. Bristen medför att det blir svårt att bygga mer än vad som redan byggs, alltså finns begränsade möjligheter för fastighetsbolagen att bygga bort bostadsbristen snabbare än vad som sker i dagsläget. Denna bild delas av representanter från Framtiden AB, Byggnadsnämnden såväl som av rekryterare på NGENIA.

Bristen på resurser inom byggbranschen kan härledas till de senaste årens allt mer ökade byggnation, och resursutnyttjandet är mycket högt. En av anledningarna till resursbristen är de stora pågående infrastrukturprojekten i Göteborg, så som Västlänken. Rickard Ljunggren tycker att kommunen prioriterat fel då de väljer att satsa på stora infrastrukturprojekt istället för att utveckla stadskärnan. Västlänken tar upp mycket arbetskraft från byggsektorn under lång tid vilket resulterar i bristande arbetskraft i övriga stadsutvecklingsprojekt. Emmali Jansson menar att det inte genomfördes tillräckligt med prognostisering från kommunens sida innan den stora satsningen, vilket ledde till att stora infrastrukturprojekt påbörjades samtidigt som man insåg att det råder bostadsbrist.

I nuläget är det ofta svårt för mindre aktörer att ta sig an stora projekt och att förvärva mark, vilket beror på höga kostnader. Deras begränsade ekonomiska resurser och arbetskraftsresurser är en av anledningarna till detta. Istället främjas de större aktörerna, vilka ofta tar sig an stora projekt.

6.2.5 Hyressättning och hyresreglering

En majoritet av de intervjuade personerna har en enhetlig syn på vikten av att dela in bostadsmarknaden i Göteborg i olika prissegment. Enligt bland annat Ann Catrine Fogelgren på Bostadsnämnden är efterfrågan på nyproducerade lägenheter i det övre prissegmentet relativt mättat, både på hyresrättsmarknaden och på bostadsrättsmarknaden. Det finns således ingen brist på denna typ av bostäder, enligt Ann Catrine Fogelgren.

Det finns många anledningar till att priserna idag är betydligt högre än vad de var förr. Kvalitetsmässigt går det inte att jämföra dagens lägenheter med de äldre, och det krävs att en tydlig gräns dras mellan dessa då det annars uppstår orealistiska diskussioner om hyressättningar. Vad Fogelgren dock låter påskina är att det kostar vad det kostar.

Rickard Ljunggren påtalar att hyressättningssystemet utgör ett stort problem för hyresrättssidan av bostadsmarknaden. Hyrorna för de gamla hyresrätterna är låga och sätts enligt bruksvärdessystemet där lägesfaktorn inte är den viktigaste aspekten, vilket kan resultera i att en lägenhet i Linnéstaden kan ha en likvärdig hyra med en lägenhet i mellanstaden, samtidigt som kötiden för den centrala lägenheten är längre än kötiden för lägenheten i mellanstaden. Samtidigt som bruksvärdessystemets innebörd är att bestämma hyran utefter "allmänna värderingar" hos människor tas inte tillräckligt mycket hänsyn till lägesfaktorn, vilken är viktig hos många enligt Rickard Ljunggren. För att lägesfaktorn skall få en större påverkan på hyressättningen krävs det ändringar i det befintliga hyressättningssystemet, ändringar som kan resultera i att hyrorna för det befintliga beståndet i centrala Göteborg höjs.

Ytterligare en osäkerhet med dagens hyressättningssystem gäller presumtionshyra, där hyran sätts mycket högre än hyrorna i det befintliga bruksvärdessystemet. Detta skapar enligt Ljunggren två olika marknader för hyresrätter, där de nyproducerade lägenheterna som har dyra hyror hamnar på annan marknad än det befintliga beståndet med låga hyror. De äldre och ofta centralt belägna hyresrätterna ligger betydligt lägre i pris än motsvarande nyproduktion, vilket skapar ett ännu högre tryck på de billiga hyresrätterna. Dessutom är de äldre lägenheterna ofta mer centralt belägna än nyproduktionen, vilken ofta är belägen i mellanstaden.

Även Wallenstam anser den stora hyresklyftan mellan nyproduktion och äldre bestånd som en effekt av det hyressättningssystem vi har idag samt de villkor som omfattar nyproduktion. Effekterna av ett icke-fungerande hyressättningssystem är att trots ett ökat utbud, så möts inte efterfrågan. Boendekostnaderna för de nyproducerade lägenheterna utgör en stor andel av hushållens disponibla inkomst, varför utbudet av nyproducerade lägenheter enbart möter behovet för det kundsegment vars disponibla inkomst är hög relativt boendekostnaden för hyresrätterna.

6.2.6 Detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen har nämnts som den största flaskhalsen i byggnadsprocessen och är alltså ett övergripande problem. Även representanterna från Byggnadsnämnden finner att detaljplaneprocesserna är långsamma och tycker att tiden för att ta fram en detaljplan är längre än vad den egentligen borde vara.

Lena Josgård har under en intervju förklarat att processerna från idé till färdigt bygge i genomsnitt kan ta uppemot 7 år. Hon menar att 7 år är en siffra som bör sänkas till 2 år. I vissa scenarion godkänns detaljplaner fortare än normalt på grund av goda dialoger och samarbete som skett parter emellan. Lena Josgård påvisar att en lång detaljplansprocess tidigare varit den huvudsakliga faktorn till långa väntetider.

Eftersom byggtakten är på de högsta nivåer på många år, saknas i dagsläget också den organisation som krävs för att möta det tryck som faller på Stadsbyggnadskontoret. Emmali Jansson påpekar att det bland annat saknas trafikplanerare för detaljplaner och att det är svårt att hitta personal till att bevilja bygglov.

Fördröjningen har stora effekter på både företagen och marknaden och Anders Söderman nämner att det försvårar arbetet med att bygga och utveckla staden. Lena Josgård pekar på att detaljplanen är en betydelsefull aspekt för företagen när de planerar sina strategier och val av områden som de vill fokusera på. Fördröjningarna anses vara större i centrala Göteborg jämfört med mellanstaden och yttre delen av Göteborg. Denna skillnad i fördröjning har lett till att ett företag som Bostads AB Poseidon väljer att bygga i mellanstaden där detaljplansprocesserna är snabbare. Sådana beslut resulterar i att stadskärnan inte utvecklas, samtidigt som det är just stadskärnan som behöver utvecklas mer och är i behov av fler nyproducerade bostäder, menar Jan Jörnmark, Lena Josgård samt Byggnadsnämndens Johannes Hulter.

Det finns i varierande grad svårigheter i att komma överens med Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret. Det upplevs som omständligt och långdraget att jobba med detaljplaneprocessen, och många anser att graden av detaljstyrning är för stor i detaljplanerna. Bland annat nämner Lars Johansson som exempel att bestämmelser om lokaler på bottenvåningar i vissa områden är ett stort problem. De områden som avses är de där det finns lokala torg som frodas, där det egentligen inte finns någon mening i att utöver dessa bygga lokaler på bottenvåningarna på intilliggande bostadshus. Cecilia Andersson menar å sin sida att det kan vara en nödvändighet att det ser ut så, på grund av att detaljplaneprocessen är en demokratisk process. Cecilia Andersson menar istället att det krävs mer insats och driv från de som önskar bygga för att få genom sina detaljplaner.

Överklaganden ser överlag inte ut att vara ett problem för de flesta aktörer, men Bostads AB Poseidons representanter påpekar båda två att det är ett stort problem för dem, då det leder till ännu längre byggprocesser. Lars Johansson å andra sidan menar att i det stora hela är det inget problem, men säger att Byggnadsnämnden ibland tar för mycket hänsyn till de som har bostad jämfört med de som står utan. Emmali Jansson menar också att det är företeelser bortom deras kontroll som fördröjer processerna utifrån överklagandesynpunkt, likt riksintressen och trafikkon-

torets synpunkter.

