



Size Matters!

Stockholmsmarknadens trender i form av lägenhetsstorlekar

MATHILDE LUNDH
JESSICA NORDLANDER

EXAMENSARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2015

Size Matters!

Stockholmsmarknadens trender i form av lägenhetsstorlekar

MATHILDE LUNDH
JESSICA NORDLANDER

Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2015

Size Matters!

Trends in apartment sizes in the Stockholm housing market

MATHILDE LUNDH, 1990

JESSICA NORDLANDER, 1992

© MATHILDE LUNDH, JESSICA NORDLANDER, 2015

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Illustration gjord av författarna. Bilden visar trenden om yteffektivisering av lägenheter.

Chalmers

Göteborg, Sweden 2015

Sammandrag

Underskottet på bostäder i Stockholm är stort och behovet att bygga mer blir allt viktigare. Tillsammans med Wallenstam formulerades därför en frågeställning som grundar sig i att få en ökad vetskap om hur deras nyproduktionsprojekt ska planeras i framtiden. Syftet med arbetet har varit att undersöka vad trenderna gällande lägenheters storlek kommer att vara i framtiden. Bakgrunden till undersökningen är att veta hur bostadsfördelningen ska se ut vid kommande nyproduktionsprojekt. Undersökningen har avgränsats till bostadsrätter i Stockholmsregionen då det är en spännande och unik marknad samt trender fram till år 2025. Viktigt att ta i beaktning är att arbetets slutsats inte är generaliserbar, mestadels på grund av den komplexa bostadsmarknaden i Stockholm.

Arbetet började med en djupgående litteraturstudie för att få bättre förståelse av vilka faktorer som påverkade marknaden. I studien framkom tre nyckelparametrar som påverkar vilken typ av lägenheter köparna efterfrågar. De är ekonomi, demografi och politik. Ekonomin påverkar hur mycket pengar köparna har att spendera på sitt boende, genom att studera demografin erhålls en bild över hur befolkningens sammansättning ser ut och slutligen styr politikerna vilka bostäder som får byggas.

Därefter fortsattes studien med intervjuer av olika aktörer i branschen. Bland aktörerna återfinns byggherrar, arkitekter, mäklare samt forskare. I intervjustudien kunde vissa återkommande trender utläsas som tillsammans med sammanställd information om läget på marknaden och befolkningens utveckling ligger som grund till vår slutsats.

Tre nyckeltrender är identifierade;

- Yteffektivitet
- Läge
- ”Gråa vågen”

Slutsatsen visar att både behovet och efterfrågan på Stockholms bostadsmarknad kommer att bestå av framför allt mindre ytsmarta lägenheter. Där den lönsammaste storleken avser att vara en yteffektiv tvåa ritad för enpersonshushåll där två kan bo bra.

Nyckelord: Trender, lägenhetsstorlekar, Stockholmsregionen, demografi, ekonomi, politik, behov, efterfrågan, nyproduktion, rörlighet

Abstract

The housing shortage in Stockholm is vast and the urge to build more is becoming increasingly important. Together with Wallenstam a purpose for the study was formulated which is based on gaining an increased knowledge of how their new construction projects should be planned in the future. The aim of the study has been to analyse trends regarding which apartment sizes will be required in the future. The background of the study is how the housing allocation should look in future construction projects. The survey has been limited to condominiums in Stockholm, as it is an exciting and unique market, and trends until 2025. Important to take into consideration is that the conclusion is not generalisable, mostly because of the complex housing market in Stockholm.

The work began with a thorough literature study to get a better understanding of the factors affecting the housing market. The study revealed three key parameters that influence what type of apartment the buyer demand. They are the economy, demographics and politics. The economy affects how much money the buyers can spend on their accommodation, by studying the demographics a picture of the composition of the population was obtained and finally the politicians control which accommodations that can be built.

Furthermore the study continued with interviews with different stakeholders in the industry. Among the actors are developers, architects, estate agents and researchers. During the interviews some recurring trends could be acknowledged which together with aggregate information about the situation in the housing market and the population development is the basis for our conclusion.

Three key trends are identified;

- Efficient use of space
- Location
- "The grey wave"

The conclusion shows that both the need and demand in the Stockholm housing market will consist of mainly small apartments with efficient use of space. Where the most profitable size intends to be a space-efficient apartment designed for one-person households where two can live decent together.

Keywords: Trends, apartment sizes, Stockholm region, demography, economy, politics, need, demand, new production, movability

Förord

Det här kandidatarbetet har skrivits som ett avslutande examensarbete på kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers tekniska högskola. Arbetet har utförts på institutionen för Arkitektur på Chalmers och omfattar 15 högskolepoäng.

Arbetet har gett oss god förståelse för Stockholms bostadsmarknad och hur många faktorer som faktiskt påverkar lägenheternas storlek. Det har varit ett väldigt intressant och lärorikt arbete för oss. Vår förhoppning är att arbetet även är värdefullt för andra vid framtida planering av nyproduktion, framförallt vid val av lägenhetsstorlekar i ett bostadsrättsprojekt.

Större delen av intervjuerna och informationsinsamlingen är gjord under perioden februari - april 2015. Under denna period var marknaden extrem och priserna sköt i höjden. Mycket av detta berodde på osäkerheten kring ett amorteringskrav som eventuellt skulle komma att införas i augusti vilket ökade omsättningen på marknaden. Många uttalanden gjordes innan kraven avsågs, och därmed i många fall med utgångspunkt från att de skulle införas.

Vi vill verkligen tacka de personer som ställt upp för intervjuer och bidragit med sin kunskap och värdefulla information till arbetet. Det är ni och er kompetens som bidragit till slutsatserna i det här arbetet, tack!

Vi vill rikta ett extra stort tack till Annica Modin på Wallenstam, vår handledare från näringslivet, samt Nina Ryd, arkitekt och docent vid Chalmers tekniska högskola och handledare på Chalmers under arbetets gång. Tack för att ni tillfört ert engagemang och vägledning genom hela arbetet där ni ställt upp på diskussioner med oss som har lett till slutresultatet.

Göteborg, juni 2015

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract	II
Förord	III
1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och frågeställning	1
1.3 Avgränsning	2
1.4 Rapportens struktur	2
2. Metod	4
2.1 Kvalitativ forskning	4
2.2 Bakgrundsstudie	4
2.3 Litteraturstudie	5
2.4 Intervjustudie	5
2.4.1 Intervjuernas trovärdighet	6
2.4.2 Population och urval	6
2.4.3 Presentation av intervjurespondenter	7
2.5 Validitet	10
3. Dagens situation	11
3.1 Aktuella projekt	11
4. Bostadsmarknaden	13
4.1 Bostadsbehovet	14
4.1.1 Befolkningstillväxt	15
4.1.2 Urbanisering	16
4.2 Bostadsefterfrågan	17
4.2.1 Marknadsutveckling	17
4.2.2 Befolkning - Hushåll och ekonomi	19
4.2.3 Trångboddhet.....	19
4.2.4 Hushållens förändrade livssituation	20
4.3 Tillgodose bostadsbehovet och efterfrågan	22
4.3.1 Rörlighet	22
4.3.2 Nyproduktion.....	24
4.3.3 Marknad och politiska faktorer	25
4.4 Sammanfattning	27
5. Aktörers perspektiv på lägenhetsstorlekar	28
5.1 Utmaningar på bostadsmarknaden	28
5.2 Vad är det för lägenheter som säljs?.....	29
5.3 Vad är det för lägenheter som efterfrågas	32
5.4 Läget är av väsentlig betydelse.....	35
5.5 Aktörers tankar om trender i lägenhetsstorlekar.....	37

6. Analys	41
6.1 Analys av köparnas behov och efterfrågan.....	41
6.2 Läge före yta.....	42
6.3 Ekonomi	43
6.4 Politiken måste påverka.....	44
6.5 Demografi - de boendes livssituation	45
6.6 Trender i framtiden.....	46
6.7 Växande stad	47
6.8 Lönsamhet	47
7. Slutsats.....	48
8. Reflektioner och rekommendationer	49
9. Referenser.....	50
9.1 Litteratur	50
9.2 Elektroniska källor.....	50
9.3 Figurer	53
9.4 Muntliga källor	54

Bilaga A - Intervjuunderlag

Bilaga B - Sammansättning av Stockholmsbostäder

Bilaga C - Sammanställning aktuella projekt

Bilaga D - Produktionskostnader

1. Inledning

I det här inledande kapitlet presenteras bakgrunden till examensarbetet samt problemställningen. Syftet, frågeställningarna och studien avgränsningar definieras. För att underlätta förståelsen för examensarbetet presenteras även arbetets struktur.

1.1 Bakgrund

Någonting har hänt på bostadsmarknaden de senaste två till tre åren. Flera byggbolag satsar på att bygga fler små lägenheter eftersom de anses mer attraktiva och säljer betydligt snabbare jämfört med större lägenheter. Målet med undersökningen är att ta reda på om det kommer bestå, eller om marknaden kommer återgå till som det såg ut för 5-10 år sedan när det var mest treor och fyror som producerades.

”Vi ser en större efterfrågan på våra mindre lägenheter i dag¹”

Att det idag byggs små lägenheter är mycket en effekt av finanskrisen. Det som produceras idag är det som var på ritbordet då. Under finanskrisen var det svårt att sälja större lägenheter vilket medförde att fler små lägenheter ritades och på grund av den långa processen med att bygga bostäder syns resultatet av det först idag. Det är inte ovanligt att det tar 7 - 8 år från det att marken först förvärvas till det att det finns en färdig slutprodukt².

Det är även en effekt av att det efterfrågas många mindre lägenheter och många byggbolag styr därför produktionen mot små lägenheter och effektivare ytor. Trenden visar sig tydligast i storstadsområden där nybyggda lägenheter blir mindre och mindre, de byggs mer yteffektiva. Byggbolagen satsar också delvis på att bygga fler smålägenheter på grund av rådande marknadsläget; förutsättningarna har ändrats de senaste åren med bolånetak samt att det demografiskt är en topp med 20-25 åringar som vill in på bostadsmarknaden.

Det finns många parametrar som måste tas med som gör att det produceras så mycket ettor och tvåor. Men vad händer om 5 år, hur ser trenderna då ut på bostadsmarknaden i form av lägenhetsstorlekar?

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med studien är att undersöka hur trenderna i lägenhetsstorlekar kommer att se ut den närmsta tiden för att veta hur bostäderna ska utformas vid framtida nyproduktion. Målet är att bostäderna ska vara både ekonomiskt lönsamma för byggbolagen samt att kunna tillgodose köparnas och de framtida boendes behov och efterfrågan.

Frågeställningen som har undersökts är följande;

Hur kommer Stockholms framtida bostadsmarknad se ut i form av lägenheters storlek i Stockholmsregionen?

¹ Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

² Stjernberg, Wallenstam. Telefonintervju 2015-04-28

1.3 Avgränsning

Examensarbetet har avgränsats till att endast undersöka trenderna i Stockholms-regionen. Fokus ligger på att studera bostadstrenderna från 1990-talet fram till år 2025 för att få en inblick i hur bostäderna borde utformas den närmsta framtiden med de samhällsförändringar som sker. Studien kommer endast innefatta bostadsrätter och därför tas bostadslån samt amorteringskrav i beaktning.

Med bostadsrätt menas en köpt andelsrätt av en ekonomisk förening och som bostadsrättshavare är man medlem i en bostadsrättsförening. Det betyder att man har rätten att nyttja bostaden (Omboende, 2015).

1.4 Arbetets struktur

Arbetet är indelat i sex huvudkapitel som presenteras här nedan för att få en överskådlig bild av strukturen.

Kapitel 1 – Inledning

Det första kapitlet är ett inledande avsnitt som presenterar bakgrunden, syfte, hypotes, frågeställningar samt avgränsningar till examensarbetet. Syftet avser vara att få en förståelse för problemformuleringen och bakgrunden till att arbetet utförts. Här presenteras även strukturen.

Kapitel 2 – Metod

Metodkapitlet resonerar hur arbetet genomförts och vilka metoder som använts, därmed diskuteras arbetets validitet. Här presenteras även samtliga intervjurespondenter.

Kapitel 3 – Dagens situation

Dagens situation av bostadsrätter i Stockholmsregionen presenteras. Inledningsvis beskrivs Stockholmsmarknadens situation. Därefter följer en sammanställning av 18 aktuella projekt där dess storlek analyseras för att stärka bakgrunden till arbetet. Kapitlet är till för att läsaren ska få en förståelse över dagens läge på bostadsmarknaden.

Kapitel 4 – Bostadsmarknaden

Kapitel fyra är uppdelad i tre huvuddelar; bostadsbehovet, bostadsefterfrågan samt att tillgodose behovet och efterfrågan. Här diskuteras Stockholms bostadsmarknad utifrån vilka faktorer som påverkar trenderna i lägenhetsstorlekar. Kapitlet avser beskriva hur det ser ut idag samt de utmaningar staden står inför för att skapa en förståelse för vad som behöver byggas för framtiden. Om inte tid finns att läsa hela kapitlet rekommenderas att sammanfattningen granskas innan resultat och diskussion för en bättre förståelse.

Kapitel 5 – Aktörernas perspektiv på lägenhetsstorlekarna

Ett flertal intervjuer har genomförts för att få en bra bild över olika aktörers tankar kring frågan om lägenhetsstorlekar. I det här kapitlet har svaren sammanställs och i kapitlet presenteras aktörernas skillnader och likheter i svaren kring frågan.

Kapitel 6 – Analys

I kapitel sex har en analys gjorts utifrån sammanställd information från kapitel tre, fyra och fem. Faktorerna som påverkar lägenhetsstorlekarna diskuteras och framtida utmaningar tas upp. Framtida trender analyseras för att komma fram till en slutsats.

Kapitel 7 – Slutsats

En slutsats har sammanställts för de påvisade trenderna i lägenhetsstorlekar i Stockholmsregionen som ska hjälpa byggbolag vid framtida nyproduktion av bostadsrätter.

Kapitel 8 – Reflektioner och rekommendationer

Reflektioner över hur arbetet genomförts och potentiella förbättringsmöjligheter diskuteras. Vidare görs rekommendationer för fortsatt undersökning inom frågan.

2. Metod

För att uppnå syftet med examensarbetet och komma fram till en slutsats om trenderna i lägenhetsstorlekar har en litteraturstudie om bostadsmarknaden genomförts samt en omfattande intervjustudie med relevanta aktörer inom området. Metoden valdes för att kunna få en helhetsbild över komplexiteten och se vilka faktorer som påverkar lägenhetsstorlekarna. Innan litteratur- samt intervjustudie genomfördes, undersöktes dagens situation på bostadsmarknaden för att bekräfta att det idag byggs fler mindre lägenheter, i vilken utsträckning samt storleksskillnaderna. Litteraturstudien gjordes för att få med aspekter som exempelvis bostadsbrist och urbanisering samt hushållens beteenden och betalningsförmåga vilket ligger till grund för val av storlekarna. Intervjuerna gjordes som ett komplement för bättre förståelse samt med syftet att höra olika aktörers tankar om framtidens trender. Efter att resultatet sammanställts har en analys genomförts för att kunna komma fram till slutsatsen. Som ett komplement till litteratur- och intervjustudien medverkade författarna även i ett seminarium under "Chalmers ledarskapsdag" där det lyssnades på ett föredrag av bostadsministern, Mehmet Kaplan den 28 april 2015, i syfte att få en till aspekt på frågeställningen. Under hela arbetets gång har handledning skett med Nina Ryd, docent och arkitekt på Chalmers, samt Annica Modin, konceptutvecklare på Wallenstam, för att diskutera eventuella frågor och få guidning längs vägen.