En samlad uppfattning under intervjuerna är att det existerar en viss trögrörlighet hos Stadsbyggnadskontoret och också en viss ovilja att släppa ifrån sig makt över processen. En del i det hela är att Byggnadsnämnden sitter som folkvalda och för kommunens talan, och således representerar folkviljan.

Det finns en avsaknad av politisk stringens i detaljplaneprocessen, vilket delvis beror på att Byggnadsnämnden befinner sig i ett dynamiskt och föränderligt samhällsklimat. Bostads AB Poseidons presenterar exempel där de önskat bygga på fler våningar på ett bostadshus, något som för 5-10 år sedan förkastades men idag möts frågande om varför det ej genomförts tidigare. Det gäller också andra typer av byggen, där det idag beviljas detaljplaner och bygglov i mycket högre grad och frikostigare än tidigare. Något som förvisso i dagsläget är väldigt positivt, men inkonsekvensen är ett stort problem för fastighetsförvaltare som har lång planeringshorisont, och ett stabilt företagsklimat är essentiellt.

Detaljplaneprocessen påverkar utbudet negativt, genom att fungera som en trång sektion för bostadsbyggandet. Det leder i nuläget till svårigheter för fastighetsförvaltarna att möta den efterfrågan som finns.

6.2.7 Höga produktionskostnader

Produktionskostnaderna har ökat konstant sedan år 2000, och de är idag i snitt ungefär 125 % högre än vad de var då.

De produktionskostnader som beror av krav och regleringar ligger utanför producenternas kontroll. Majoriteten av de intervjuade aktörerna delar åsikt gällande att den typ av bostäder som efterfrågas under rådande bostadsbrist, det vill säga billiga bostads- och hyresrätter, inte är möjliga att producera. Lars Johansson hävdar emellertid att det finns underlag för sänkta kostnader och därmed billigare produktion.

Samtliga intervjuade aktörer konstaterar att det råder en bristande konkurrens på byggmarknaden. Under rådande högkonjunktur har antalet anbud på utförandentreprenader varit få och i vissa fall obefintliga. En stor del av oviljan och oförmågan att bygga åt fastighetsförvaltarna beror enligt Lars Johansson på att marginalerna vid byggnation av bostadsrätter är omkring 25-30 %. I enlighet med den mikroekonomiska teorin har således byggkostnaderna ökat för beställaren som vill bygga, i detta fall fastighetsbolagen.

En annan anledning till den bristande konkurrensen är att det under 90-talet producerades få nya bostäder i Göteborg, något som får konsekvenser idag och bland annat syns i form av bristande kompetens och låg konkurrens bland byggbolagen.

Inträdesbarriärerna för byggnation av bostäder är höga, mycket på grund av den omfattande detaljplaneprocessen, vilket kostar aktörerna mycket pengar. Detta får som följd att många mindre aktörer effektivt stängs ute från marknaden. Vad det har lett till är något som kan ses som ett oligopolliknande läge för de fåtal, stora bostadsproducenter som finns. Ytterligare ett problem många belyser är att det är svårt att nå stordriftsfördelar på byggarbetsplatser då varje bygge skiljer sig åt.

Den låga konkurrensen sätter prispressande mekanismer delvis ur spel, då höga marginaler är lättare att hålla eftersom utbudet begränsas medan efterfrågan ökar.

6.3 Åtgärdsanalys

Nedan presenteras åtgärder till de problem som lyfts i analysens tidigare del, problemanalys.

6.3.1 Efterfrågan på billiga bostäder

Den höga efterfrågan på billiga bostäder är problematisk så till vida att den inte går att stävja annat än med ett ökat utbud av just sådana. Emellertid råder konsensus kring att det är svårt att bygga lägenheter i det låga prissegmentet. Rickard Ljunggren, i samklang med många andra, menar att bostadsbristen inte kommer att kunna lösas då det inte går att bygga de billiga lägenheter som efterfrågas på grund av rådande krav, regleringar och konkurrens. Dessutom är markpriserna i staden höga, vilket försvårar situationen ytterligare, då efterfrågan på billiga centrala lägenheter är mycket hög. Ann Catrine Fogelgren och Lena Josgård menar dock att en potentiell lösning kan vara ökad konkurrens på marknaden, för att på så sätt pressa priserna. Hur konkurrens stimuleras diskuteras vidare i 7.3.4 och 7.3.6.

6.3.2 Kapitalmarknadsregleringar

Beslutet om att införa ett skuldkvotstak och senare amorteringskrav vid bostadslån har utförts av Finansinspektionen, vilka verkar på en statlig nivå. Beslut som påverkar frågan ligger därför utanför Göteborgs stads räckvidd. Istället måste kommunpolitikerna anpassa sig efter den befintliga situationen. Problematiken med kapitalmarknadsregleringarna för Göteborgs bostadsmarknad har påvisats främst vara rädslan från producenterna att efterfrågan från konsumenterna avstannar. Cecilia Andersson anser att en rimlig åtgärd från den statliga sidan istället vore att eliminera reavinstskatten och införa andra skatter som kompensationsåtgärd. Men då det inte åligger kommunen att fatta nationalekonomiska beslut, behöver alla åtgärder för att möta problematiken ligga inom ramen för kommunens arbete. För att uppnå jämvikt krävs istället regleringar från kommunens sida gällande fördelningen av bostadsrätter och hyresrätter.

Emmali Jansson, HSB:s Lena Josgård och Fastighetsägarnas Rickard Ljunggren är överens om att det är för tidigt att se effekterna av amorteringskravet på bostads-

marknaden. Den rimligaste åtgärden enligt dem är således att avvakta till det går att påvisa större samband mellan kapitalmarknadsregleringarna och efterfrågan på Göteborgs bostadsmarknad.

6.3.3 Flyttkedjan

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden krävs produktion av billiga hyresrätter, menar bland annat Ann Catrine Fogelgren och Jan Jörnmark. Den typen av produktion skulle frigöra stora, billiga hyresrätter, och på så sätt öka rörligheten på marknaden och få igång flyttkedjan. Vidare påpekar Bostads AB Poseidons CTO Johan Niklasson vikten av bostadsvakanser för flyttkedjorna, något som ökar rörligheten. Det som krävs är alltså en justering av utbudet, för att på så sätt möta den efterfrågan som finns.

Många lägenheter som efterfrågas idag går inte att bygga, till exempel billiga hyresrätter, vilket bland annat beror på höga byggkostnader. Därför är det enligt Rickard Ljunggren viktigt att rätt typ av bostäder utvecklas, vilket i sin tur startar en flyttkedja som möjliggör att billiga hyresrätter blir lediga för unga och personer med begränsade tillgångar. Rickard Ljunggren menar att om problemet skall lösas bör det inte byggas för de som bostadsbristen råder för, eftersom de varken har kapital eller inkomst för att utnyttja nyproduktionen. Istället bör nyproduktion riktas till personer som redan har mindre lägenheter så att de på så sätt får möjlighet att byta till något större. På så sätt skapas möjligheten till ingång på bostadsmarknaden för unga och personer med begränsade tillgångar. Ett bra exempel på detta kan vara en nyproduktion av en 3:a som ett nyblivet par köper tillsammans och lämnar då två små hyreslägenheter lediga och därmed möjliggör för människor att ta sig in på bostadsmarknaden. För att få en fungerande flyttkedja menar Rickard Ljunggren att politikerna måste se över amorteringskravet och våga ifrågasätta samt göra egna bedömningar gällande nya krav så som amorteringskravet. Cecilia Andersson tror att ett utbyte av reavinstsskatten mot andra skatter hade bidragit till en bättre flyttkedja på marknaden, även Rickard Ljunggren såg detta som nödvändigt för att få en rulljans på bostadsmarknaden. En större vakans på bostäder är nödvändig för att få rörlighet på marknaden.