2.1 Kvalitativ forskning

Trost (2010) menar att en kvalitativ studie ska användas då det i examensarbetet ämnar att förstå och hitta mönster i en frågeställning. Eftersom syftet är att skapa en djupare kunskap och förståelse av ämnet än vad vanligtvis en kvantitativ forskning gör ansågs en kvalitativ studie mer relevant. Kvalitativa intervjuer har också gjorts eftersom målet var att förstå hur de intervjuade tänker samt deras sätt att resonera kring frågeställningen genom ostrukturerade intervjuer. Enligt Thomsson (2002) undersöker kvalitativa studier människors beteenden, upplevelser, attityder eller beskrivningar.

2.2 Bakgrundsstudie

Dagens situation av bostadsmarknaden har undersökts för att ge en tydlig bild av bostadsmarknaden i Stockholm. För att undersöka vilka storlekar som byggs idag har tre projekt från respektive intervjuad byggherre undersökts. Tabeller med information från respektive projekt med redovisade lägenhetsstorlekar samt karta där projekten är utmarkerade finns presenterade i bilaga C. De projekt som analyserats är byggda av de intervjuade byggherrarna Wallenstam, Skanska, Veidekke, Tobin Properties, JM samt Riksbyggen. Projekten är slumpvis utvalda, det enda som tagits hänsyn till i urvalet är att projekten tillsammans ska skapa en geografisk spridning. Projekten som har studerats ligger både i centrala stadskärnan och utanför i syfte att skapa ett utgångsläge för arbetet.

2.3 Litteraturstudie

En litteraturstudie gjordes för att ta reda på hur bostadsmarknaden och hushållen i Stockholmsregionen ser ut. Studien är uppdelad i tre delar; bostadsbristen, bostadsefterfrågan och i den tredje delen går det att läsa om hur bristen skulle kunna lösas samt hur efterfrågan på bostäder möts. Litteraturen har främst hämtats från rapporter, publikationer och artiklar som ansetts ha varit trovärdiga och relevanta för förståelsen av dagens bostadsmarknad samt vad som kan påverka trenderna i lägenhetsstorlekar. Mycket information är hämtad från rapporter gjorda av Stockholms handelskammare samt Boverket vilka författarna anser trovärdiga och tillförlitliga. Vidare har statistik hämtats från SCB och Svensk mäklarstatistik. Länsstyrelsen och Stockholms stad har använts som källor vid förståelsen av Stockholmsregionen. Alla källor finns redovisade i källförteckningen.

2.4 Intervjustudie

Intervjuerna har gjorts med anledning av att skapa en ökad förståelse för bostadsmarknadens utbud och efterfrågan av bostadsrätter, samt för att få svar på vad aktörerna kan förutspå för trender de kommande åren med tanke på lägenhetsstorlekar. De intervjuade aktörerna arbetar på byggföretag eller som mäklare, arkitekter samt forskare vilka ansågs relevanta för arbetet. En kvalitativ studie har genomförts och intervjuerna har utförts av både Jessica Nordlander och Mathilde Lundh med ambitionen att träffa personerna "face to face". Majoriteten av intervjuerna har gjorts på respektive aktörs kontor för att kunna studera reaktioner och kroppsspråk likväl som lyssna på svaren. Två intervjuer har på grund av logistiksvårigheter gjorts via telefon. Alla samtal var cirka en timme långa och frågeunderlaget finns presenterat i bilaga A. Tanken var också att alla aktörer skulle få samma frågor och det därigenom skulle resultera i olika svar beroende på från vilket perspektiv de såg på frågan. Samtliga besvarade frågorna utifrån sin profession och sitt bolag.

Intervjustudien hade låg grad av standardisering eftersom variationsmöjligheterna var stora. Med standardisering menas den grad till vilken frågorna och situationen är den samma för alla intervjuade (Trost, 2010). Under intervjuerna varierade både miljö, hur frågorna ställdes samt att de personer som efterfrågade frågorna innan själva intervjutillfället fick tillgång till dem och kunde på det sättet vara mer förberedda. När frågorna ställdes formulerades samma frågor olika beroende på vem som intervjuades. Den intervjuade fick vara med och välja ordningsföljden och följdfrågor kunde formuleras beroende på tidigare svar vilket enligt Trost (2010) innebär en låg grad av standardisering. Däremot har frågorna alltid varit de samma och det anses ha varit en tillräckligt standardisering av frågorna för att svaren ska ha kunnat analyseras.

Eftersom forskningen är kvalitativ var strukturen som ansågs mest relevant för vår studie semistrukturerad. Strukturering är dels kopplad till svarsalternativ och hur öppna svarsmöjligheterna på frågan är, dels till forskningen i stort, om forskningen håller sig till ett område eller inte (Trost, 2010). Kvalitativa intervjuer är strukturerade eftersom det endast handlar om ett område, i detta fall trender i lägenhetsstorlekar, men däremot anses frågorna som ostrukturerade. Frågorna som ställdes var samma till alla men avsågs vara öppna där

samtliga tilläts berätta fritt om sina tankar kring ämnet i syfte att inte färga någon. På grund av att de inte hade några svarsalternativ saknas ett standardsvar vilket betyder att den tillfrågade tolkar frågan samt bestämmer vilken struktur svaret har själv (Trost, 2010). Att ha öppna frågor leder också till att sammanställningen och analysen tar tid eftersom givna svar saknas. Dock fanns en medvetenhet om detta och intervjufrågorna valdes och strukturerades utifrån att det skulle vara hanterbart material för författarna.

Eftersom ett större antal intervjuer har genomförts har det öppnat upp för fler tankar och större möjligheter att få olika reflektioner men det innebär också variationer av samma verklighet. Fördelen är att det blivit lättare att hitta motsättningar i materialet samt att kunna argumentera för tolkningarna (Thomson, 2010). Dessutom har det under studiens gång varit möjligt att testa tolkningarna och verifiera dem. Med flera intervjuer innebär det också att det behövs mycket tid för analys och reflektion för att tolka svaren på ett bra sätt. Efter diskussion av författarna innan intervjuerna, valdes det att inte spela in svaren under intervjuerna, utan istället antecknades svaren. Efter bearbetning av materialet från intervjuerna skickades texten till respektive intervjuad för godkännande efter sammanställning. Anledningen till att materialet inte spelades in var för att de intervjuade skulle känna sig avslappnade och bekväma under samtalet.

2.4.1 Intervjuernas trovärdighet

Att relativt ostrukturerade intervjuer har utförts var ambitionen från början för att låta aktörerna själva diskutera sina egna tankar utifrån sin profession eftersom frågan om trender inte har ett konkret svar. Det har dessutom varit olika miljöer och olika möjligheter för förberedelser vilket är anledningen till varför denna problematik belyses. Det ställer högre krav på de som intervjuar för att kunna sammanställa ett resultat. Det gäller att kunna producera trovärdiga resultat som inte påverkas av utomstående händelser under intervjutiden. Även om samma frågor ställts till alla aktörer har ändå valet gjorts att redovisa större delen av respektive svar i kapitel 5, även om svaren skulle motsäga varandra, bidrar det till en högre trovärdighet. Att medvetenheten finns är också ett tecken på en högre trovärdighet.

2.4.2 Population och urval

Populationen är den del av befolkningen som finns i åtanke för studien. Eftersom möjlighet inte har funnits att samla in data från alla medlemmar i populationen har ett urval gjorts för att representera populationen på ett rättvisande sätt. Ju större urval desto större sannolikhet är att det är representativt (Trost, 2001). Vid val av intervjuade aktörer har det jobbat med att få en spridning inom avgränsningarna för att avspegla populationen med variation av svar som är relevanta till undersökningen. Personerna jobbar i Stockholmsregionen inom fyra olika områden; byggbranschen, mäklare, arkitekter samt forskare vilka anses relevanta för att kunna besvara frågorna. Målet har varit att ha minst två från varje kategori men där området bygg ansågs behöva få ta mer plats. Wallenstam, Veidekke, Riksbyggen, Skanska, JM och Tobin representerar detta. Erik Olsson samt Eklund Stockholm New York som aktörer från mäklarsidan medan Tengbom och Vera intervjuats från arkitektsidan. Vidare har forskare från KTH och Chalmers intervjuats. Dessutom valdes det att prata med en bankman men eftersom de svaren inte var avsedda att vara med i analys eller diskussion utan endast som svar på

specifika finansiella frågor räknas inte den aktören med här. Urvalet är baserat på företag med olika inriktningar, storlek och kundgrupp men samtliga tar hänsyn till framtida köpare och beteenden.

En önskan för förbättring av urvalet hade varit att prata med kommuner för att få mer information om hur kommuner och politiker kan påverka lägenhetsstorlekarna eftersom de ansvarar för bland annat markanvisningar. De har inte gått att få tag på representanter från gruppen i den omfattning som önskats, trots detta är aspekten nämnd i arbetet.

2.4.3 Presentation av intervjurespondenter

Ett flertal intervjuer har gjorts med personer som är noga utvalda för att kunna besvara frågor om trender i lägenhetsstorlekar. De intervjuade valdes utifrån att de besitter gedigen kompetens inom ämnet som undersökts samt att de tillsammans bildar en god spridning inom branschen.

Patrik Stjernberg

Analys Försäljning Styrelse - Wallenstam

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter främst i Stockholm och Göteborg. Företagets affärsidé är att utveckla och bygga samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Målet är att producera 7 500 nya bostäder till 2018. I affärsprocessen utgår de ifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare för att skapa värdetillväxt på ett hållbart och lönsamt sätt. De jobbar för att skapa trygga platser och områden som människor vill bo i, arbeta i samt besöka (Wallenstam, 2015). Patrik Stjernberg, Analys Försäljning Styrelse, intervjuades 28 april per telefon i syfte att undersöka hur de resonerar kring lägenhetsstorlekar vid nyproduktion.



Per-Martin Eriksson

VD - Veidekke bostad

Företaget har 80 års erfarenhet av samhällsbyggande och har missionen att utveckla miljöer där människor vill leva. Veidekke bostad har funnits i Sverige sedan 2000 och vill bidra till mångfald i samhället med kundernas behov i fokus. Det görs genom att lyssna och föra dialog med boende, intressenter och beslutsfattare för att skapa en djup förståelse för platsens unika förutsättningar (Veidekke, 2015). En telefonintervju gjordes den 3 mars med Per-Martin Eriksson som är VD på Veidekke bostad för att diskutera företagets tankar vid nyproduktionsprojekt.



Dennis Söderlund

Biträdande marknadsområdeschef för Söderort - Riksbyggen

Riksbyggen är ett kooperativt företag som finns över hela landet. De bygger bostäder och tillhandahåller förvaltning och verkar för boendeformen bostadsrätt och för alla människors rätt till ett bra boende. Eftersom det råder stor bostadsbrist i Sverige vill Riksbyggen vara med och påverka genom att skapa boendemiljöer som är attraktiva för människor att leva i. Dennis Söderlund intervjuades den 6 mars i syfte att diskutera bostadsmarknaden och behovet som finns för lägenheter.



Anders Svensson

Marknadsanalytiker - Skanska Nya hem

Skanska är ett av världens ledande byggföretag med ca 56 000 medarbetare världen över. Företaget vill vara med och utveckla morgondagens samhälle. Inför varje bostadsprojekt görs omfattande analyser där erbjudandet anpassas utifrån människors olika drömmar och behov. Analytikern Anders Svensson på Nya Hem intervjuades den 8 april för att undersöka hur de ser på lägenhetsstorlekar utifrån företagets analyser.



Louise Saxholm & Adelina Mera

Marknadschef & Projektutvecklingschef - Tobin Properties

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag med affärsidén att ta den moderna storstadsmänniskans behov på allvar och skapa funktionella och väldesignade bostäder. Företaget har 950 lägenheter i sin projektportfölj och visionen om att skapa bostäder som engagerar och berör mer än ett standardprojekt. Därför är det viktigt att alla projekt utgår från människors behov och önskemål samt ha insikt om hur människors liv och prioriteringar ser ut (Tobin Properties, 2015). Tobin Properties affärskoncept passar in på ämnet om lägenhetsstorlekar och därför intervjuades Louise Saxholm och Adelina Mehra samtidigt den 8 april.



Johanna Blomquist & Tommy Halvarsson

Försäljningskoordinator & marknadsansvarig - JM

JM jobbar främst med projektutveckling av bostäder och bostadsområden, med ett fokus på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen. Verksamheten innefattar även projektutveckling av kommersiella lokaler samt viss entreprenadverksamhet. Företaget startades 1945 och har idag verksamhet i större delen av Norden. Ända sedan starten har de arbetat utifrån ledordet långsiktighet som tillsammans med ett hållbarhetstänk ska utgöra en grund för framtida värdeskapande (JM, 2015). Johanna Blomquist samt Tommy Halvarsson intervjuades 4 maj för att bekräfta teorier från tidigare intervjuer samt se hur de ser på framtiden med lägenheternas storlek.



Klas Pettersson

Chef nyproduktion - Erik Olsson fastighetsförmedling

Erik Olsson Fastighetsförmedling grundades 1997 och finns idag i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Erik Olsson Fastighetsförmedling förmedlar så väl nyproducerade bostäder som successionsbostäder och har genom åren medverkat till tiotusentals bostadsöverlåtelser. Vi träffade Klas Pettersson den 6 mars i syfte att undersöka vad kunderna efterfrågar för typ av lägenheter.



Henrik Dahlbäck

Mäklare, Head of new development - Eklund Stockholm New York (ESNY)

Fredrik Eklund grundade Sveriges första internationella lyxmäkleri, Eklund Stockholm New York, år 2009. Företaget drivs av ledordet energi, både mot kund och mot varandra samt av



att sätta rekord på marknaden (ESNY, 2015). Henrik Dahlbäck intervjuades 6 mars för att diskutera efterfrågan på bostadsrätter.

Cecilia Holmström

Strategisk rådgivare, Bostad - Tengbom



Tengbom grundades 1906 och är ett av Nordens äldsta och ledande arkitektkontor. Företaget står för en framåtblickande arkitektur som vill skapa miljöer som människor vill besöka, bo och leva i. De arbetar med att kombinera funktion och humanism, där människan och brukaren står i första rummet. På arkitektfirman intervjuades Cecilia Holmström, arkitekt och strategisk rådgivare i bostadsfrågor, i syfte att förstå problemformuleringen från en arkitekts perspektiv. Intervjun hölls den 7 april.

Mats Eriksson

Delägare i Vera arkitekter



Vera arkitekter startades 2000 och har för närvarande 23 medarbetare. Företaget arbetar med bostäder i nyproduktion, planutredningar och ombyggnad/renovering av kontorsfastigheter (Vera, 2015). Mats Eriksson intervjuades den 4 maj.

Hans Lind

Professor i fastighetsekonomi - KTH



Kungliga Tekniska Högskolan är Sveriges största tekniska högskola. Skolan grundades 1827 och har ca 235 professorer (KTH, 2015). En intervju med Hans Lind som jobbar med bygg- och fastighetsekonomi genomfördes den 7 april för att diskutera bostadsmarknaden utifrån ett mer ekonomiskt perspektiv.

Ola Nylander

Konstnärlig professor & arkitekt på institutionen för Arkitektur - Chalmers



Chalmers Tekniska Högskola har som utgångspunkt att vara "en utåtriktad teknisk högskola med global attraktionskraft som bedriver internationellt erkänd utbildning och forskning, kopplad till en professionell innovationsprocess" (Chalmers, 2015). Ola Nylander, professor med inriktning inom bostadens arkitektur, intervjuades 17 april.

Anonym privatrådgivare

Svensk storbank

Frågor ställdes 17 mars till en privatrådgivare på en svensk bank för att få en bättre förståelse angående kreditgivning samt räntor och amortering.

2.5 Validitet

Om forskningen är valid innebär det att den verkligen mäter det den avser att mäta. Alltså hur giltig, hållbar och välgrundad forskningen är. Validiteten beror på förmågan hos den som genomför forskningen att ifrågasätta, kontrollera och tolka sina resultat för att kritiskt se på analyserna. Om forskningen är valid är resultaten välgrundade och hållbara för kritisk granskning (Thomson, 2002).

Arbetet är sammanhängande och det framgår hur "A leder till B" för att läsaren ska kunna följa resonemangen och hur slutsatser dragits. Datasamling har skett både genom litteratur och intervjuer vilka det finns en klar och tydlig koppling mellan som sedan våra analyser samt teorier bygger på. Tillvägagångssättet kan därför anses ha relativt hög validitet samt vara reproducerbart. Vi har även reflekterat och kritiskt granskat analyserna för att ge arbetet en trovärdighet.

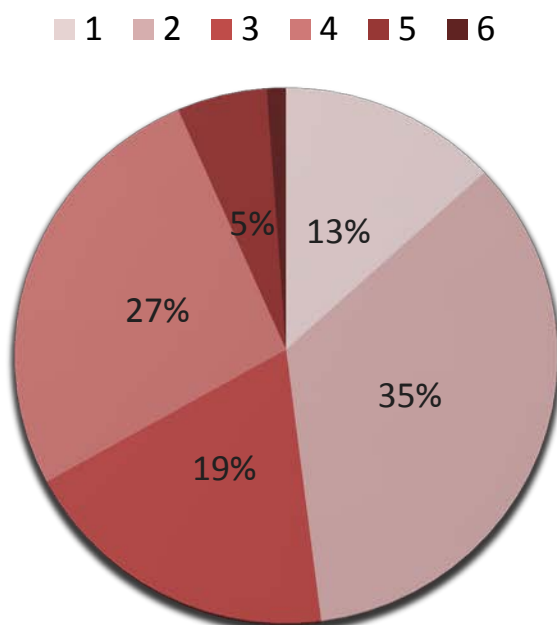
3. Dagens situation

Situationen på bostadsmarknaden i Stockholm är allvarlig. Det har historiskt sett byggts för få lägenheter för att täcka behovet vilket försvårar stadens tillväxt. I Stockholm finns idag nästan 440 000 bostäder, tabellen i bilaga B visar hur fördelningen ser ut med bostäder i innerstan respektive utanför. En siffra att ta i beaktning är att i innerstan är andelen bostadsrätter 63 %, motsvarande siffra utanför centrum är endast 38 % (Hyresgästföreningen, 2014).

Trots det historiskt låga bostadsbyggandet är framtidsoptimismen stor och nu planeras det 140 000 nya bostäder fram till år 2030. För att fortsätta vara en bra stad att bo, leva och verka i även i framtiden måste ännu mer byggande planeras och påbörjas. Stockholm är en stad för alla att känna sig välkomna i. Staden är känd för att vara en av världens renaste och tryggaste storstäder, och visionen för 2030 är att det även ska vara en stad känd för kunskap, mångfald, hållbarhet och hög livskvalitet. För att uppnå detta måste det ske en förändring. Beslutsprocesserna måste gå snabbare, regleringarna på hyresmarknaden måste förenklas och staten måste öka sitt ansvar (Stockholms stad, 2015).

3.1 Aktuella projekt

Cirkeldiagrammet är en sammanställning av tre granskade projekt från respektive intervjuad byggherre; Wallenstam, Skanska, Veidekke, Tobin Properties, Riksbyggen samt JM. Tabeller med information från respektive projekt med redovisade lägenhetsstorlekar samt karta där projekten är utmarkerade finns i bilaga C. Det som är utmärkande är att ettor tillsammans med tvåor utgör 48 % av lägenhetsstorlekarna. Det är ett bevis på att mindre storlekar idag är mer attraktiva att bygga. Fyrorna är i denna studie mer populära än treorna. Femmorna står endast för 5 % och har en medelstorlek av 102,4 m² medan större lägenheter är nästintill obefintliga.



Figur 1; Fördelning av lägenhetsstorlekar i undersökta projekt

I tabellen nedan är samtliga granskade projekt sammanställda efter antal rum för att kunna jämföra om det är någon skillnad storleksmässigt i centrum eller utanför stadskärnan (se bilaga B). Totalt är 1 536 stycken lägenheter med i studien. I den här studien är det en större andel små lägenheter utanför centrum. Treorna utgör ungefär lika stor andel i båda områden. Även om fler större lägenheter kan efterfrågas längre ut från centrum har de konkurrens med småhusen vilket gör att de inte byggs i större utsträckning. De riktigt stora lägenheterna på 6-7 rum byggs nästan enbart i de centrala delarna.

Sammanställning antal rum

Antal rum	CENTRUM	CENTRUM	UTANFÖR	UTANFÖR
1	53	11 %	151	15 %
2	156	32 %	377	36 %
3	99	20 %	191	18 %
4	155	31 %	252	24 %
5	15	3 %	69	7 %
6	17	3 %	1	0 %
7	1	0 %		

Tabell 1; Totalt antal rum för undersökta projekt

I tabell två har istället antal kvadratmetrar jämförts. Det som kan utläsas är att det inte är någon större variation beroende på läge. Värt att nämna är att alla lägenheter är relativt stora. Exempelvis kan fyran på genomsnittet 102,4m² jämföras med en yteffektiv fyra på 85m².

Sammanställning av storlekar

Antal rum	Genomsnittlig	CENTRUM	UTANFÖR
1	40,7	45,1	38,8
2	55,6	53,8	56,3
3	82,1	79,5	83,4
4	102,4	108,7	100,0
5	121	125,2	118,2
6	148	148,7	147
7	212,5	212,5	

Tabell 2; Genomsnittlig storlek i m² för undersökta projekt

4. Bostadsmarknaden

Följande kapitel behandlar bostadsmarknaden i Sverige med perspektivet på bostadsrätter och det som påverkar valet av storlek vid ett köp. I kapitlet har skillnad gjorts mellan begreppen ”bostadsbehov” och ”bostadsefterfrågan”. Bostadsbehovet kan beräknas genom bostadsförsörjningen, urbanisering samt möjligheten för unga att flytta hemifrån och för inflyttade att hitta bostad. Medan bostadsefterfrågan kan beräknas utifrån befolknings-utvecklingen och marknadsefterfrågan. Kapitlets tredje huvuddel behandlar hur bostadsbrist och efterfrågan på bostäder skulle kunna lösas.



Figur 2; Regionala Stadskärnor i Stockholmsregionen (RUF510, 2010)

4.1 Bostadsbehovet

Stockholm är en av de snabbast växande städerna i Västeuropa idag. För att fortsatt vara en växande storstad behövs mer bostäder och en välfungerande marknad. Bostadsbristen är allvarlig och Stockholm är i akut behov av nya bostäder, mycket på grund av befolkningstillväxten. Bristen på bostäder hämmar regionens konkurrens och attraktionskraft eftersom det försvårar rörligheten på arbetsmarknaden. Regionen riskerar att gå miste om kompetens från nyexaminerade om det fortsatt är svårigheter att flytta till studier och arbete. Om detta inte kan lösas kommer högskolor samt rekryteringen till företag påverkas. I Stockholms län finns det 12 500 studentbostäder för 80 000 studenter (Stockholms handelskammare, 2014).

Den dåligt fungerande bostadsmarknaden är ett hinder för utveckling och tillväxt i regionen och påverkar inte bara Stockholmsregion utan också hela Sverige eftersom regionen är en tillväxtmotor. År 2012 stod Stockholms län för 50 % av Sveriges totala befolkningsökning då regionen är attraktiv och fler väljer att bo och arbeta här tack vare den breda arbetsmarknaden, mångfalden samt storstadens puls. I Stockholm skapas en tredjedel av landets BNP och staden står för nästan hälften av de statliga direkta skatterna. Om bostads- och arbetsmarknaden inte fungerar får det stora samhällsekonomiska kostnader och hämmar den ekonomiska tillväxten (Stockholms handelskammare, 2014).

Bostadsbristen har ökat kraftigt sedan slutet av 1990-talet och det går att se en tydlig ökning i skillnaden mellan befolkningsökningen och antalet färdigställda bostäder. Bostadsbristen drabbar framförallt unga då många har svårt att hitta en första bostad vid flytt hemifrån men även andra som vill etablera sig på bostadsmarknaden eller byta bostad. Många vågar inte flytta på grund av svårigheterna att hitta en bostad, vilket leder till att folk inte söker sig till jobb långt bort från sitt nuvarande boende. Bristen på bostäder låser därför in människor i arbetslöshet. 85 % av Sveriges regioner rapporterar en brist på bostäder, främst hyresrätter och särskilt smålägenheter. Det anser även de kommuner som har balans eller överskott på bostäder (LO, 2013).

Boverket definierar bostadsbrist som att efterfrågan är större än utbudet. Detta blir en lokal bedömningsfråga eftersom behovet ser olika ut i olika kommuner. Det betyder att det totalt sett i landet kan finnas tillräckligt med bostäder men att det inte stämmer överens med efterfrågan. Alltså behöver inte bostadsbrist alltid betyda att det finns nybyggnadsbehov (Boverket, 2012 a).

I Sveriges storstadsregioner är det värst och i stort sätt brist på bostäder för alla samhällsgrupper, men framförallt på bostäder för unga i kommunerna. I Stockholm anges även brist på bostäder för flyktingar och stora barnfamiljer (Boverket, 2012 a).

4.1.1 Befolkningstillväxt

Stockholmsregionen är en av de regioner som växer mest i Europa och det råder en stark befolkningstillväxt. Det beräknas en befolkningsökning på drygt 12 100 personer/år fram till 2040 och redan år 2022 väntas stadens befolkning uppgå till en miljon. För att möta den starka tillväxten i Stockholm måste det arbetas med att kunna ta hand om den ökade befolkningen samt öka den sociala hållbarheten. Det vill säga att skapa ett samhälle som gynnar människorna som lever där för att på så sätt främja att staden ska bli långsiktigt framgångsrik (Bremberg, E. Slättman, H. 2013).

”Det är brist på bostäder idag och även om det planeras att byggas mer räcker det inte till när inflyttningen till Stockholm är stor¹”

Fler invånare i regionen medför ökad efterfrågan på varor och tjänster vilket bidrar till den ökade tillväxten. Ungefär hälften av människorna som flyttar till Stockholm är 22-33 år och är i början av sin karriär, vilket ställer stora krav på arbetsmarknaden. I framtiden förväntas ännu fler unga människor flytta in till storstäderna då det råder en tydlig urbaniseringstrend (Bremberg, E. Slättman, H. 2013). Länet växer främst genom invandring från utlandet och höga födelsetal medan inflyttning från övriga delar i Sverige utgör en liten del av befolkningsökningen, ungefär fem procent av tillväxten. Inflyttning från Sverige är störst för unga vuxna medan i resterande åldersgrupper är utflyttningen större än inflyttningen. Att flera flyttar ut kan förklaras med att många barnfamiljer väljer att flytta till angränsade län där bostadspriserna är lägre och unga pensionärer bosätter sig i sina fritidshus. Tillväxten är därför utmanande eftersom gruppen kan antas ha begränsade ekonomiska resurser (Stockholms handelskammare, 2014).

Uttrycket att ”Stockholm växer med två SL-bussar om dagen” har blivit en grund för bostadsbyggandet i regionen. Trängsel är nu ett kännetecken både när det gäller infrastruktur och bostadsmarknaden. Stockholms dimensioner som stad blir allt större och skillnader i bostadsområden med segregation, både ekonomisk och etnisk, diskuteras. Stockholmslivet sägs ha blivit mer komplicerat samtidigt som staden lockar allt fler (Stockholms handelskammare, 2014)

¹ Dahlbäck, ESNY. Personlig intervju 2015-03-06

4.1.2 Urbanisering

Urbaniseringen leder till en tätare innerstad och skapar storstadsregioner bestående av flera ”städer” med egna kärnor. De flesta som bor i Sveriges storstäder är i åldern 20 till 64 år. Det är den åldersgrupp som sedan 1990-talet har ökat mest, medan andel barn och ungdomar har minskat. Högst andel barn och ungdomar är bosatta i förortskommunerna. I glesbygden är andelen äldre stor då de unga vuxna idag förflyttar sig därifrån för att bosätta sig i storstadsregionerna eller universitetsorter. Unga vill oftast bo i storstadsregionerna för att ha närhet till arbete samt att ta del av stadens stora utbud av mångfald och kultur. Vid bildande av familj blir prioriteringarna annorlunda där exempelvis närhet till skola, barnomsorg, grönområden och kommunikation är viktigt samtidigt som arbetstillfällen måste finnas inom rimligt avstånd. Trenden blir därför att familjen stannar kvar i storstaden (Boverket, 2012 b).

Trots detta bosätter sig många i de växande förortskommunerna och under de senaste 40 åren har just dessa haft den största befolkningstillväxten med 70 %. Det medför att trycket på bostadsbyggandet ökat för att tillgodose den växande befolkningen. Den omgivande landsbygden med närhet till knutpunkt eller station är fortfarande tätbefolkad medan befolkningen i glesbygdskommunerna som är utanför pendlingsstråken minskat med 20 %. De förväntas även fortsätta minska de kommande åren (Boverket, 2012 b).

Det finns en stark urbaniseringstrend, både globalt och i Sverige, som kommer hålla i sig och bli än mer extrem i framtiden. Trenden är att bo och verka på samma ställe vilket gör att det blir stort tryck på bostäder i storstäder och högskoleorter. Många företag har sina internationella huvudkontor i Stockholm och det är därför en intressant ort från globalt perspektiv. Där ett kontor ska etableras måste det finnas arbetskraft och då också bostäder till de som anställs. Om bostäder inte finns att tillgå till de anställda riskerar företag att förlora bra kandidater. Universiteten får idag färre ansökningar internationellt sett för att studenterna vet att det är svårt med bostäder, samtidigt är fler studenter än tidigare på KTH från Stockholm. Övriga får ingen bostad. Det här är ett problem då kunskap som konkurrensmedel blir viktigare och viktigare för tillväxt och då gäller det att attrahera personer med entreprenörskap och nya idéer¹.