Rickard Ljunggren ser ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som en lösning på dagens bostadssituation, speciellt i utvecklingsområdena. Försök till ombildningar har genomförts men har förhindrats av politiker som menar att beslutet bör tas av hyresgästerna, menar Bostads AB Poseidons VD Anders Söderman. Även Jan Jörnmark stämmer in och påpekar att det kan vara utav ren rädsla för att förlora väljarbas som politikerna ställer sig på tvären till detta.

6.3.4 Resursbrist inom byggbranschen

För att få ökad konkurrens på marknaden tycker Framtiden AB och Byggnadsnämnden att utländska byggbolag är viktiga, för att på så sätt öka antalet aktörer på marknaden. Samtidigt anser HSB och Rickard Ljunggren att det finns en problematik i att utländska aktörer etablerar sig på Göteborgs byggmarknad. Etableringskostnaderna är för stora och projektsummorna för små för att det skall vara lönt för byggbolagen att etablera sig på Göteborgs byggmarknad. Trots detta är samtliga fastighetsbolag och politiker överens om att ett större antal aktörer på byggmarknaden hade kunnat leda till en bättre konkurrens med fler anbud och lägre produktionskostnader.

Framtiden AB samarbetar med mindre och nya aktörer när de bygger för att skapa bättre konkurrens på byggmarknaden. De talar om vikten att få bättre konkurrens för att pressa priserna på marknaden, och tror att partnering kan vara ett bra sätt att få in nya och mindre aktörer på en marknad som ofta är dominerad av större bolag. Emmali Jansson på Byggnadsnämnden tror att högre konkurrens med fler nya företag på marknaden även kan leda till ny innovation och variation i staden, då hon anser att de större bolagen ofta bygger likadant. Ett sätt att nå högre konkurrens på marknaden anser hon vara att genomföra mindre markanvisningar så att fler och mindre aktörer har möjlighet att förvärva marken. Emmali Jansson menar också att detaljplaneprocessen bör genomföras innan genomförande av markanvisningen, för att enklare kunna dela upp ett stort projekt i mindre bitar och blanda in fler och mindre aktörer. Detta leder till en ökad konkurrens på marknaden och således potentiellt lägre byggkostnader, vilket kan bidra till ett ökat utbud av efterfrågade bostäder.

6.3.5 Hyressättning och hyresreglering

Rickard Ljunggren menar att trots ökad produktion av hyresrätter är en sådan utbudsökning inte tillräcklig, då målstyrningen är felaktig. Målstyrningen fokuserar på antalet byggda bostäder istället för vad som byggs, och fokus bör istället ligga på produktion av rätt typ av bostäder i enlighet med vad som efterfrågas. Rapporten har tidigare påvisat att det som efterfrågas är billiga bostäder, i detta fall hyresrätter.

Gällande problematiken kring hyressättningssystemet och långa kötider på de bostäder som faktiskt efterfrågas, anser Rickard Ljunggren att varannan billig hyresrätter borde lottas ut. Detta för att få ruljans på marknaden och därmed undvika att utbudet stagnerar ytterligare.

Jan Jörnmark menar att bostadsmarknaden idag är för reglerad, vilket har lett till att bostadsmarknaden i själva verket är flera marknader. Segmenteringen i sin tur har lett till ännu fler problem, som hämmar utvecklingen för bostadsmarknaden. Ett alternativ kan vara att gå från reglerade hyror till marknadshyror, för att på så sätt bli kvitt de separata marknader som uppstår under rådande hyresreglering. En sådan avreglering kan tänkas jämna ut marknaden så till vida att lägesfaktorn får större vikt, vilket till exempel kan innebära att de äldre centrala lägenheterna

får ökad hyra samtidigt som nyare bestånd i mellanstaden får lägre hyra. Emellertid kan mognadsprocessen ta flera decennier när regleringar införs eller fasas ut på en marknad. Boverket håller med Jan Jörnmark, och menar att hyresregleringar har stor påverkan på bostadssituationen. Med regleringar av de slag som finns i nuläget utnyttjas beståndet sämre samt efterfrågan på de billiga bostäderna, hyresrätterna i synnerhet, ökar ytterligare i takt med ökande prisskillnad mellan äldre bestånd och nyproduktion.

6.3.6 Detaljplaneprocessen

En rad åtgärder för hur detaljplaneprocessen kan och bör förbättras har lyfts fram. Förändringen i byggtakt, samt antalet detaljplaner som beviljas har ökat kraftigt på kort tid. Det mest aktuella i dagsläget är att Stadsbyggnadskontoret behöver utveckla sin kapacitet, både i termer av fler handläggare samt en kunskapsbas och organisation anpassad för en högre arbetsbelastning.

Det finns också olika politiska lösningar, bland annat har en motion lagts fram om att låta byggnadsföretag göra egna detaljplaner. För att företagen själva skall kunna lämna in detaljplaner krävs, som Johannes Hulter också påpekar, ett tydligare ramverk med färre detaljer. Emmali Jansson menar att detaljer eventuellt är sådant som kan avhandlas allt eftersom detaljplaneprocessen fortskrider. För detta krävs att man har en öppen dialog och villighet att samarbeta, eftersom man träder in i en mer osäker process. Över tid krävs också en mer konsekvent process, för att bygga upp tillit parterna emellan.

Lars Johansson påpekar att det finns viktiga erfarenheter att ta tillvara på från BoStad2021. Samarbetet där fungerar bra, menar Lars Johansson, med samverkansavtal mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret. I korthet betyder det att bland annat byggslovs- och detaljplaneprocessen upphandlas parallellt, samt att arbetsgrupper och samverkansforum upprättats för att medverka till ett tätare samarbete.

Lars Johansson menar att upphandlingsprocessen behöver mjukas upp. Han vill, för skynda processen, gärna stå för byggandet av mycket annat som byggs i områdena samtidigt, exempelvis förskolor och äldreboenden. Lars Johansson menar att vi står inför en extraordinär situation, som kan kräva lösningar av det slaget.

Cecilia Andersson menar att för att processen skall gå så smidigt som möjligt krävs det att även företagen är villiga att samarbeta och att det kan behövas en tätare koppling med näringslivet. Framtiden AB har anställt ny personal för att specifikt jobba med detaljplaneprocessen och möta problematiken.

6.3.7 Höga produktionskostnader

Den sammanfattade synen är att fler aktörer behövs för att öka konkurrensen och därmed sänka marginalerna för producenterna. Där finns det huvudsakligen två alternativ som presenterats av de intervjuade. Den ena innefattar att ta in aktörer från andra länder i Europa, för att på så sätt försvaga oligopolställningen på marknaden, och den andra innefattar att underlätta för småföretag att bygga. Samtidigt anser Lena Josgård och Rickard Ljunggren att det finns en problematik i att få hit utländska aktörerna till Göteborgs byggmarknad. Etableringskostnaderna är stora och projektsummorna ofta för små för att det skall vara lönt för byggbolagen att etablera sig på Göteborgs byggmarknad.