¹ Holmström, Tengbom. Personlig intervju 2015-04-07

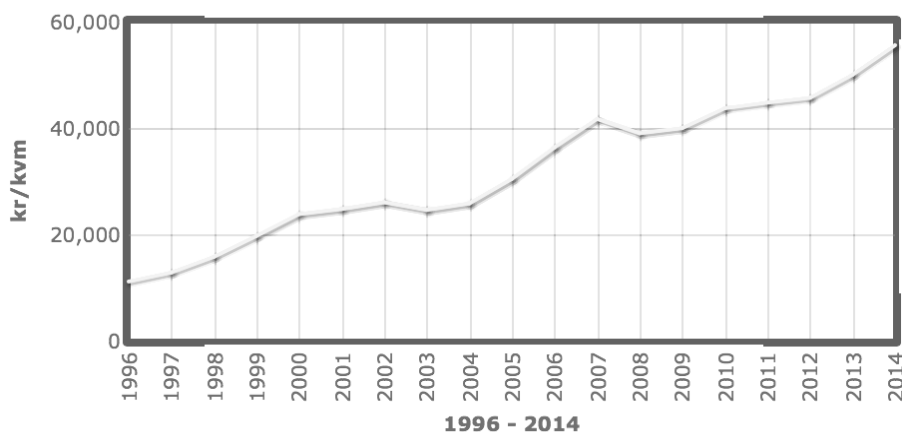
4.2 Bostadsefterfrågan

Det har varit en växande efterfrågan på bostäder det senaste decenniet vilket har överraskat den svenska bostadsmarknaden. Den ökade efterfrågan på bostäder kan förklaras med ekonomiska faktorer som stigande inkomster, låga räntor, låga amorteringar, sjunkande boendekostnader kompletterat med befolkningstillväxten (Hansson, B. 2014).

4.2.1 Marknadsutveckling

Utbudet på marknaden har minskat samtidigt som det råder en stigande efterfrågan av bostadsrätter. Detta har lett till kraftiga prisökningar. Skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris i storstäderna ökar, det anger mäklarna, samtidigt som det rapporteras om kortare försäljningstider (Fröjd, M. 2014).

För en bostadsrätt i de centrala delarna i Stockholm var prisläget per kvadratmeter i snitt i maj 2015, 81 453kr/m². Två månader tidigare var samma siffra 75 623kr/m². Detta kan jämföras med prisnivån för riket som samtidigt hade ett snitt på 33 351 kr/m². (Svensk mäklarstatistik, 2015). Priserna på bostadsrätter har tredubblats på 10 år i Stockholm och folk har vant sig vid prisuppgångarna¹.



Figur 3; Prisutveckling i Stockholm 1996 - 2014 (Svensk mäklarstatistik, 2015).

Prisutvecklingen har i vissa områden varit märkbart större mot den genomsnittliga prisutvecklingen för regionen. Ett exempel är bostadsrätter i Sollentuna som ökat med över 30 % mellan september 2013 och mars 2015. Det beror delvis på en lyckad stadsplanering där hela området runt centrum utvecklats och idag både anses och upplevs vara en attraktiv boendemiljö. För omkring 10 år sedan var det vanligt att priserna på nyproducerade bostadsrätter sattes till cirka 80 % av marknadsvärdet. Priset för en nyproducerad bostadsrätt som säljs på ritning idag ligger snarare i intervallet 95-120 % av marknadsvärdet vid tidpunkten för säljstarten. Orsakerna är flera, bland annat att man har blivit bättre på att illustrera det framtida boendet, att det erbjuds mer yteffektiva bostäder, att projektet tillför något som saknas på den befintliga marknaden och inte minst att köparna förväntar sig att priserna på nyproducerade bostäder snabbt kommer öka. De är därför beredda att betala den

¹ Dahlbäck, ESNY. Personlig intervju 2015-03-06

aktuella prisnivån eftersom de förväntar sig att värdet kommer gå upp innan tillträdesdag och att de troligen kommer att göra en god affär¹.

Den extrema rusningen på bostäder under våren 2015, som på grund av den stora efterfrågan har lett till kraftiga prisökningar, kan förklaras med det exceptionellt låga ränteläget där Riksbanken den 18 mars meddelade ännu en sänkning av reporäntan till -0,25 % i hopp om att öka inflationen. En annan bidragande faktor är det planerade amorteringskravet som skulle komma att gälla från 1 augusti 2015. Amortering skulle ske på den del av lånet som utgjorde mer än 50% av bostadens värde, vilket skulle leda till en minskad skuldsättning bland hushållen. Finansinspektionen meddelade den 23 april att amorteringskravet skjuts upp. Hur detta kommer att påverka bostadsmarknaden återstår att se.

Tydligt är dock att låga räntor och amorteringar är en förklaring till de höga bostadspriserna då det möjliggör för hushållen att ha stora skulder. Den ökade efterfrågan blir också en bidragande faktor till hushållens kortsiktiga agerande med marknadens bolån och amorteringskrav. Det gör att hushållen vågar låna mer. Långsiktiga problem kan uppstå om räntan ändras de närmsta åren (Hansson, B. 2014).

På Erik Olsson förväntade de sig att amorteringskravet skulle medföra en minskad rörlighet på marknaden. För unga personer skulle amorteringskravet ha medfört en ännu högre tröskel för att ta sig in på bostadsmarknaden. Men även de som redan är etablerade på bostadsmarknaden skulle påverkas. Flyttar de skulle en stor del drabbas av en minskad disponibel inkomst vilket sannolikt gör att rörligheten även i det segmentet försämras. (Intervjun gjordes innan beskedet att amorteringskraven slopades.)

Priset på den enskilda bostaden påverkas av faktorer såsom läge, våningsplan, utsikt/insyn, ljusinsläpp, balkong, orientering i huset, planlösning, läge i området samt bostadens standard. De allmänna övergripande priserna på marknaden påverkas däremot av andra faktorer. Dessa involverar bland annat:

- **Byggekostnader** - Utbudet på marknaden styrs delvis av byggtakten av nya bostäder. Detta medför att prisnivåerna påverkas av kostnaden för att producera en ny bostad. Produktionskostnaderna styrs framför allt av markpriserna, löner, material samt skatter och subventioner.
- **Demografin** - Alla måste ha ett boende. Detta leder till att efterfrågan på lång sikt styrs av förändringar i vår demografi, exempelvis åldersfördelning och befolknings-tillväxt.
- **Hushållens ekonomiska ställning** - Hur mycket pengar hushållen har att röra sig med påverkar vårt val av boende. Minskad arbetslöshet eller höjda löner leder till ökad efterfrågan att köpa sin egen bostad. En ökad betalningsförmåga tack vare ett ökat sparande kan också leda till en ökad efterfrågan på bostäder.
- **Finansieringsmöjligheter och räntekostnader** - De flesta bostäder som köps finansieras med lånade pengar. Bankernas krav på låntagaren kombinerat med amorteringskrav och räntenivåer har stor påverkan på marknadens efterfrågan (Borg, T, 2014).

¹ Pettersson, Erik Olsson. Personlig intervju 2015-03-06

4.2.2 Befolkning - Hushåll och ekonomi

I Stockholm bor allt fler ensamma och det är idag den vanligaste hushållsformen i Sverige. Staden har en lägre medelålder än riket, boende där får barn allt senare än i övriga riket, de flyttar hemifrån senare och invånarna har mer pengar att röra sig med.

	Stockholm	Riket
Ensamhushåll	43,8 %	37,7 %
Medelålder	39,0 år	41,2 år
Ålder för kvinnor att få sitt första barn	31 år	29 år

Tabell 3; Statistik från SCB, 2008 samt 2015a & b

I Stockholm är andelen personer som flyttat hemifrån vid 21 års ålder lägre än i övriga riket, (3 av 10 jämfört med drygt 4 av 10 i riket). Andelen har minskat betydligt och beror till stor del på ett hårt tryck på de hyresrätter som finns, men även på de ökade bostadspriserna som gjort det svårare för yngre att finansiera sin första bostad (SCB, 2008).

Hur människor bor påverkas även av hushållens ekonomi. Faktorer som inkomst, sysselsättning och hur arbetsmarknaden ser ut kan vara avgörande i valet av bostad. Sysselsättningsgraden har ökat med 0.7 procentenheter sen februari 2014 (SCB, 2015 b). Det tillsammans med en ökad medelinkomst medför att befolkningen har mer pengar att spendera på sitt boende (SCB, 2015 a). Hushållen i Sverige har haft en inkomstillväxt de senaste 15 åren vilket är en viktig bidragande faktor för den ökande bostadsefterfrågan. Hushållens reala inkomster har växt med 1,5 procent i genomsnitt per år sedan 1995, inte bara genom höjda löner utan också genom ökad sysselsättning och sänkta inkomstskatter. Hushållen har alltså mer pengar att spendera (Hansson, B. 2014).

4.2.3 Trångboddhet

Trots den rådande trenden med mindre lägenheter blir det allt fler personer i våra hushåll. 2012 bestod varje hushåll av i snitt 2,22 personer, mot 2,15 år 1990. För att inte klassas som trångbodd ska varje hushåll enligt Svensk definition ha ett eget kök, vardagsrum samt ett sovrum för varje medlem i hushållet med undantaget för par som delar sovrum. Enligt den definitionen anses alltså även personer som bor ensamma i en etta vara trångbodd då de inte har ett separat sovrum. I dag beräknas var femte person i Stockholm vara trångbodd (Krajewska, I. 2012).

En marknad som länge har haft problem med förtätning av staden, och därmed även trångboddhet, är London. I dagsläget har de en befolkningsökning på 80 000 personer/år och en nyproduktion på 20 000 bostäder. Bostadsbristen löses genom att dela upp hemmen i mindre bostäder vilket får konsekvensen att alla får mycket mindre plats. Dessutom är bostäderna som byggs i minsta storlek. Många nya bostäder har skapats eftersom det på många platser i London omvandlas hus till lägenheter vilket har ökat bostadsbeståndet rejält.

Effekten av omvandlingen till mindre bostäder gör att alla hus används. I London kläms folk in i varje ledigt utrymme som kan hittas, vardagsrum görs om till sovrum för att få in fler studenter och vuxna bor kvar länge hos sina föräldrar. Folk bor tätare och tätare. Bostäderna är så dyra att bara de rika kan köpa rymliga hem. London Authority har infört standarder för att öka storleken på bostäder men åtgärderna spelar ingen roll om ingen kan köpa dem (Graham, D. 2014).

4.2.4 Hushållens förändrade livssituation

De funktioner som utövats i hemmen har förändrats över tid, både genom generationsförändring och kulturella skillnader. Trots detta är bostadsutbudet och lägenheternas utformning byggda efter hur svenska hushåll såg ut för 30-40 år sedan med till stor del samma typer av bostäder, storlekar och innehåll (Nylander och Eriksson, 2009).

Det är en spridning i inkomst, värdering och kulturella bakgrunder i samhället men det syns väldigt lite av det i byggnationerna kommenterar Hans Lind i intervjun. Det är en utmaning att hitta lägenheter som speglar olika värderingar när det gäller kvalitet. Utomlands är det vanligt att läge prioriteras istället för standard för att kunna bo centralt och billigt. För att en lägenhet ska vara billig på marknaden i ett centralt läge måste den byggas med låg standard annars kommer den anses attraktiv och de med högre inkomster köpa den. Alla bostäder idag har liknande standard, det är därför viktigt att tänka om och bygga blandat med olika kvalitet i samma område för att få ett boende som matchar alla¹.

Hushållens behov av yta har förändrats genom åren på grund av att hushållsstrukturen och de funktioner som behövs i hemmet ser annorlunda ut idag. Det gör att hushållen har nya behov av rum, ytor, utrustning och rumssamband i bostaden idag mycket för att de vuxna arbetar utanför hemmet. Förändringar innebär exempelvis att köken har blivit allt viktigare för samvaro (Nylander och Eriksson, 2009).

De som kommer att påverka bostadsmarknaden de närmsta åren är framförallt två åldersgrupper; 1940-talisterna och 1990-talisterna. 40-talisterna börjar bli äldre och i den stora gruppen är många penningstarka och bor i stora bostäder. Dessa kommer snart att efterfråga ett mindre och mer tillgängligt boende. Samtidigt vill 90-talisterna flytta hemifrån och in på bostadsmarknaden, de är mindre kapitalstarka och efterfrågar små bostäder (Handelskammaren, 2010).

Nylander och Eriksson menar på att det finns ett antal faktorer som håller på att förändra marknaden;

- Stora ungdomskullar är på väg ut på bostadsmarknaden.
- Äldre som i många fall har nedamorterade hem söker nya bostadslöningar, med större vårdbehov.
- Invandrargrupper med svårigheter att få fotfäste på den svenska arbetsmarknaden.

¹ Lind, KTH. Personlig intervju 2015-04-07

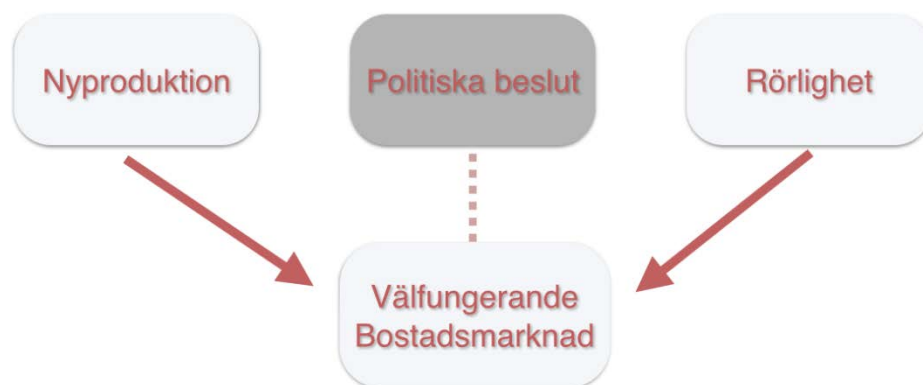
- Den ”vanliga” barnfamiljens behov. Behoven ser inte ut som de gjorde tidigare, det är viktigt att anpassa byggandet.
- Familjer där föräldrarna är skilda, och ensamma eller gemensamt har vårdnaden om barn. Det kan innebära att bostaden omväxlande bebos av en person eller av många personer.
- De hushåll där föräldrar tillsammans har egna barn från tidigare förhållanden och kanske också gemensamma barn. Även där bebos bostaden omväxlande av olika antal personer.

Det behövs kunskap för bättre anpassning av bostäder. Flexibilitet borde vara attraktivt för många med varierande livssituationer men det saknas i de bostäder som produceras idag (Nylander och Eriksson, 2009).

4.3 Tillgodose bostadsbehovet och efterfrågan

Stockholmsregionen står idag inför flera utmaningar med tillväxten. Både ökad trångboddhet samt stor bostadsbrist bland studenter och unga som vill in på bostadsmarknaden. För att skapa en välfungerande bostadsmarknad behövs rörlighet och tillgänglighet samt att marknaden erbjuder en mångfald av bostäder för att kunna tillgodose olika behov.

Den tidigare uppdelningen mellan arbetsplatsområden, villaområden, bostadsrätter och hyresrätter har försvunnit och istället skapas områden med blandade upplåtelseformer, vilket bidragit till en mer blandad stad med brett utbud av service och tjänster. De flesta Stockholmare är positiva till att staden växer och att dess attraktivitet ökar, samt att det tillsammans jobbas för att göra Stockholm till framtidens stad (Stockholms stad, 2015)



4.3.1 Rörlighet

Bostadsbehovet måste till största del tillgodoses av befintliga bostäder eftersom nyproduktion endast utgör en liten andel av utbudet. Rörligheten är därför en viktig faktor. Dålig rörlighet på marknaden gör att bostäderna utnyttjas ineffektivt. Exempelvis kan vissa bo större än de önskar vilket leder till att de som söker en större lägenhet inte hittar det de söker. Utbudet utnyttjas på rätt sätt om de boende får tag i bostäder som matchar deras behov (Karpestam, P. 2013). För att det befintliga bostadsbeståndet ska kunna utnyttjas effektivt, och för att få en mer välfungerande bostadsmarknad, måste det finnas en tydlig rörlighet på marknaden. En marknad med bra rörlighet erbjuder många alternativ till den som vill flytta, olika upplåtelseformer eller standard. Marknaden i Sverige idag visar på stora brister med detta (Nybyggarkommissionen, 2014).

Svårigheten att hitta en bostad minskar rörligheten och förhindrar nödvändiga flyttkedjor, därmed minskas även den ekonomiska tillväxten. Om människor inte vill flytta påverkar det arbetsmarknaden och höjer arbetslösheten då folk inte är beredda att flytta för att få ett jobb (Karpestam, P. 2013).

Det finns två⁸ huvudförklaringar till det dåliga utnyttjandet av bostadsbeståndet. Det ena är att hyresmarknaden fungerar allt sämre vilket de långa köerna till hyresbostäder visar tydligt tecken på. Det andra är reavinstskatten, som betalas av säljaren vid bostadsförsäljningar på vinsten av bostaden, vilket minskar bostadsbyten. Reavinstskatten gör att på grund av de senaste årens prisökningar på bostadsmarknaden kommer många av de som bott i sin bostad en längre tid behöva betala stora summor av vinsten i skatt. Istället bor de kvar i sina nuvarande hem vilket leder till en sämre matchning på bostadsmarknaden. Detta gör att det verkliga utbudet reduceras. Ett flertal hushåll bor på fel ort, i fel typ av bostad, i fel storlek för att det är mer lönsamt att bo kvar än att flytta. En flytt görs oftast vid förändrade familjesituationer och vid möjlighet om att få ett arbete. Unga människor är de som flyttar oftast (Hansson, B. 2014).

Transaktionskostnaderna är en betydande faktor för om en flytt blir av. Kostnaden kan vid ett husköp bestå av mäklaravgift, lagfartskostnad och eventuell kostnad för pantbrev om nya lån behövs för att finansiera det nya småhuset (Hansson, B. 2014).

En annan faktor som påverkar rörligheten är hur hårda krav som ställs på låntagarna vid ett fastighetsköp. Med dagens låga räntor är folk beredda att ta stora lån, men vad händer om bankerna lånar ut för mycket? En privatrådgivare på en stor svensk bank resonerade att om fler individer enklare skulle kunna låna pengar är det möjligt att det kortsiktigt skulle bli en större efterfrågan på bostäder, samtidigt som rörligheten på marknaden skulle kunna öka. Dock skulle det inte vara hållbart i längden då det får större kreditgivare att leta sig till osäkrare affärer där lägre krav ställs på återbetalningsförmåga och liknande. Det skulle riskera att systemet inte blir lika trovärdigt. Tänk själv vad som skulle kunna hända om mindre aktörer beviljar lån till kunder som historiskt uppvisat att de inte klarar av att betala tillbaka sina lån¹.

Att bygga dyra och centralt belägna bostadsrätter för ekonomiskt starka hushåll frigör bara marginellt fler billiga lägenheter i länets ytterområden för resurssvaga grupper. Med låg rörlighet uppåt i bostadshierarkin blir det successiva inflödet av kapital "underifrån" till marknaden för nyproduktion litet. Den upplevda bostadsbristen handlar om att bostadsytan haft en ojämn fördelning i länet. En viktig faktor bakom detta mönster är sannolikt bristen på fungerande flyttkedjor, som innebär att många hushåll bor kvar i lägenheter och småhus som egentligen är onödigt stora. Samtidigt har ett stort antal trångbodda hushåll i Stockholm svårt att växla upp till ett större boende. (Stockholms handelskammare, 2014).

¹ Intervju med anonym privatrådgivare 2015-03-17

4.3.2 Nyproduktion

År 2013 fanns det ungefär 405 000 lägenheter i flerbostadshus i Stockholms stad. Närmre hälften av dem finns i innerstaden, utöver det finns ungefär 45 000 småhus. Innerstaden utgör bara en femtedel av Stockholms stads totala landyta men har fyra gånger högre boendetäthet än förorterna. I genomsnitt är befolkningstätheten i innerstaden 13 000-18 000 invånare/km² men i vissa områden upp till 25 000 invånare/km². Trots detta måste staden fortsätta sin förtätning för att möta den kommande befolkningsökningen (Bremberg, E. Slättman, H. 2013).

Efterfrågan på bostäder förväntas öka de kommande åren i Stockholms län och kommunerna jobbar aktivt för att bygga bort underskottet på bostäder. Under 2015 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av cirka 20 500 bostäder i Stockholm (Boverket, 2015). Men för att hinna med i den starka befolkningstillväxten som sker måste byggandet av bostäder fördubblas mot idag (Boverket, 2012 b).

Byggandet varierar stort mellan olika kommuner i Stockholms län men i de flesta har det byggts för lite och idag råder det brist på bostäder i 21 av länets 26 kommuner där det främst gäller små bostäder. Många kommuner säger sig ha ambitioner att växa medan andra förväntas behålla samma storlek.

Nyttillskottet av bostäder har de senaste åren varit i snitt 10 000 per år. Av dem tillkom ca 8 000 genom nyproduktion, resterande via ombyggnation. Inom regionen finns stora skillnader mellan kommunerna på hur mycket det byggs. Ungefär hälften av tillskottet av bostäder har skett i Stockholms stad, där också ungefär hälften av länets invånare är bosatta. Under 2011 färdigställdes flest bostäder i områdena Hägersten, Liljeholmen, Bromma och Kungsholmen, medan de områden som hade minst antal nyproducerade lägenheter var Östermalm och Spånga -Tensta (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013).

Nyproduktionen i Stockholmsregionen har generellt varit låg under 2000-talet jämfört med de andra nordiska huvudstäderna. Bostadsbristen är allvarlig för regionens konkurrenskraft och för att tillväxttakten inte ska avstanna (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013).

4.3.3 Marknad och politiska faktorer

För att det ska bli balans mellan efterfrågan och utbud på bostadsmarknaden behövs flera åtgärder, det kommer inte räcka med att endast producera fler bostäder och förbättra rörligheten. Bostadsbyggandet styrs av olika regelverk och faktorer som också måste ses över. Kommunerna är dem som har det yttersta ansvaret för att bostadsförsörjningen och att alla kommuninvånare ges förutsättningar för att bo i goda bostäder. Det står i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Stockholms handelskammare, 2014).

I början av 90-talet var det en stor bostadskris i Sverige vilket ändrade bostads-finansieringen totalt. Det gick från att vara i stor utsträckning ett starkt subventionerat bostadsutbud till att marknaden själv ska finansiera byggandet av bostäder. Efter 1990 var det ett antal år med låg bostadsproduktion, innan byggandet av bostadsrätter och äganderätter kom igång. Anledningen är att det är finansiellt fördelaktigt att bygga småhus eller bostadsrätter. Mellan 2006-2008 byggdes väldigt många bostäder samtidigt som priserna började öka kraftigt. Finanskrisen år 2008 gjorde att Stockholms-marknaden stannade av. De senaste åren har bostadsmarknaden i Stockholm kommit igång igen med en stark prisutveckling och snabba avslut. Grunden till prisutvecklingen är bostadsbristen där efterfrågan är större än utbudet och att hushållen har goda möjligheter att finansiera sitt köp¹.

Bostadsbyggandet i Sverige har legat på en låg internationell och historisk nivå sedan finanskrisen 1990. Det som bland annat dämpar nyproduktionen är långa planprocesser och mycket överklaganden från allmänheten som leder till förseningar, förhinder och bidrar till dyrare byggande. Även tillgänglighetskrav som finns i plan- och bygglagstiftningen utgör ett hinder samt höga kostnader för marken men också produktionskostaden. Processerna måste kortas och förenklas samt möjligheten att bygga mer kreativa lösningar för exempelvis studentbostäder måste underlättas i framtiden (Stockholms handelskammare, 2014).

Sveriges bostads- och stadsutvecklingsminister Mehmet Kaplan menar att det är viktigt att inse att det inte är marknaden som kommer lösa bostadsfrågan. När det byggs måste det tänkas 100 år framöver och att folk klagat på tillgänglighetskraven är fel perspektiv, det är inte så problemen ska lösas. Däremot behöver regler förenklas för att göra det enklare att hantera en planprocess och förbättra överklagandeprocessen. Även bullerförordningen ska ses över för att det ska vara lättare att bygga små lägenheter i bullersstörda områden².

Viljan att bygga finns men långa beslutsprocesser och överklaganden gör att byggnationen av nya bostäder ibland fördröjs. Den demokratiska processen tar tid och det finns många projekt i Stockholm som är projekterade men ej byggstartade. Detta är en konsekvens av långa beslutsprocesser och överklaganden³.

¹ Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

² Kaplan, kommentar från föreläsning på CMB, Chalmers ledarskapsdag 2015-04-28

³ Blomquist & Halvarsson, JM. Personlig intervju 2015-05-04

Ett problem i Stockholm är att många planer inte realiseras, historiskt sett har var femte plan inte blivit godkänd. Planerna för 2010 var 13 656 bostäder som minskades ner till 12 040 bostäder och det faktiska utfallet blev 6 443 färdigställda bostäder vilket är 53 % av planerna (Stockholms handelskammare, 2014)

I Stockholmsregionen är oftast entreprenadpriserna på nybyggnationer något högre än i resterande landet. Detta förklaras i huvudsak inte enbart med det faktum att löner, material och transporter är dyrare där, utan framförallt att det finns en större prisacceptans samt ett högre markpris. I bilaga D finns en tabell baserad på Nybyggarkommissionens rapport som visar kostnaden för att producera ett flerbostadshus. Det framgår även i rapporten att nästan hälften av den tid som en byggnadsarbetare får betalt för på ett bygge går åt till att vänta på material, leta efter verktyg, rätta till eller göra om felaktigt utfört arbete eller liknande. Anledningen till detta är att arbetsplatsen är bristfälligt planerad och väldigt ineffektiv (Nybyggarkommissionen, 2014). Om arbetet skulle effektiviseras skulle det gå att sänka produktionskostnaden och därmed underlätta processen att bygga billigare boenden. Skulle byggprocessen industrialiseras och regelverket inom branschen bli enklare att följa skulle byggprocessen bli både snabbare och billigare.

4.4 Sammanfattning

En sammanfattning av kapitel 4 har gjorts för vad som påverkar trenderna i storlekar. Här är alla faktorer som nämnts ovan sammanställda i tre kategorier;

- **Ekonomi:**

- Vad det kostar att bygga - påverkar priserna till kund
- Hushållens disponibla inkomst - mer pengar att spendera på boende
- Ränta och amortering - gör att man vågar ta mer lån

- **Demografi:**

- Åldersfördelning i samhället - åldersgrupper idag kommer ha ändrade behov om 10 år
- Urbaniseringstrenden
- Ökad befolkningstillväxt leder till mindre utbud vilket påverkar priserna och därmed vad som efterfrågas
- En bostad som är anpassad efter dagens behov och levnadssätt blir mer attraktiv

- **Politik:**

- Vad som får byggas
- Krav på tillgänglighet och boendemiljö
- Ändrad hyreslagstiftning för förbättrad rörlighet

5. Aktörers perspektiv på lägenhetsstorlekar

För att öka förståelsen hur olika aktörer på marknaden ser på frågan om lägenhetsstorlekar har intervjuer genomförts. Intervjuunderlaget finns bifogat i bilaga A. Alla intervjuer baserades på samma frågor och beroende på aktörernas perspektiv gavs svar på frågorna från olika synvinklar.

5.1 Utmaningar på bostadsmarknaden

Stockholmsmarknaden har speglats av långvarig bostadsbrist på grund av urbaniseringen i kombination med ett för lågt byggande orsakat av komplexa samband mellan faktorer såsom konjunktur, bostadspolitiska och bostadsfinansiella utmaningar. Det har årligen byggts för lite med tanke på det behov som finns vilket har gjort att behovet av fler bostäder till och med har ökat varje år. Det skapar ett glapp mellan efterfrågan och utbud som behöver minskas. Alla kommuner i Stockholms län har stor bostadsbrist. För bostadsrätter är bristen störst för två samt fyra rum och kök och större. Närmast balans ligger bostäderna på tre rum och kök¹.

De som drabbas mest av bostadsbristen är de unga som försöker ta sig in på bostadsmarknaden. Ett flertal intervjuade menar att fler mindre lägenheter måste byggas. Det löser dock inte problemen utan utmaningen är att lösa den finansiella aspekten, att producera bostäder för de yngre utan kapital eller som har föräldrar som inte har möjlighet att hjälpa till.

”Ett flertal byggbolag har en uttalad policy att bygga för morgondagens Stockholmare och basen i projekten är därför ofta ett och tvåor²”

Det byggs inte tillräckligt till de som har svårast att ta sig in på marknaden, utan istället går det att anta att de som inte har möjlighet att köpa egen bostad istället får ta över hyresrätter från de som kan köpa en. Även om det byggs lägenheter för de med sämre förutsättningar har de svårt att ta sig in på marknaden av finansiella skäl. Utöver det är det viktigt att tänka långsiktigt på vad som händer när det produceras billiga modulhus bara för att lösa bostadsbristen, vad ska de ha för plats i framtiden? Ta miljonprogrammen som ett exempel och de brister som de medfört, de har inte någon större attraktivitet idag³.

Det är viktigt att det byggs bra från början, det gör det billigt i längden för de boende. Så gjordes det på 1940- och 50-talen. Då prioriterades kvaliteten när bostadsbristen skulle byggas bort⁴. Hans Lind menar att det krävs att det byggs lite sämre lägenheter för att kunna skapa en mindre segregerad och mer blandad stad. Även om lägenheterna blir mindre så är boendeytan per person hög, i synnerhet i de välbärgade områdena. Samhället står inför en stor utmaning med segregation och utanförskap i miljonprograms-områdena där bostadsytan per capita krymper drastiskt⁵.

¹ Holmström, Tengbom. Personlig intervju 2015-04-07

² Pettersson, Erik Olsson. Personlig intervju 2015-03-06

³ Söderlund, Riksbyggen. Personlig intervju 2015-03-06

⁴ Nylander, Chalmers. Personlig intervju 2015-04-17

⁵ Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

”Det blir egentligen ingen billigare bostadslösning för individen om det byggs fler hyresrätter då det är en dyr boendeform¹”

En hyresrätt blir egentligen dyrare i längden för den boende men det är kontantinsatsen till bostadsrätterna som är tröskeln för ett bostadsköp menar Dennis Söderlund på Riksbyggen. Hyresrätter behövs, men det är och kommer inte att vara det billigaste boendet instämmer Per-Martin Eriksson på Veidekke. Boende i en hyresrätt betalar för service av fastigheten samtidigt som det är en juridisk person som äger fastigheten och har satsat en mängd riskkapital som denne vill ha avkastning på, fortsätter Eriksson, vilket gör att det aldrig kommer att vara billigare att bo i en hyresrätt.