Det finns en önskan från Byggnadsnämnden om att göra det lättare för småföretag att slå sig in i byggbranschen genom att stycka upp detaljplanerna och markanvisningarna. Även Framtiden AB är inne på denna modell genom att i större grad samarbeta med mindre, lokala aktörer och för att på så sätt utöka utbudet av producenter.

Att sänka kvaliteten på det som produceras ser ingen av de intervjuade som något alternativ, det byggs med ett 100-årsperspektiv och på lång sikt är det inte billigare att tumma på kvaliteten.

Att producera konceptbostäder, samt begränsade tillvalsprogram för lägenheterna, är också förslag som finns på tapeten. Dessa förslag väntas leda till stordrifts- och kombinationsfördelar för de som bygger. Bostads AB Poseidon har gjort lyckade försök med just sådana konceptbostäder. Även Framtiden och Byggnadsnämnden är inne på samma spår. Utan att göra avkall på kvaliteten finns det också tankar om att erbjuda vissa tillval gällande vitvaror, för att sänka kostnaderna ytterligare.

Parkeringsplatser och garage är fördyrande bihang. Parkeringstorg lyfts fram som ett billigare, och platsmässigt rimligare alternativ när det byggs nytt.

De åtgärder som här presenterats väntas inte var för sig sänka kostnaderna avsevärt, men genom att kombinera dessa bör produktionskostnaderna som helhet sjunka märkbart.

6.4 Framtidsprognostisering

Hur ser då Göteborgs framtid ut? Anders Söderman på Bostads AB Poseidon antyder att Göteborg som samhälle riskerar att ta stor skada på grund av bostadsbristen som råder. Göteborg måste utvecklas från bostadsbristen för att inte stora kostnader skall åsamkas samhället. Det som kan konstateras är att bostadsproduktionen är fortsatt hög för samtliga aktörer. En relativt vanlig felaktig framställning är dock att fastighetsbolagen är rädda för överproduktion. Samtliga företag har under intervjuerna konstaterat att ett överskott av bostäder i dagsläget inte är något som de ser som ett troligt scenario. CTO på Bostads AB Poseidon påvisar även att ett

överskott är att föredra då det öppnar upp möjlighet för transaktionsvakanser och således förutsättningar för flyttkedjan att fungera på ett önskvärt vis. HSB och Jan Jörnmark ser emellertid en viss risk med att miljonprogramsproblemet med en för stor förflyttning till villor i kranskommunerna kan upprepas men att det i dagsläget är en god marginal för att det skulle kunna ske.

Som nämnts i litteraturstudierna har en utjämning av förhållandet hyresrätter och bostadsrätter setts de senaste åren. Mycket av det som byggts på senaste år har varit i form av hyresrätter. De kommunala fastighetsbolagen har en tydlig målsättning i att successivt utöka sin andel bostadsbyggnation i bostadsrättsform. Bostads AB Poseidon och Framtiden har under intervjuer påvisat att ett försök i en ökad produktion av bostadsrätter kommer att göras i hyresrättsområden men att även hyresrätter kommer att försöka produceras i bostadsrättsområden. Jan Jörnmark uppmanar om att ombildningsmöjligheten är större i hyresrättsområden än vad nyproduktionsmöjligheten av bostadsrätter i området är. Att påbörja fler ombildningar istället för nyproduktioner skulle kunna leda till en ökad stabilitet i bostadsområdet när en del av de boende istället stannar kvar. Ombildningsprocessen är dock något som Jörnmark menar är något som inte utförs i den utsträckning det skulle behöva göras.

Göteborg som stad växer och mycket bostäder produceras. Enligt SCB (2018) har Göteborgs aktörer tillsammans lyckats påbörja en produktion av sammanlagt 3 355 st lägenheter under 2017. Att Göteborg kommer utvecklas är ett givet konstaterande i dagsläget. Emmali Jansson påvisar dock att effekterna av en bostadsmarknadsförändring tar lång tid.

7

Diskussion

7.1 Metoddiskussion

Studien baseras på intervjumetodik som datainsamlingsmetod, därför är det viktigt att diskutera både den metodik och process som genomförts. Frågeställningen har förändrats och omformats under studiens genomförande vilket gör det viktigt att diskutera anledningen till ändringen och hur det har påverkat resultatet av rapporten.

7.1.1 Frågeställning och intervjumetodik

Frågemallen till intervjuerna formades utefter den ursprungliga frågeställningen, vilken utgick efter fastighetsbolagens strategier under rådande bostadsmarknad. Under den inledande fasen av studien var frågeställningarna bredare än vad det egentligen bör ha varit, vilket delvis beror på det dynamiska arbetssättet som applicerats under studieprocessen. Den breda frågeställningen ledde i sin tur till diffusa intervjufrågor, något som anses vara ett av skälen till problematiken kring att besvara av den dåvarande frågeställningen. En tydligare målbild samt en bestämd plan över arbetsprocessen hade underlättat frågeformuleringen av de olika intervjumallarna, vilket hade möjliggjort för ett bättre sätt att kunna besvara den ursprungliga frågeställningen. Dock låg det största problemet i att fastighetsbolagen inte var villiga att ange företagsstrategier. Om svårigheten med att besvara den ursprungliga frågeställningen hade uppdragats i ett tidigare stadie hade en mer rimlig frågeställning kunnat formuleras. Det hade möjliggjort skapandet av en tydligare målbild i studieprocessen och på så sätt en tydligare frågemall för intervjuerna. En fördel med den diffusa målbilden på arbetet var att gruppen hade en del övergripande frågor angående dagens bostadsmarknad i Göteborg. De övergripande frågorna gav en bra bild och probleminsikt på marknaden vilket ledde till senare utveckling av frågeställningen.

En annan aspekt som kan diskuteras gällande intervjumallen är frågeformuleringen. Frågorna i frågeformuläret formades då ny fakta tillkom och intervjuerna fortlöpte. Redan efter första intervjun ansågs en del frågor vara irrelevanta. Att frågeformuläret var ett levande dokument var bra på så sätt att det kunde formas utefter ny fakta och den nya frågeställningen. Frågorna hade dock kunnat testas innan första intervjun på en testperson för att få ut mer relevant data ifrån de första intervjuerna.

7.1.2 Arbetsprocessen

Studien utgick tidigt ifrån ett teoretiskt ramverk som blev svårt att applicera på datan från intervjuerna. Något som ledde till ett försök att forma analysen utefter det teoretiska ramverket, istället för att använda ett teoretiskt ramverk som passade studien och var applicerbart på datan och analysen. Detta ledde till att studien stod fast vid det ursprungliga teoretiska ramverket under en onödigt lång tidsperiod. I och med att studien var tidsbegränsad, blir framförhållning en viktig faktor. Ett problem som uppkom under processen var att en del intervjuer antogs sent i studien. Detta berodde delvis på att vissa av de tänkta företagen för intervju ej var villiga att medverka, vissa företag var även svåra att komma i kontakt med. Att få in data sent i arbetet ledde till störningar i skrivprocessen. En bättre framförhållning i studien med att planera intervjuer i god tid hade möjliggjort ytterligare tid åt analys i studien, vilket kunde lett till en mer omfattad och nyanserad analys.

7.1.3 Validitet

Under processen har en källkritisk syn funnits på litteraturstudien för att kunna ha en hög validitet på studien. Detta erhöles genom att söka efter flera källor som stärker samma påstående samt vara kritisk mot källor som kan vara partiska eller missvisande. En medvetenhet om att de olika aktörerna kan vara partiska har också existerat, därför har kritisk granskning av datan från intervjuerna genomförts. Vidare har intervjuer gjorts med politiker från olika partier för att stärka validiteten på datan från politikerna i Byggnadsnämnden. Även en bredd på personer och företag har gjorts för att få in personer med olika aspekter och incitament vilket ger resultatet och datan från intervjuerna bättre validitet.