En annan utmaning som diskuterades av flera aktörer inom byggsektorn var att dagens funktioner måste lösas på en betydligt mindre yta och att lagen inte hänger med på grund av de krav som finns på en bostad. Ett flertal uttalade sig om att de ville bygga mindre för att på så sätt producera billigare bostäder bland annat för de yngre som ska in på marknaden. Eriksson på Vera nämner också att normerna för svensk standard släpar efter med tanke på till exempel att TVn och annan elektronik inte tar så stor plats längre och att bokhyllorna känns föråldrade.

Det är utmanande eftersom det inte går att bygga hur litet som helst eftersom det finns byggregler och tillgänglighetskrav som reglerar utformning och storlek. Idag är det mer regel än undantag att ha kombinerat kök och vardagsrum för att utforma effektiva lägenheter och samtidigt kunna möta kraven på tillgänglighet¹. Även Svensson på Skanska påpekade att de vill bygga mindre men styrs av bullerregler och strikta parkeringsnormer. Krav på garageparkering har fördröjt och fördyrat många projekt eftersom det är väldigt dyrt att bygga. Kravet kan exempelvis vara minst 1,0 parkering/lägenhet medan det verkliga behovet kanske endast är ca 0,6/lägenhet.

5.2 Vad är det för lägenheter som säljs?

Bostäderna säljs snabbt idag. Anledningen är till stor del att räntorna är så låga, vilket gör att folk har råd att låna mer pengar. Det är den ökade tillgången till pengar som styr köpbeteendena i dagsläget, dock kan de nya amorteringskraven som eventuellt införs under 2016 medföra att marknaden planar ut. Omsättningen av bostäderna på bostadsmarknaden är idag väldigt snabb, det är knappt att det märks att det finns ett utbud eftersom mycket säljs redan innan visning. Egentligen är antalet omsatta hus och lägenheter ungefär detsamma som normalt, men bostäderna ligger inte ute på marknaden länge².

”Vi märker att det både efterfrågas och säljs mycket små lägenheter så vi har styrt om mot att bygga fler mindre lägenheter²”

¹ Söderlund, Riksbyggen. Personlig intervju 2015-03-06

² Svensson, Skanska. Personlig intervju 2015-04-08

Skanskas analys av försäljningen av deras bostäder på Stockholmsmarknaden visar att de lägenheter som säljer bäst idag är tvåor på ca 40-45 kvadratmeter. De är ett alternativ för både en- och tvåpersonshushåll vilket gör målgruppen stor. Wallenstam håller med att en mini-tvåa rent generellt är den bästa lägenheten att ha i en produktion eftersom den säljer bäst i stort sett i hela Storstockholm. Den blir snabbast slutsåld i nästan alla projekt, mycket tack vare att i en tvåa kan två personer bo bra samt att den lilla ytan i många fall finansieras av två personer.

Att det säljs fler mindre lägenheter beror både på demografiska och ekonomiska faktorer. De stora barnkullarna på 90-talet som idag är snart 25 år vill flytta hemifrån och letar efter en mindre lägenhet. Ekonomin påverkar också mycket eftersom det finns ett bolånetak och därför blir det svårt för unga att skaffa eget kapital. De som har stora behov av att låna får med andra ord inte ta lån. Eftersom behovet av att ha en lägenhet finns kvar köps naturligtvis en mindre lägenhet eftersom den blir billigare¹. Svensson på Skanska säger också att marknaden har skiftat lite de senaste åren beroende på demografi och lagstiftning. Just nu är 90-talisterna en stor grupp och de vill köpa ettor och mindre tvåor, efterfrågan på dessa storlekar har därför ökat. När fastighetsskatten byttes mot en låg fastighetsavgift blev det billigt att bo kvar i äldre villor vilket innebar minskad rörlighet på bostadsmarknaden. Den låga fastighetsavgiften ledde till att 40-talisterna nästan försvann från nyproduktionsmarknaden då de istället valde att bo kvar i sina villor. Till denna grupp byggdes tidigare treor och fyror, vilka det under senare år har blivit ett minskat tryck på.

Åsikterna om efterfrågan av de större lägenheterna varierar mellan de intervjuade aktörerna. Svensson på Skanska berättade att det under senare år generellt sett varit en minskad efterfrågan på treor i Stockholm, eftersom skillnaden mellan en trea och en fyra har varit relativt små och folk av den anledningen hellre valt den större storleken. Detta börjar nu förändras i takt med att det allmänna prisläget höjs. Det kommenteras också av Stjernberg på Wallenstam att fyra rum och kök släpar efter i produktionerna och trean går bättre att sälja än fyran. Däremot, enligt Holmström på Tengbom byggs det ofta för mycket treor. Många byggherrar säger att de har svårt att sälja treor och att de generellt försvinner från marknaden sist, men väljer ändå att bygga den storleken. Det är en bra storlek utifrån kortsiktig lönsamhet eftersom startkostnaden på varje lägenhet är dyr med kostsamma installationer för ventilation, kök samt toalett. En trea har oftast bara en toalett vilket medför att det blir maximalt med bo-area utan extra kostnader på ytterligare ett badrum, klädkammare eller balkong.

Enligt JM finns det stort intresse för de flesta bostäder, men extra mycket intressenter har de gällande mindre bostäder på ett eller två rum. Försäljningen av större lägenheter går något trögare då det till stor del beror på att dessa konkurrerar med en annan produkt, småhus, vilket gör att andra parametrar vägs in i köpbeslutet. Stjernberg på Wallenstam kommenterade också att beslutet tar längre tid med större lägenheter. Han fortsätter att på grund av historiken av deras senaste försäljningar med trögsålda fyror är det enklare att styra om produktionen mer mot ettor och tvåor framöver.

¹ Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

”Ettor och tvåor handlar inte om att flytta en hel familj, vilket medför att beslutet går fortare¹”

De tillfrågade mäklarna upplevde vid tidpunkten för intervjun att små lägenheter går snabbare att sälja. De påvisade att de större lägenheterna har en längre beslutsprocess eftersom det vid en flytt av en hel familj ska lösas med dagis och skola och liknande, medan de yngre som oftast bara har sig själv att ta hänsyn till har viljan om att flytta direkt¹. Dessutom påpekar Dahlbäck på ESNY att många äldre par som bor i villa men letar efter en lägenhet inte känner sig lockade av att betala stora summor i vinstskatt på fastigheten, samt att de ofta behöver ha ett stort kapital för att hitta en lägenhet som motsvarar den villastandard de har idag.

Om det vid nyproduktion krävs en försäljning av 80 % av beståndet innan bygg-processen kan starta ritas det i många fall fler mindre lägenheter. Detta för att vara säkra på att få lägenheterna snabbt sålda och därigenom få igång byggandet. Mindre lägenheter säljer ofta snabbare och de större säljs närmare inflyttning. Det blir svårare att planera större lägenheter beroende på de många olika familjesituationer som finns, samt att familjer oftast är beroende av att flytta vid en viss tidpunkt, exempelvis vid en skilsmässa, medan köpare av mindre lägenheter är mer flexibla².

Många aktörer bygger så mycket smålägenheter som möjligt eftersom de går att sälja i vilket skick och läge i huset de än har. De större lägenheterna kräver istället mycket mer av läget, av själva lägenhetens utformning samt marknadsföring. Eriksson gav ett exempel på där små lägenheter används som byggstenar för att ge de större lägenheterna utsikt och det är en tydlig trend de senaste 5 till 6 åren³.

Trots bostadsbrist har det periodvis varit svårt att få sålt lägenheter i nyproduktion. Det finns idag ibland ett glapp mellan byggherrens intresse och rutiner och marknadens efterfrågan och betalningsförmåga, även om allt fler börjar tänka på slutkunden. Enligt Holmström på Tengbom beror det på flera faktorer, men en av dem är prislappen i förhållande till funktionalitet och kvalitet. En del av de lägenheter som byggs är yteffektiva men inte ytsmarta. Yteffektiva lägenheter ger lägre byggkostnader och möjlighet till större marginaler för byggherren men många av dessa bostäder är svärmöblerade och saknar flexibilitet och gestaltningsmässiga kvaliteter. De är yteffektiva, men inte ytsmarta. Det standardiserade boendet blev svårsålt när det uppfattades som både dyrt och tråkigt⁴.

¹ Pettersson, Erik Olsson. Personlig intervju 2015-03-06

² Saxholm & Mehra, Tobin Properties. Personlig intervju 2015-04-08

³ Eriksson, Vera. Personlig intervju 2015-05-04

⁴ Holmström, Tengbom. Personlig intervju 2015-04-07

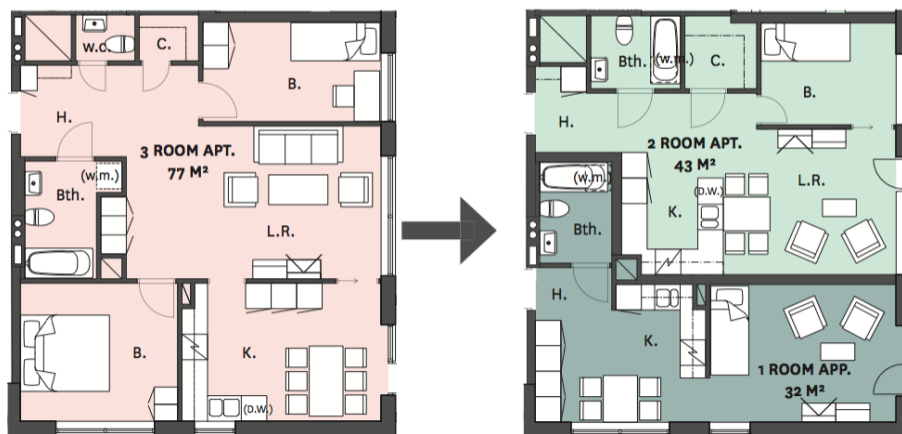
5.3 Vad är det för lägenheter som efterfrågas

Idag är det en gynnsam miljö för bostadsutvecklaren eftersom utbudet är mindre än efterfrågan. Underskottet på bostäder kommer bestå ett tag framöver trots att aktörerna bygger så mycket det går. Det räcker dock inte i dagsläget för att täcka efterfrågan¹.

”Som bostadsutvecklare måste man alltid utgå från marknaden och marknadens förväntningar, det är kundens förväntningar och efterfrågan som styr marknaden.”²”

Alla projekt är olika i sin karaktär beroende på att kunden har olika behov utifrån olika lägen. Därför är det viktigt att utgå ifrån marknaden och kunden vid varje specifikt projekt. Samtliga aktörer påpekar att alla områden är unika och det är svårt att säga vad som efterfrågas. Per-Martin Eriksson på Veidekke menar att politiken var fram till 90-talet någon form av ställföreträdande kund som talade om exakt hur alla bostäder skulle se ut och i viss mån även deras storlekar. Idag är det i betydligt större utsträckning kundernas förväntningar som styr vad som ska produceras. Det är en process som fortfarande är i förändring på bostadsmarknaden.

Holmström menar att det är viktigt att ha flexibilitet i gestaltningen så att lägenhetsstorlekarna kan varieras. Det ofta tar 3-10 år från idé till färdig bostad där regler och behov kan ändras. Därför är det bra om möjligheten finns att ändra lägenhetsfördelning under tiden en byggnad ritas. Det är då viktigt att tänka efter tidigt i projekteringen vad gäller placering av bärande väggar, schakt och installationer för att kunna förändra en lägenhetssammansättning längre fram utan stora ombyggnader.



Figur 4; Planlösning från ett befintligt hus som anpassats för att vid behov kunna byggas om från tre rum och kök, till ett respektive två rum och kök. Planlösningen är ett exempel på ytsmarthet kombinerat med flexibilitet.
(© Tengbom med tillstånd att publicera)

¹ Saxholm & Mehra, Tobin Properties. Personlig intervju 2015-04-08

² Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

Vid början av ett projekt görs en marknadsanalys för att hitta rätt målgrupp, där tas det hänsyn till vilka som bor i området idag samt hur flyttströmmarna ser ut. Resultatet av analysen utmynnar i ett underlag till hur projektet utformas, marknaden måste hela tiden kännas av samtidigt som en bra balans måste åstadkommas. Om det till största del byggs för barnfamiljer får området gärna kompletteras med mindre lägenheter för att få balans¹.

När det pratas om efterfrågan måste skillnad göras mellan olika åldersgrupper eftersom alla efterfrågar olika typer av bostäder menar Holmström på Tengbom Arkitekter. Studenterna letar efter sitt egna boende nära kommunikationer. De lägenheterna behöver inte finnas i de centralaste lägena, utan istället prioriteras ett boende nära kommunikationer, med alla funktioner på en liten yta och låg hyra. Gärna i områden med mixade kulturer och intressen. För unga vuxna efterfrågas ungefär samma som studenterna där den egna bostaden är viktigare än mycket annat. Plånboken ser väldigt olika ut beroende på situationen. Ensamhushåll efterfrågar olika saker beroende på situation och till denna kategori hör studenter, äldre, och alla dem emellan. Ca 40 % i Sverige bor i ensamhushåll, men gruppen är allt annat än homogen. För personer med ett eller flera barn och varannan veckas familjer är flexibla rum viktigt. Vid äldre ålder är det vanligt att bosätta sig nära likasinnade och många i pensionsåldern vill bo med eller nära vänner.

Betalningsförmågan måste också undersökas eftersom köpkraften styr hur människor väljer att bo, och därmed även storlekarna. Ändrade livsförhållanden hos boende påverkar också boendet och planeringen av bostadsområden. Exempelvis om det byggs mycket småhus i ett område går det efter några år ofta att se en trend i ökad efterfrågan på lägenheter. Detta eftersom det finns familjer som skiljer sig men som vill bo kvar i samma område för att barnen ska slippa byta skola eller dagis. I nya bostadsområden påverkas efterfrågan också av själva framväxten och etableringen av området. Exempel på det är Hammarby Sjöstad där det tidigare efterfrågades många treor och fyror, men där efterfrågan nu börjar öka på ettor och tvåor. Detta sker när marknaden har insett att det är ett attraktivt område att bo i och det börjar bli mer etablerat för en större målgrupp. Därmed efterfrågas även mer service och allmänna kommunikationer.²

Demografi, prisläget och inflyttningen till Stockholm påverkar vad som efterfrågas. De som kommer till Stockholm från andra städer och därmed inte är van vid de höga priserna tycker många gånger att prisläget är otroligt högt och är inte beredd att köpa större där. Då är det bara att acceptera att köpa mindre lägenheter eller hamna utanför innerstan³. Utöver det ändras bostadskundernas efterfrågan när nya familjebildningar skapas och det är inte längre enbart kärnfamiljen som det byggs bostäder till. Ett ökat antal ensamstående med barn eller delad vårdnad lägger till ytterligare ett behov vid bostadsköp⁴.

¹ Blomquist & Halvarsson, JM. Personlig intervju 2015-05-04

² Svensson, Skanska. Personlig intervju 2015-04-08

³ Stjernberg, Wallenstam. Telefonintervju 2015-04-28

⁴ Eriksson, Veidekke. Telefonintervju 2015-03-03

”Man köper det man har råd med vilket betyder att stora lägenheter inte efterfrågas lika mycket. Därför går storlekarna ned¹”.

Intervjuerna påvisade att många efterfrågar mindre lägenheter idag och därför går marknaden generellt mot mindre lägenheter. Köparna vill ha små men framförallt yteffektiva och ytsmarta bostäder. Det finns alltid undantag och Henrik Dahlbäck på ESNY säger att lägenheterna blir generellt större där kommunikationerna är sämre. Samtliga respondenter påpekar att närhet till kollektivtrafik är en avgörande faktor vid ett bostadsköp där flertalet preciserar att just spårbunden kollektivtrafik är viktig.

”På grund av prisökningarna efterfrågas bostäder som löser våra behov på en mindre yta²”.

Många vet att kapitalet inte finns till att ha stora ytor vid en flytt till Stockholm och därför accepteras det att bo trångt. Vardagens funktioner behöver lösas på en liten yta. Byggherrarna vill bygga mindre men där hänger lagarna inte riktigt med. Det finns en enorm efterfrågan på förstagångslägenheter och många kan tänka sig väldigt små lägenheter bara för att ha ett eget hem att bo i. Dessa lägenheter finns det ett väldigt litet utbud av².

En normal tvåa är på cirka 55m², den är inte lika attraktiv längre eftersom den stora ytan gör den dyr. De minimeras istället till 40-45 m². Samtidigt menar Eriksson på Vera Arkitekter att en bra tvåa borde vara på 60m² för att få plats med de funktioner en bra bostad skall ha. För barnfamiljer som kan tänka sig att bo i fyror, som idag inte sällan byggs på 85m², får det konsekvensen att det nästan alltid är kombinerat kök/vardagsrum samt att alla kommunikationsytor och andra kvaliteter får bortprioriteras³.

”Bra planlösning gör en bostad attraktiv då varje kvadratmeter är värdefull, lägenheten måste vara funktionsstyrd och fungerande för de boende⁴”

Hur många rum som efterfrågas i bostadsrätterna hade de intervjuade olika åsikter om. Hans Lind säger att det efterfrågas lägenheter med mindre rum till ytan, inte färre till antalet. I intervjun med Tobin ansågs att människor idag accepterar att bo mindre och att varje barn inte behöver ha ett eget rum så länge de kan bo i innerstaden. De säger att det är vanligare att bo fler personer per lägenhet idag. Holmström på Tengbom håller med om detta och tillägger att många bor ett snäpp fel i lägenheterna. Exempelvis är det inte ovanligt att det bor två personer i en etta ritad för en person, eller fyra personer i tre rum och kök. Att folk helt enkelt trycker ihop sig i lägenheterna för att ha någonstans att bo, eller för att ha råd att bo.

”En liten tvåa för en person används garanterat av två personer²”.

¹ Dahlbäck, ESNY. Personlig intervju 2015-03-06

² Saxholm & Mehra, Tobin Properties. Personlig intervju 2015-04-08

³ Eriksson, Vera. Personlig intervju 2015-05-04

⁴ Blomquist & Halvarsson, JM. Personlig intervju 2015-05-04

5.4 Läget är av väsentlig betydelse

Läget är av väsentlig betydelse i ett bostadsköp och att bo centralt är en lyx. Vid framtagandet av ett bostadskoncept är utgångspunkten läge samt hur bra kommunikationer som finns. Utifrån det hittas det segment som konceptet ska riktas till¹.

”Klar tendens att går ner i rumsstorlek bara för att få bo i stan²”

Generellt bor det idag fler personer per kvadratmeter och många är beredda att trycka ihop sig för att få bo på en specifik plats eller stadsdel. Bostaden blir en mer kompakt bostadsenhet och utgångspunkten för andra aktiviteter utanför hemmet. Det finns en trend att hellre trycka ihop sig för att bo nära jobbet eller ett på visst ställe, samtidigt som det sociala livet flyttas utanför bostaden och umgänge sker mer utanför hemmet. Många accepterar att bo trängre eftersom det inte längre förväntas att kunna bo stort i Stockholm. Många i innerstan ser det inte som ett problem om barnen skulle behöva dela rum även om det enligt Svensk definition anses som trångboddhet.³

Många är idag beredda att skära ner på sovrummens storlek för att få mer sociala ytor. I lägenheter med tre till fyra rum önskas i många fall flexibla planlösningar där det är möjligt att välja bort/till ett rum för att få större vardagsrum eller fler sovrum. En bra hall med bra planerade ytor och effektiv förvaring efterfrågas. Förvaring går inte att få för mycket av, vilket ibland kan vara svårt att erbjuda när det samtidigt efterfrågas mindre lägenheter. Köket är fortfarande öppet mot vardagsrummet, men får gärna skiljas av med en köksö eller liknande och alla som är intresserade av nyproduktion vill ha balkong eller uteplats⁴.

”Det har blivit en lyx att ha en etta, bara den ligger i centrum. Ett centralt läge kommer alltid att sälja¹”

Priserna på större lägenheter har på grund av efterfrågan kommit ikapp de små, framför allt i innerstan och i vissa närförorter. Det efterfrågas fler större lägenheter, fyror och större, när barnfamiljerna väljer att stanna i stan, samtidigt som utbudet är litet⁵. På Tobin nämner de att tiden blir allt mer värdefull och att många vill ha så lite pendlingstid som möjligt. Därför prioriteras ett centralt boende för att snabbt kunna ta sig till jobbet. Varje kvadratmeter är dyr, vilket medför att ett extra rum kan kosta någon miljon extra - är det verkligen värt det?

Söderlund från Riksbyggen samt Pettersson på Erik Olsson instämde att det finns en trend att många barnfamiljer bor kvar i lägenheten så länge det går istället för att flytta till småhus. Det beror delvis på vårt levnadssätt idag. Flera familjer värdesätter att ha närhet till jobbet för att få ihop vardagslivet när båda parter vill göra karriär. Att jobba och bo på samma sidor av staden är att föredra då det annars tar lång tid att ta sig genom stan men det är relativt ovanligt

¹ Dahlbäck, ESNY. Personlig intervju 2015-03-06

² Söderlund, Riksbyggen. Personlig intervju 2015-03-06

³ Saxholm & Mehra, Tobin Properties. Personlig intervju 2015-04-08

⁴ Svensson, Skanska. Personlig intervju 2015-04-08

⁵ Pettersson, Erik Olsson. Personlig intervju 2015-03-06

att bägge föräldrar lyckas med det. För att få råd att bo centralt väljer därför många att gå ner i storlek, så länge funktionen finns, för att få ihop livspusslet. Klas Pettersson nämner också att vi idag också reser mer eller investerar i ett sommarhus.

”Yta har blivit en lyx¹”.

I linje med urbaniseringstrenden vill fler barnfamiljer bo kvar i stan för att ha nära till jobbet och behöver då en stor bostad med gott om plats för sina saker. Det behövs både stora lägenheter som passar en liten plånbok men även lägenheter som har andra kvaliteter, exempelvis groventré, och därmed konkurrerar med villan. Dessa byggs inte idag och är något många inte vågar ge sig in på eftersom det innebär extra kostnader vid byggandet och en högre risk. För att dessa ska säljas måste bostäderna kompletteras med villakvaliteterna vilket kan göra att fler är beredd att betala den extra miljonen för boendet².

”Flera bostäder saknas och det måste byggas mer. Staden måste vidgas. Marknaden tvingar staden att växa och bygga in förorterna till staden³”

Staden trycks utåt och pendlingsavståndet blir mer accepterat då alla inte kan bo i innerstan. Alla ser sig ha rätten att bo i stadskärnan även om det inte är så stora avstånd till förorten. Där blir kollektivtrafiken jätteviktig och den måste utvecklas i samma takt som byggandet. Runt om stadskärnan finns mycket mark kvar som kan exploateras⁴.

”I områden som saknar god kollektivtrafik minskar intresset av köparna vilket gör att priset måste vara betydligt lägre, det är en utmaning⁵”.

Att efterfrågan är betydligt högre än utbudet gör att personer som verkligen vill ha en bostad måste acceptera att flytta till stadens ytterområden och även där gäller det att vara beredd att betala dyrt för sitt boende. Det är tydligt att i många kranskommuner har priserna ökat väldigt mycket procentuellt sett jämför med exempelvis innerstan. Det är en effekt av att folk accepterar att flytta längre från stadskärnan för att kunna få tag på en bostad. Det efterfrågas mest ett och två i Storstockholm medan längre ut i kranskommunerna blir fyra och de större treorna mer populära men de får konkurrens från radhus och mindre villor. Många får också acceptera att deras första boende inte blir i Vasastan eller på Södermalm utan får nöja sig med något utanför den centrala stadskärnan istället. Därför blir det i framtiden viktigt att kunna erbjuda något mer i boendet. Det kommer bli extra viktigt att skapa ”en känsla” via ett genomtänkt och välarbetat koncept, för att höja attraktionsvärdet på boendet.⁶

¹ Pettersson, Erik Olsson. Personlig intervju 2015-03-06

² Holmström, Tengbom. Personlig intervju 2015-04-07

³ Dahlbäck, ESNY. Personlig intervju 2015-03-06

⁴ Saxholm & Mehra, Tobin Properties. Personlig intervju 2015-04-08

⁵ Eriksson, Vera. Personlig intervju 2015-05-04

⁶ Stjernberg, Wallenstam. Telefonintervju 2015-04-28

5.5 Aktörers tankar om trender i lägenhetsstorlekar

I det här kapitlet har en sammanställning gjorts av de trender som de intervjuade aktörerna pekat på. Indelning har gjorts utifrån varje yrkesgrupp för att enklare kunna urskilja likheter och olikheter.

Byggherrar

Patrik Stjernberg, Wallenstam: Det kommer bli mer accepterat att bo på mindre och mindre ytor. Det är den trenden vi går åt de närmsta fem åren och det kommer fortsatt vara ettorna och tvåorna som är populärast. Jag tror även att trean kommer, få en större andel än tidigare eftersom vi märker att spekulanter efterfrågar treor. Den storleksklassen är exemplarisk för skilsmässofamiljer som har barn hos sig varannan vecka, vilket är en vanlig boendeform i Stockholm. Jag ser egentligen inget trendtecken på att vi går mot större lägenheter eller bygger större ytor. De snäva kalkyler som är idag och de dyra marker som köps måste resultera i dyra lägenheter.

Per-Martin Eriksson, Veidekke: Det kommer under överskådlig tid vara små lägenheter som byggs, men det kommer såklart alltid finnas undantag. Däremot är jag inte övertygad om att det kommer förbli så i framtiden. Samhällsutvecklingen påverkar att det satsas på mindre lägenheter nu, men efterfrågan kan ändras beroende på kundernas behov. Skulle andelen enpersonshushåll minska, vilka huvudsakligen inte efterfrågar större lägenheter, kan det leda till en skiftning i marknaden. Dessutom, om skatte- och finansieringssituationen förändras, kan det bli en större rörlighet vilket leder till att villaägarna vill sälja sina hus och då kan det komma att bli en förskjutning vilket ökar efterfrågan på större lägenheter.

Dennis Söderlund, Riksbyggen: Den närmsta tiden kommer storleken på lägenheterna att minska bara för att öka möjligheterna att bo i stan. Många kommer bo kvar i mindre lägenheter så länge det går innan de tvingas flytta på grund av ändrade familjesituationer. De höga priserna har fått effekten att varje kvadratmeter är dyr och det finns inte kapital att införskaffa sig de stora lägenheterna. Att de boende prioriterar läge framför storlek påverkar också. När båda parter vill göra karriär är det viktigt att ha nära till jobbet eftersom det annars kan vara svårt att få ihop livspusslet. De flesta byggherrar gör lägenheterna mer yteffektiva och krymper storlekarna för att tillgodose kundernas behov på en mindre yta.

Louise Saxholm och Adelina Mera, Tobin: Vi tror att fler och fler kommer producera mindre och mer yteffektiva lägenheter i framtiden. Det kommer att bli smartare och effektivare boenden där det bor fler personer i varje lägenhet, och många är beredda att låta barnen dela rum. Folk kommer fortsätta trycka ihop sig för att kunna bo kvar centralt, istället flyttas det sociala livet ut utanför hemmet. Eftersom tiden är så värdefull prioriteras den framför yta! Det är väldigt vanligt att en liten tvåa för en person används av två personer idag.

Anders Svensson, Skanska; Det är viktigt att hålla koll på marknaden i framtiden eftersom målgruppen och betalningsförmågan styr lägenhetsstorlekarna. Trenden med smålägenheter kommer hålla i sig de kommande åren. Skanska kommer sannolikt att producera många smålägenheter även längre utanför stadskärnan där det finns bra kollektivtrafik. Yteffektivitet är en trend som fortsätter, ytan på alla lägenhetsstorlekar minskar på grund av det höga allmänna prisläget. Marknaden kommer att skifta över tid på grund av demografin och urbaniseringen. Tonåringarna och 70-80 åringarna kommer att bli fler och inflyttningen till staden förblir fortsatt stor. Dessutom har vi den så kallade ”gråa vågen” vilket innebär att många barnfamiljer väljer att bo kvar i innerstan när de får barn. Till denna grupp behöver det fortsatt byggas mycket treor och fyror. Politiken, regler, ekonomi samt lånevillkor påverkar vad Skanska bygger.

Johanna Blomqvist och Tommy Halvarsson, JM; Det är viktigt att tänka på människans behov och vad som efterfrågas. Små lägenheter kommer alltid behövas och vara väldigt attraktiva speciellt så länge vi har många unga och en stor inflyttning till Stockholm. Vi hoppas att vi och andra aktörer kan bygga mer kreativa, mindre lägenheter i framtiden eftersom när storlekarna krymps måste kvadratmeterna fördelas väldigt eftertänksamt. Det kommer satsas på små detaljer som är kvalitetshöjande, exempelvis en vattenutkastare, cykelpump på innergården eller elstolpar i garage. Gällande stora lägenheter är kommunikationer av stor betydelse och kommer vara ännu mer i fokus i framtiden eftersom det är viktigt att kunna ta sig till arbetet.

Mäklare

Henrik Dahlbäck, ESNY; Storlekarna går ner och det är en lyx att bo centralt och ett centralt läge kommer alltid att sälja. Jämför med marknaden i London och New York där läget går före pris och kvalitet, och den trenden går vi mot även här. Eftersom köparna investerar i det de har råd med efterfrågas de större lägenheterna inte lika mycket.

Klas Petterson, Erik Olsson; Det satsas mycket på att skapa trender och marknadsföra dem vilket ökar efterfrågan. Generellt skapar många något unikt som lockar intressenter, både i bostäderna likväl som ytor i fastigheten i övrigt. Det är svårt att förutspå trenderna och vad som anses lyxigt i framtiden men branschen går över lag mot yteffektivitet, design, stora uteytor som balkonger, uteplatser och terrasser, miljömedvetenhet och lösningar som underlättar dagens hälsotrender. Förr producerades få fyror under 100m², idag är de flesta runt 85m². Med dagens prisläge finns inte kapitalet att betala för de extra 15m² hos den breda massan. I ett kort perspektiv kommer det fortsätta produceras ca 70 % småenheter (1-2 rok). Men någon gång i framtiden bör det behöva svänga i storleksmixen. Om vi hela tiden bygger ettor och tvåor så kommer det till slut bli stor efterfrågan på treor och fyror istället och på så sätt rubbas balansen av utbudet. Det kommer leda till att större lägenheter blir mer attraktiva i områden som idag domineras av smålägenheter.