Under studiens gång har det diskuterats huruvida sakkunniga så som Jan Jörnmark kan ha påverkat och influerat analysen på studien. Att studien är opartisk är viktigt för att studiens validitet skall bibehållas.

Att rapporten förankrat och underbyggt den empiriska datan med teori ökar studiens validitet och utgör samtidigt en stabil grund för en framtidsanalys, vilken den slutgiltiga frågeställningen syftar till att besvara.

För att öka validiteten i studien hade vissa moment kunnat göras bättre. Intervjuprocessen hade kunnat vara mer omfattande, exempelvis hade en intervju med fastighetsnämnden ökat förtroendet för studien, då de är en viktig aktör på marknaden.

7.2 Resultatdiskussion

Att applicera mikroekonomiska koncept uppbyggda för simplifierade modeller av verkligheten på en bostadsmarknad är problematiskt, då bostadsmarknaden är alldeles för komplex för att teorierna skall kunna tillämpas rakt av. Utmaningen i att försöka möta en efterfrågan utan att kunna använda sig av "den teoretiskt korrekta" metoden är alltså att hämta inspiration från de relevanta teorierna och kombinera dessa med observationer om verkligheten samt framtidsprognoser. Något som framgår tydligt utifrån de utlåtanden samtliga intervjupersoner gjort är att lösningarna

som implementeras idag inte får effekt förrän om flera år, varför det är svårt att förutspå exakt hur efterfrågan faktiskt kommer att bemötas. Kanske hinner den ändras av att det politiska klimatet förändras under ett valår, och kapitalmarknadsregleringar som tidigare införts kan förankras i systemen och först ge riktig effekt på lång sikt snarare än direkt. Att söka efter momentana lösningar är därför en omöjlighet.

Med år 2000 som utgångspunkt ser vi att bostadsbyggandet varje år understigit behovet, utan att det vidtagits större åtgärder för att lösa gapet. Ett gap som med tiden vuxit. Det finns en avsaknad av konsekvensanalys som sträcker sig längre bak än den period vi undersöker och som inte på tagits på allvar förrän de senaste åren. Det prognostiseringsfel och misslyckande att identifiera och förstå problemet är vad som i stor grad leder upp till dagens situation. Däremot är det också tydligt att även om bostadsbehovet inte mötts på grund av tidigare prognostiseringsfel, ser vi att det aldrig varit möjligt att uppfylla det efterfrågegap eller utbudsunderskott som uppstått.

Efter att ha belyst den problematik som rapportens berörda aktörer påtalar, uppdragas att flertalet problemområden ligger utanför det spektrum som Stadsbyggnadskontoret och de lokala fastighetsbolagen kan påverka. Kapitalmarknadsregleringar för att åtstrama efterfrågan på bostäder och framförallt hålla nere bostadspriserna är beslut som framtagits med hänsyn till hela landet. Då rapporten är avgränsad till Göteborgs bostadsmarknad blir det problematiskt att analysera statliga regleringar, men dessa är något som måste nämnas då de påverkar marknaden i stor utsträckning. Regleringarna appliceras på en lokal bostadsmarknad med följderna att det uppstår mismatchningar, då regleringarna omöjligt kan anpassas efter alla omständigheter som råder i landets alla städer. Kommunpolitikerna får istället försöka anpassa sin planering utefter de statliga bestämmelserna för att implementera lösningar för lokalspecifika problem. Några intervjupersoner antyder att det nyligen reglerade amorteringskravet införs i en suboptimal situation för Göteborgs stad, med tanke på alla initierade infrastrukturprojekt som planerats fortgå under flera år framöver. Här blir det tydligt att marknaden, och besluten som fattas för att anpassa sig till den, handlar om att göra avvägningar.

Vad som genomgående nämns utav de intervjuade personerna är vikten av att förtäta centrum genom att fokusera nybyggnationerna till de mest centrala områdena i Göteborg. Dock framgår det också att fastighetsbolagen som intervjuats trots detta lägger sitt fokus på mellanstaden och yttre delar av staden på grund av att processerna i dessa delar både är billigare och går snabbare. Effektivisering av byggprocessen är en ytterst viktig åtgärd som är fullt möjlig för marknadsaktörer att påverka och är av hög vikt för att framtida byggprojekt skall kunna fokuseras där de verkligen behövs och inte ta den lättaste vägen till fler bostäder.

Enligt Stadsbyggnadskontoret finns det idag redan färdiga detaljplaner för innerstaden, dessa väljes dock bort av fastighetsbolagen i förmån för de i mellanstaden. Anledningen är att de idag har mer att vinna på processer som är smidigare, vilket uppenbarligen inte är centrala byggnationer. Vad som då kan diskuteras är att det

inte finns tillräckliga incitament för de vinstdrivande fastighetsbolagen att välja de projekt som i längden skulle göra mer samhällsnytta. Det borde ses som en självklarhet för de stora bolagen att se det som ett incitament att bygga för ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Det uppstår genom bolagens nuvarande val externa effekter för samhället i form av att inte alla i Göteborg har en lägenhet som efterfrågas. Ett sätt att påverka bolagens val av nybyggnationsplacering skulle vara att använda sig av styrmedel i form av subventioner för val av de projekt som enligt Stadsbyggnadskontoret är viktigast för allmännyttan. Tankegången kring vikten i de etiska aspekterna lyfts tydligare i nedanliggande stycke.

Problematiken är mångfacetterad, och i viss mån blir Stadsbyggnadskontoret offer för omständigheterna. Detaljplaner är långa processer, och besluten bakom dem är oftast tagna i ett annat samhällsklimat än det vi befinner oss i idag. Där lagstiftning och omvärldsfaktorer kan ha stor inverkan på det jobb de bedriver men befinner sig långt ifrån den nivå Stadsbyggnadskontoret opererar på. De nuvarande ledamöterna i Byggnadsnämnden kan inte belastas för vad tidigare ledamöter beslutat, men de är idag vad fastighetsförvaltarna har att förhålla sig till och blir därför de som får ta emot kritiken och komma med åtgärder.

2018 är det första året som det faktiskt byggs mer än vad som förväntas behövas, en tydlig trend mot att utjämna bostadsstocken relativt efterfrågan sett till antalet bostäder.

Blickar vi framåt syns liknande tendenser som tidigare, eftersom målstyrningen handlar om vilken mängd som byggs snarare än att bygga bostäder utifrån det behov som faktiskt finns. Det finns en överhängande risk att dagens produktion kommer att tynga kommun- och statsfinanserna genom försörjningsbördan för många av de som flyttar in i nyproducerade lägenheter med höga kostnader, genom att de uppbär försörjningsstöd eller bostadsbidrag. Något som kan komma att mynna ut i skarpa politiska diskussioner framöver när konsekvenserna blir synliga. Möjligtvis kan detta ge upphov till en bredare diskussion, där djupare konsekvensanalys av beslut och målstyrning genomförs.

7.3 Etik och hållbarhet

I följande avsnitt tas samhällets etiska aspekter kring relationen mellan fastighetsbolagens beslut kontra människans rättigheter upp och diskuteras i ett hållbarhetsperspektiv.

7.3.1 Diskussion

I ingångsfasen av studien har många diskussioner förts kring att företagsfokus uppenbart borde skilja sig beroende på vilken sektor företaget befinner sig i. Beroende på om fastighetsbolaget är privatägt eller kommunalt torde man resonera olika kring vad som prioriteras - pengar eller allmännytta.

En viktig etik- och hållbarhetsfråga är ifall människors bostadssituation idag är rättvis och rent socialt hållbar. Etiskt anses det självklart att varje enskild individ i

samhället skall ha rätt till tak över huvudet. Vidare kan diskuteras kring de krav som borde uppfyllas för varje individs bostad. För att behålla ett socialt hållbart samhälle och att individer inte påverkas negativt av sin bostadssituation, känns det rimligt att i största möjliga mån undvika trångbeboddhet. Det är därför av största vikt att byggprocesserna utvecklas och fungerar för att alla skall få en rimlig bostadsituation.

Innan en fastighet kan byggas behöver byggherren beakta allmännyttan på ett sådant sätt att det nyttjar det allmänna välbefinnandet. Om detaljplanen avviker från stadens framtidsvisioner kommer bygget att nekas i förmån till antingen ett alternativt förslag eller en gemensam lösning. I många fall kan en gemensam lösning komma att förena bägge parter, byggherrens samt kommunens, visioner och mål.

Ett stort fokus i rapporten har riktats mot frågor kring aktörernas inställning till allmännyttan, där det visat sig att den kommunala sektorn har allmännyttan som bakomliggande faktor till alla sina beslut. Som väntat är fastighetsbolagens mål snarare i vinstdrivande fokus, dock med inslag av social hållbarhet. Vinststrivandet är dock det centrala och om vinst inte uppnås kan de privata fastighetsbolagen välja att leta sig vidare till andra projekt. Göteborgs stad ställer i sin tur krav för att bygget på ett produktivt sätt skall uppfylla stadens framtidsvisioner. Göteborgs stads framtidsvisioner och fastighetsbolagets vinstkrav måste på ett bra sätt gå hand i hand för att uppfylla bägge parter intressen och skapa ett socialt hållbart samhälle.

Fastighetsbolagen vill bygga bostäder på så sätt att de försäkras sina investeringar. En individ med stadig ekonomi kan ses som en mer attraktiv kund då fastighetsägarna kan vara relativt säkra på att få sina intäkter. Vid nybyggnation kan det därför vara säkrare att bygga i områden med hög- eller medelinkomsttagare, där betalningar sällan uteblir. För privatägda fastighetsbolag med ekonomisk vinning som incitament kan det dessutom vara svårt att producera projekt med högre fokus på gentrifiering. Vid nyproduktion av bostadsrätter i områden som i vanliga fall mestadels består av hyresrätter kan de nya bostäderna bli svårsålda. Detta kan vara en anledning till att sådana projekt eventuellt blir bortprioriterade av de privatägda företagen. Gällande hyresrätter uppstår risken att de nya och antagligen dyrare bostäderna inte drar till sig intressenter med möjlighet att betala. De kommunalägda företagen med ett tydligare intresse för allmännyttan kan däremot engagera sig mer i sådana projekt.

Det blir inte ett socialt hållbart utvecklande av staden ifall fastighetsbolagen endast bygger för de säkra målgrupperna för att garantera vinst. När områden utvecklas utefter betalningsförmågan skapas segregation. De kommunala fastighetsbolagen har en stor möjlighet att motverka segregationen när de utvecklar befintliga och nya stadsdelar genom att bygga bostäder tillgängliga för alla kategorier av människor. Kommunen har även stor makt då de utformar detaljplaner för att jobba mot ett mer socialt hållbart samhälle. Det kan även anses som en etiskt skyldighet för de privata bolagen att även de har detta i åtanke vid nybyggnation.

Ett problem som påverkar den etiska samt socialt hållbara aspekten i samhället är att bostadspriserna har ökat drastiskt. Detta har medfört att det idag är svårt för samhällets mindre betalningstarka att ta steget in på bostadsmarknaden. Diskussion kring huruvida fastighetsbolagen tar tillräckligt med ansvar i dagsläget är stor. Anledningen till att bostadspriserna ökat har berott på en mängd orsaker. Bland annat har kraven på nybyggnation ökat mycket de senaste tjugo åren. Som nämnts i rapporten har mycket utav dessa nya kostnader uppstått i samband med nya tillgänglighetskrav på bostäderna. Många av dessa krav grundar sig i att alla individer skall ha samma möjlighet. Detta gör det till en svår fråga i synpunkten av social hållbarhet då varken personer med mindre betalningsstyrka eller personer med speciella anpassningskrav får uteslutas från bostadsmarknaden.

Nybyggda bostäder har mycket högre priser jämfört med det gamla beståndet. Många i allmänbefolkningen reflekterar kring om detta kan bero på girighet på fastighetssidan. Möjligheten att komma in på bostadsmarknaden är mycket begränsad för låginkomsttagare och det är ett problem. Det kan ifrågasättas om fastighetsägare och Byggnadsnämnden tar tillräckligt mycket ansvar agerar för att ta itu med detta problem.

8

Slutsats

Utifrån bedrivna litteraturstudier och i enighet med samtliga intervjuade anses en bostadsbrist råda på Göteborgs bostadsmarknad. Bostadsmarknaden är komplex och kraftigt segmenterad, vilket har medfört att bristen i huvudsak drabbar vissa specifika segment.

I analysen ses att en av de främsta orsakerna till den rådande bostadsbristen är återkommande prognostiseringsfel och en ovilja att investera i bostäder tidigare. Det har inte tagits hänsyn till fördröjningseffekter av regleringar eller tagits höjd för hur befolkningstillväxten beror av omvärldsfaktorer. Den politiska viljan och förmågan att behandla bostadssituationen kraftfullt har saknats, och de planerade resultaten har därför inte överensstämt med det verkliga behovet.

Prognostiseringsfelen förstärks ytterligare av dagens suboptimala detaljeplaneprocess, där problematiken till största del ligger hos Stadsbyggnadskontoret och den avsaknad av konsekvens över tid som uppvisats. Samtidigt är det tydligt att de nu genomfört kraftiga åtgärder, och har som mål att bygga upp en organisation för att på sikt klara att möta behovet.

Utifrån de andra problem som identifieras i analysen, kan det konkluderas att en effektivisering av byggprocesserna är vitalt för att i större grad möta efterfrågan. Med en pågående urbanisering ses ingen tendens till att Göteborgs befolkningsutveckling stannar av, och utifrån det ses det som osannolikt att kunna möta efterfrågan helt, vilket beror på att det ej längre går att bygga till de priser som efterfrågas.

Det ses inte som troligt att dagens problematiska situation kommer kunna lösas utan att skapa ytterligare problem, då målinriktningen fortfarande är att en specifik mängd byggs snarare än vad som byggs. Slutligen förefaller det troligt att en kostsam situation kommer uppstå när Göteborgs stad tvingas uppbära stora utgifter för boendekostnader.

Litteraturförteckning

- Akademiska hus. (2018). *Hur går byggprocessen till?*. Hämtad 2018-03-18, från <https://www.akademiskahus.se/om-oss/vanliga-fragor/hur-gar-byggprocessen-till/>
- Andersson, R. Bråmås, Å. Hogdal, J. (2009). *Fattiga och rika – segregerad stad*. Göteborg: Göteborgs Stad
- Bell, J. (2016). *Introduktion till forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Björkqvist, K. (2012). *Introduktion till vetenskapsteori och forskningsmetodik för beetendeveteskaper*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Blomkvist, P. Hallin, A. (2015). *Method for engineering students: Degree projects using the 4-phase Model*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Boplats. (2018). *Boplats i siffror*. Hämtad, 2018-03-15, från <https://nya.boplats.se/om/nyheter/nyheter/siffror2017>
- BoStad 2021. (2014). *Bakgrund*. Hämtad 2018-04-16, från <http://bostad2021.se/om-bostad2021/>
- Bostad AB Poseidon. (2013). *Från idé till boende*. Hämtad 2018-03-15, från <http://www.poseidonarsredovisning13.se/verksamhet/fastigheter/franidtillboende/fran-id-till-boende.html>
- Bostad AB Poseidon. (u.d). *Om oss*. Hämtad 2018-04-15, från <https://poseidon.goteborg.se/om-oss/>
- Bostad AB Poseidon. (u.d). *Ägare och styrelse*. Hämtad 2018-04-15, från <https://poseidon.goteborg.se/om-oss/foretagsfakta/agare-och-styrelse/>
- Bostad Göteborg. (2010). *Hysesvärdar i Göteborg*. Hämtad 2018-03-25, från <http://www.bostadengoteborg.se/hysesvard.htm>
- Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningsystemet*. Karlskrona: Boverket

- Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2017). *Bostadsbyggandet kan nå en topp i år*. Karlskrona: Boverket
- Boverket. (2017). *Bostadsmarknaderna i Norden 2000–2016*. Hämtad 2018-04-16, från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/bostadsmarknaderna-i-norden-2000-2016.pdf>
- Boverket. (2014). *Det svenska hyres- sättningsystemet*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2016). *Detaljplanering*. Hämtad 2018-03-16, från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunal-planering/detaljplanering/>
- Boverket. (2016). *Flyttkedjestudier*. Hämtad 2018-03-25, från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/bostader--vad-har-vi-och-vad-behover-vi/flyttkedjestudier/>
- Boverket. (2017). *Hållbart byggande och förvaltning*. Hämtad 2018-03-16, från <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/>
- Boverket. (2018). *Om Boverkets byggregler, BBR*. Hämtad 2018-04-06, från <http://www.boverket.se/sv/byggande/regler-for-byggande/om-boverkets--byggregler-bbr>
- Boverket. (2016). *Om Boverkets konstruktionsregler, EKS*. Hämtad 2018-04-06, från <http://www.boverket.se/sv/byggande/regler-for-byggande/om-boverkets-konstruktionsregler-eks/>
- Boverket. (2016). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Hämtad 2018-03-16, från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplatelseformer/>
- Boverket. (2018). *Utökad förfarande*. Hämtad 2018-05-06, från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/utokat-forfarande/>
- Brander, L. (2010). *De snabbväxande storstäderna*. I *Allt om vetenskap*. Hämtad från <http://www.alltomvetenskap.se/nyheter/de-snabbvaxande-storstaderna>)
- Bryman, A. Bell, E. (2015). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Solna: Liber AB

- Cars, G. (2013). *Planmonopolet: dags att slakta den heliga kon. Fastighetsnytt, Volym 4*. Hämtad 2018-05-02, från <https://fastighetsnytt.se/2013/10/planmonopolet-dags-att-slakta-den-heliga-kon/>
- Egnahemsbolaget. (2018). *Uppdraget*. Hämtad 2018-04-18, från <http://www.egnahemsbolaget.se/om-oss/var-historia/>
- Eklund, k. (2013). *Vår ekonomi : en introduktion till samhällsekonomin*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Ekonomifakta. (2006). *Priselasticitet*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.ekonomifakta.se/Ordlista/Priselasticitet/>
- Ernst Rosén. (2018). *Om Ernst Rosén*. Hämtad 2018-04-08, från <https://www.ernstrosen.se/om-ernst-rosen/>
- European central bank. (2018). *Key ECB interest rates*. Hämtad 2018-04-08, från https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html
- Fastighetsägarna. (2018). *Bostadsmarknaden*. Hämtad 2018-04-17, från http://www.fastighetsagarna.se/gfr/om-oss_1/fragor-vi-arbetar-med/bostadsmarknaden
- Fastighetsägarna. (2018). *Om oss*. Hämtad 2018-04-17, från http://www.fastighetsagarna.se/gfr/om-oss_1
- Finansinspektionen. (2018). *Bolånetaket har dämpat hushållens skulder*. Stockholm:finansinspektionen
- Finansinspektionen. (2017). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. Hämtad 2018-04-09, från <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>
- Finansinspektionen. (2017). *Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*. Hämtad 2018-05-09, från <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/forslag-till-ett-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-hoga-skuldkvoter/>
- Finansinspektionen. (2017). *Information om bolån*. Hämtad 2018-03-12, från <http://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/>
- Finansinspektionen. (2017). *The swedish mortgage market*. Stockholm: Finansinspektion.

- Framtiden AB. (2017). *Dotterbolag organisation*. Hämtad 2018-03-25, från <http://framtiden.se/om-framtiden-koncernen/#dotterbolag-och-organisation>
- Göteborgs stad. (2017). *Befolkningsutveckling 2017*. Göteborg: Göteborgs Stad
- Göteborgs stad. (2018). *Bostadsbyggandet i Göteborg 2017*. Hämtad 2018-04-25, från <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ba36a050-ef73-44d2-8466-66ce4ac3ece7/Bostadsbyggandet+i+Göteborg+2017+kv4.pdf?MOD=AJPERES>
- Göteborgs stad. (2014). *Bostadsförsörjning i Göteborg*. Göteborg: Boverket.
- Göteborgs stad. (2018). *Byggnadsnämndens uppdrag*. Hämtad 2018-03-25, från http://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-opolitik/kommunens-organisation/forvaltningar/forvaltningar/stadsbyggnadskontoret/politik/byggnadsnamndens-uppdrag!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTYzcDQy9TAy93V2DTQ0czf3cXUMc_Yz9jQ31wwkpiAJKG-AAjgb6BbmhigC612ag/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/
- Göteborgs stad. (2016). *Fastighetsnämndens uppdrag*. Hämtad 2018-03-25, från http://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-opolitik/kommunens-organisation/forvaltningar/forvaltningar/fastighetskontoret/politik/namndens-uppdrag!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTYzcDQy9TAy93V0dzQ0cTZ2NTH39_I0tLM31wwkpiAJKG-AAjgb6BbmhigD1n7IY/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/
- Göteborgs stad. (2013). *Fattiga och rika - segregerad stad*. Hämtad 2018-02-18, från http://goteborg.se/wps/portal/start/byggande-lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/verktyg-for-stadsplanering-2/socialt-hallbar-utveckling-och-barnperspektiv/fattiga-och-rika---segreerad!/ut/p/z1/hY5BC4JAFIR_jdd9zzR5ddsORippEGR7CY1tFdSVdWuhX58dg6K5DfMNMyCgBDFUj1ZVttVD1c3-LKJL4Sch2vgc8-0qxt0xLeJ9muVECKd_gJhj_CG0kIBo6565a8-QUUi0wID8aB1QENJ7ng91QAqEkTdppGF3M79qrB2ntYce0ueY01p1kk3Sw2-NRk8Wyg8Qxr58ZvLEXy_TZIk!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/
- Göteborgs stad. (2017). *Prognos för bostadsbyggande 2017-2026*. Hämtad 2018-05-04, från <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/6c3914ea-36c4-4747-9e75-b46b04265de9/Prognos+för+färdigställande+av+bostäder+2017-2026+%28mars2017.pdf?MOD=AJPERES>
- Handelsbanken. (2018). *Byggnadskreditiv*. Hämtad 2018-05-02, från <https://www.handelsbanken.se/sv/privat/lan/bolan/byggnadskreditiv>

- Harvard Business Review. (1979). *Porter, M. How competitive forces shape strategy*. Hämtad 2018-03-22, från <https://hbr.org/1979/03/how-competitive-forces-shape-strategy>
- HSB. (2018). *Så här fungerar HSB*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.hsb.se/goteborg/om-hsb/>
- HSB. (2015). *Trångbott*. Hämtad 2018-04-20, från <https://www.hsb.se/om-boende/bokunskap/inspiration-inredning--tips/trangbott/>
- Hyresgästföreningen. (2018). *Det svenska systemet - bruksvärdesprincip och förhandlade hyror*. Hämtad 2018-04-26, från <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/programpolicies/hyressattningssystemet.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2018). *Hyressättning i nyproduktion*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.hyresgastforeningen.se/var-verksamhet/vad-vi-gor/forhandlar-hyror/nyproduktionshyra/>
- Hyresgästföreningen. (2018). *Presumtionshyror Enkät om bostadsbyggande hyressättning*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/programpolicies/bostadsbyggande-3---13-bostadsforetag-om-bostadsbyggande-och-hyressattning---2013.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2018). *Presumtionshyror Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/presumtionshyror-atgarder-for-att-oka-byggandet-av-hyresratter-20131001.pdf>
- Hyresgästföreningen. 2017. *Unga vuxnas boende*. Göteborg:Hyresgästföreningen.
- Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi. (2008). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*. Upplaga 10. Stockholm: Fastighetsnytt Förlag AB.
- International Monetary Fund. (2017). *Financial system stability assessment*. Washington DC: International Monetary Fund
- Investopedia. (2018). *Porter's 5 Forces*. Hämtad 2018-04-03, från <https://www.investopedia.com/terms/p/porter.asp>
- Investopedia. (2018). *Switching costs*. Hämtad 2018-04-03, från <https://www.investopedia.com/terms/s/switchingcosts.asp>
- IVA. (2017). *STADS PLANERINGS PRAKTIKAN*. Stockholm: IVA.

- IVA. (2017). *Den urbana utvecklingens drivkrafter och konsekvenser*. Stockholm: IVA.
- Jurideko Fastighetspartner. (2018). *Ombildning*. Hämtad 2018-04-08, från <http://www.ombildning.nu>
- Konjunkturinstitutet. (2015). *Bostadspriser och ränteutveckling*. Stockholm: Konjunkturinstitutet
- Konjunkturinstitutet. (2007). *Hushållens disponibla inkomst*. Hämtad 2018-04-18, från <https://www.konj.se/download/18.23274eb6150c285f0ae8b91e/1446561071971/Hushallens-disponibla-inkomst.pdf>
- Konjunkturinstitutet. (2017). *Högkonjunkturen förstärks*. Hämtad 2018-04-08, från <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2017/riksbankens-foretagsundersokning-global-hogkonjunktur-forstarker-laget-i-sverige/>
- Konkurrensverket. (u.d). *Varför konkurrens?*. Hämtad 2018-04-29, från <http://www.konkurrensverket.se/konkurrens/om-konkurrensreglerna/--ovrigt--/varfor-konkurrens/>
- Lindvall, P. (2017). *Billiga hyresrätter: tyvärr en hallucination*. I SvD Hämtad från <https://www.svd.se/billiga-hyresratter--tyvarr-en-hallucination>
- Mäklarstatistik. (2018). *boprisutveckling*. Hämtad: 2018-03-06, från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/goteborg/#/bostadsratter/48m>
- Nationalekonomi. (u.d). *Utbud och efterfrågan*. Hämtad 2018-04-29, från <http://nationalekonomi.hannes.se/mikroekonomi/utbud-och-efterfraagan>
- Nationalencyklopedin. (2018). *Disponibel inkomst*. Hämtad: 2018-04-28, från <https://www-ne-se.proxy.lib.chalmers.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/disponibel-inkomst>
- Nationalencyklopedin. (2018). *Federation*. Hämtad: 2018-04-28, från <http://www.ne.se.proxy.lib.chalmers.se/uppslagsverk/encyklopedi/enkel/federation>
- Nationalencyklopedin. (u.d). *Urbanisering*. Hämtad: 2018-03-20, från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/enkel/urbanisering>
- Porter, M. (2008). *The Five Competitive Forces that Shape Strategy*. Hämtad 2018-

- 03-10, från <https://hbr.org/2008/01/the-five-competitive-forces-that-shape-strategy>
- Rebfund AB. (2018). *Boendekostnad*. Hämtad 2018-04-28, från <https://www.rebfund.com/se/ordbok/boendekostnad/>
- Riksbanken. (2017). *Finansiell stabilitet*, Stockholm: Riksbanken
- Riksbanken. (2017). *Riksbankens företagsundersökning: Global högkonjunktur förstärker läget i Sverige*. Hämtad 2018-04-08, från <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2017-06-21-hogkonjunkturen-forstarks.html>
- Riksbanken. (2018). *Reporänta, in- och utlåningsränta*. Hämtad 2018-04-08, från <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>
- Robson, C. McCarten K. (2015) *Real world research 4th edition*. Bristol UK: University of the west of England, Bristol, UK.
- SCB. (2015). *Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för hushåll 20–64 år efter hushållstyp 2015*. Hämtad 2018-05-01, från <https://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Temaomraden/Jamstalldhet/Indikatorer/Ekonomisk-jamstalldhet/Inkomster-och-loner/Disponibel-inkomst-per-konsumtionsenhet-for-hushall-2064-ar-efter-hushallstyp-2015/>
- SCB. (2017). *Statistik-efter-amne/Boendebyggande och bebyggelse/Bostadsbyggande och ombyggnad/Bostadsbestand*. Hämtad 2018-05-10, från <https://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/Behallare-for-Press/402441/>
- SCB. (2017). *medborgarundersökning – hösten 2017*. Göteborg: SCB.
- SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm: Näringsdepartementet.
- SFS 2011:338. *Plan- och byggförordning*. Stockholm: Näringsdepartementet.
- SOU 2015:48. *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Stockholm: Fritzes Offentliga Publikationer.
- Stråth, C. (2016). *Rapport om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas*. Stockholm:Regeringen.
- Sveriges Byggindustrier. (2004). *Bygg inte för bostadskön*. Höganäs: Sveriges Byggindustrier.

- Sveriges Byggindustrier. (2005). *Flyttkedjor*. Hämtad 2018-03-17. från https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Images/Info/603/Flyttkedjor_-_MalmF6.pdf
- Sveriges Byggindustrier. (2018). *Skärpt amorteringskrav sänker bostadsbyggandet*. Hämtad 2018-04-12, från https://www.sverigesbyggindustrier.se/skarpt-amorteringskrav-sanker-bostadsbyg__7694
- Trafikverket. (2014). *Urbanisering fortsatt kraft för samhällsförändring*. Hämtad 2018-03-20, från <https://www.trafikverket.se/om-oss/var-verksamhet/Rapporter/Omvarldsanalyser/Trender-i-transportsystemet/megatrender/storstadsregioner/Urbanisering/>
- Vakili Zand, C Hoekstra, J. (2006). *High vacancy rates and high prices of housing: A Mediterranean paradox*. Slovenia:ENHR.
- Wallenstam. (2018). *Om oss*. Hämtad 2018-04-14 från <https://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/om-oss/>
- Wallén, G. (1996). *Vetenskapsteori och forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Wiklund, L. (2016). *Bostadsbristen genom tiderna*. I SVT. Hämtad från <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/bostadsbristen-genom-tiderna>
- Ylander H. (2003). *Urbanisering och tätortsutveckling i Sverige*. Hämtad: 2018-03-06, från https://www.scb.se/statistik/MI/MI0803/2000I02/MI03SA9301_06.pdf
referenser.bib