Arkitekter

Cecilia Holmström, Tengbom; Vid en projektering är det viktigt att ha koll på hur trenderna kan se ut när bostäderna är klara. Detta eftersom det tar så lång tid att färdigställa ett projekt att den målgrupp det byggs för idag kan ha en annan situation eller önskemål när bostäderna är klara. Bostäder tar lång tid att bygga och det måste styra värderingarna. Idag byggs alldeles för mycket treor. Fler ettor behövs i framtiden men det är även viktigt att våga sig på att bygga större lägenheter, både stora som passar en liten plånbok men även de som konkurrerar med villan. Detta görs i princip inte alls idag eftersom det skulle innebära så mycket dyrare lägenheter.

Mats Eriksson, Vera; Det kommer att fortsätta vara en slags segregering på bostadsmarknaden i och med att priserna är höga och alla inte har råd att bo där de hade önskat. Istället kommer områden i närhet till innerstaden att bli mer och mer attraktiva. Nyproducerade lägenheter har generellt sett minskat i storlek delvis tack vare att lägenheterna blir mer yteffektiva och mycket tyder på att det kommer att fortsätta vara så. Många tvåor som planeras nu är på ca 45m², i jämförelse mot tidigare då de oftast var ca 55m². I framtiden kommer det vara många små lägenheter men i viss mån kommer det också efterfrågas väldigt stora lägenheter mitt i stan.

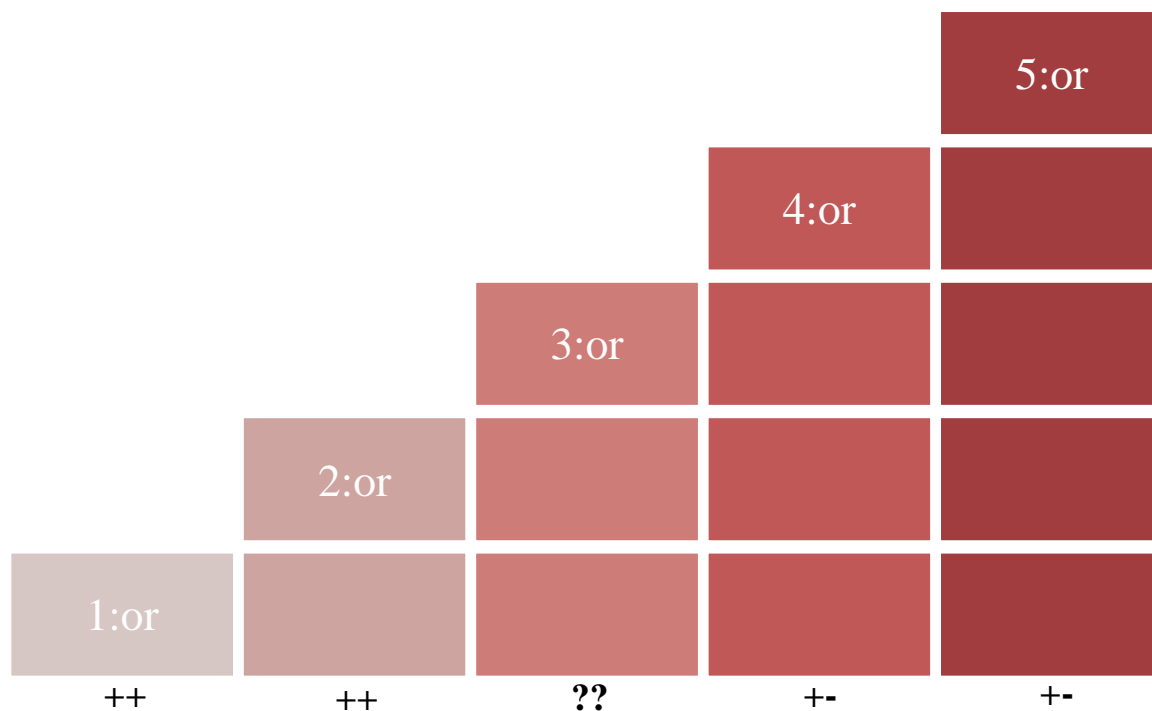
Forskare

Hans Lind, KTH; Samhället förändras och idag behöver vi inte lika mycket yta. Ytorna kostar pengar så många är beredda att minska på lägenhetens storlek, men inte antal rum eller dess läge. Byggbolagen tar det säkra före det osäkra och bygger det som de vet säljer, men det måste arbetas med att hitta vad folk kommer gilla innan de själva vet om det. Att våga ta chanser kan löna sig då vi har en stor spridning i människors värdering, och i framtiden är det viktigt att bygga lägenheter som speglar människors olika värderingar när det gäller kvalitet.

Ola Nylander, Chalmers; Som arkitekt är det viktigt att följa levnadssätten, inte förändra dem. Ritas en bostad för att ändra levnadssättet sätter man sig över de boende. På 90-talet byggdes väldigt mycket stora lägenheter men sen dess har det inte varit så mycket utveckling av bostaden, istället jobbas det med att krympa lägenheterna. Trenden mot de mindre lägenheterna kommer hålla i sig i framtiden om inte nya myndighetskrav eller ny finansiering ordnas.

SAMMANSTÄLLNING

Sammanställning från de uttalade aktörernas åsikter ovan;



++ Det kommer fortsatt att efterfrågas mindre lägenheter, ettor och tvåor. Den stora mängden unga och höga andelen ensamhushåll kommer att söka sig till mindre och framförallt yteffektiva lägenheter. Dagens höga prisnivåer medför svårigheter att finansiera allt för stora lägenheter vilket leder till att en större grupp slåss om mindre lägenheter.

- + För större lägenheter, fyror och femmor, är åsikterna om framtiden delad. Vissa menar att storleken minskar eftersom läge prioriteras och att det därigenom har blivit mer accepterat att låta barnen dela rum. Samtidigt anser andra att eftersom många barnfamiljer väljer att bo kvar i stan istället för att flytta till småhus kommer efterfrågan av större lägenheter ökas.

?? Lägenheter med tre rum och kök är den storlek som utmärker sig och är svårast att förutspå. Kommer behovet och efterfrågan öka? Det anses både att det byggs alldeles för mycket treor då behovet finns för antingen mindre eller större lägenheter, samtidigt som dagens familjebildningar och faktorn att fler väljer läge framför storlek talar till treornas fördel.

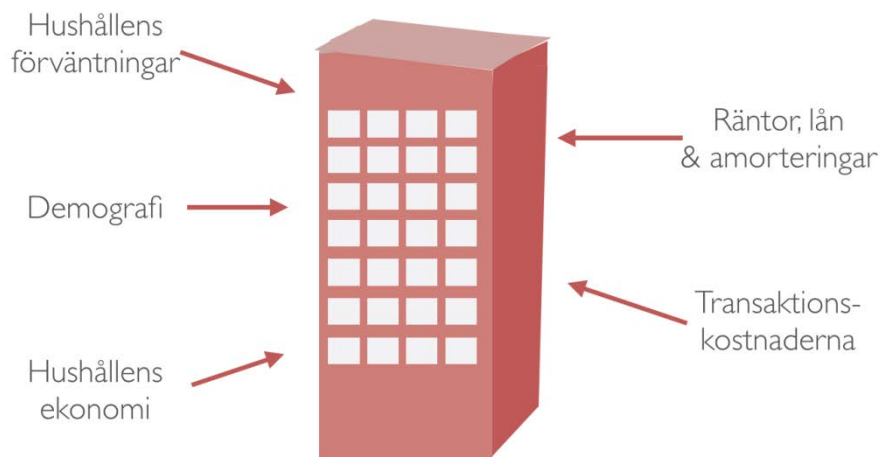
6. Analys

Följande kapitel syftar till att analysera resultatet och leda fram till författarnas slutsatser. Vilken storlek lägenheterna kommer ha i framtiden ska analysen resultera i, därför belyses aspekterna om de framtida köparnas möjligheter, behov och livssituation. Faktorer i samhällsutvecklingen som är med och påverkar lägenheternas storlek kommer att diskuteras för att visa på utmaningar i framtiden.

6.1 Analys av köparnas behov och efterfrågan

Det finns ett klart behov av fler bostäder för att vara förberedd för Stockholms framtida utmaningar. Det gäller inte bara att bygga mer utan också bygga rätt. Miljonprogramområdena är ett bra exempel. Många bostäder där anses inte som attraktiva längre och behöver nu renoveras upp och flera planlösningar ändras för att anpassas till dagens behov. För att bygga rätt i framtiden behövs därför en avvägning mellan människans behov och efterfrågan från de som behöver ett boende. Bostadsbehovet förändras över tiden och därför är det så viktigt att utbudet av bostäder och boendeformer matchas med vad som efterfrågas i bostäderna.

Det är många faktorer som styr efterfrågan på bostäder. Aspekter som ålder, familjebildning, familjestorlek, separation, karriärläge och inte minst ekonomiska möjligheter är av betydelse. Idag är det kundernas förväntningar på en specifik plats som styr vad som ska produceras. Alla bostadsletande efterfrågar olika typer av bostäder och det är därför viktigt att en noggrann markandsundersökning görs innan ett projekt påbörjas.

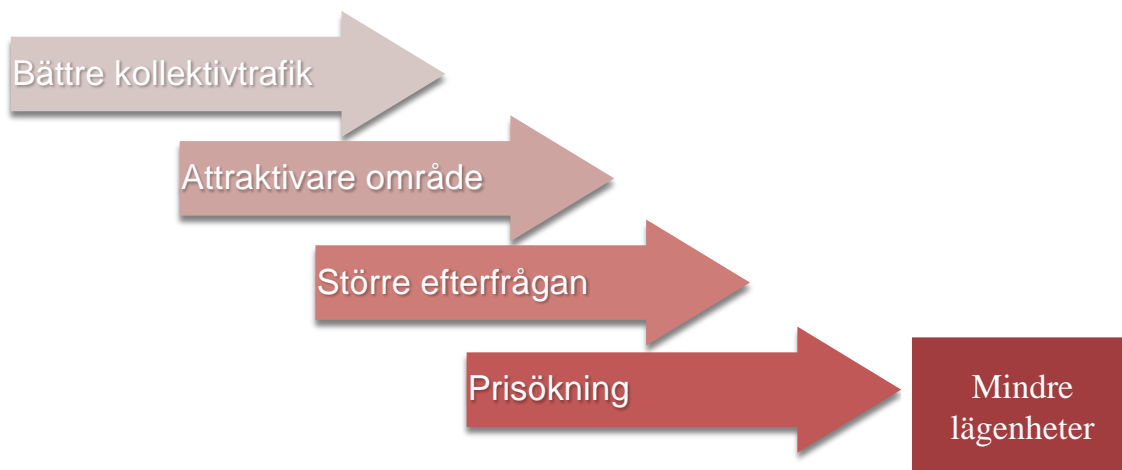


Det är den ökade tillgången till pengar som styr köpbeteendena. Hushållen har idag mer pengar att röra sig med på grund av ökad medelinkomst och sysselsättning. Fler är även beredda att lägga mer pengar på sitt boende eftersom det anses viktigt och något man identifierar sig med. Tydligt är också att låga räntor och amorteringar är en förklaring till de höga bostadspriserna då det möjliggör hushållen att ha stora skulder. Även det tidigare förslaget om amorteringskrav fick under våren 2015 igång marknaden till en ny extrem nivå. Efterfrågan påverkas även av transaktionskostnaderna, alltså hur snabbt och enkelt en bostadsaffär går.

6.2 Läge före yta

Läge har varit ett av de mer omtalade samtalsämnena under intervjuerna. Läget, läget, läget som mäklare brukar prata om är en nyckelfaktor vid ett bostadsköp och det blir viktigare allt eftersom staden växer. Flera intervjurespondenter menar på att de boende prioriterar läge för att få ihop familjepusslet och alltså bo nära jobb eller skola för att minska avstånden. Faktorer som att Stockholmarna får barn allt senare, det satsas på karriär och allt fler har mer pengar att röra sig med gör också att flera prioriterar att bo centralt längre samt betydelsen av läge framför storlek.

Samtidigt växer Stockholm i snabb takt och målet är att minska barriärerna mellan olika stadsdelar och kommuner där också stadskärnan kommer att bli större. I det läget har kollektivtrafiken en viktig inverkan och utvecklingen av just kollektivtrafiken är av väsentlig betydelse för fortsatt utveckling av Stockholm stad, men även vid bostadsutveckling för att bli ett attraktivare område. Priserna i förorterna har redan ökat i snabb takt, på vissa ställen till och med mer i stadens ytterområden än innerstan. Det är mycket på grund av de ekonomiska begränsningarna som gör att fler väljer att bosätta sig utanför centrum men där kommunikationerna fortfarande är goda vilket har lett till prisökningarna.



För några år sedan ansågs yta vara lyx, idag är det istället läget som anses vara det viktigaste. I intervjuerna diskuterades det kring boendet som att alla funktioner behöver lösas på en mycket mindre yta eftersom de flesta köper mindre lägenheter, räknat i kvadratmeter, och därmed blir ytmarshet allt viktigare. Varje yta behöver utnyttjas till max och varje kvadratmeter måste vara värd att betala för. Att alla barn inte har var sitt sovrum kommer troligtvis inte definieras som trångboddhet på samma sätt som det gör idag. Med ett mer jämställt samhälle med två föräldrar som har ett arbete kombinerat med att samvaron allt mer flyttas ut från lägenheterna gör att ytan inte kommer att ha lika stor betydelse. Det är hur ytan utnyttjas som är det väsentliga och där har arkitekterna en utmaning. Mervärden i nyproduktion idag är balkong, som de flesta nybyggnationer har, samt goda förvaringsmöjligheter.

6.3 Ekonomi

Ekonomin är det som har störst påverkan på köparnas möjligheter till ett bostadsköp och därmed vilken lägenhetsstorlek som kan finansieras. Både prisutvecklingen på bostadsrätter, bankernas lånevillkor samt den egna betalningsförmågan styr.

- **Priser på bostadsrätter**
- **Lånevillkor, räntor och amorteringskrav**
- **Den egna betalningsförmågan**

Priserna på bostadsrätter har ökat mycket de senaste åren och det finns inga tecken på att trenden skulle vända. Tack vare låg ränta och en stor grupp kapitalstarka hushåll i Stockholm går priserna uppåt och allt fler investerar mer pengar i sitt boende. Eftersom en stor del av bostaden många gånger finansieras med lånade pengar finns risken att många inte har råd att bo kvar i sin bostad i framtiden då månadskostnaden ökar om räntorna höjs. Eftersom även avkastningen på hushållens sparade kapital sänks när räntorna går ner ser många möjligheten att istället investera i en bostad för att på sikt tjäna pengar på den.

Priset för att producera bostäder har ökat, mycket beroende på att markpriserna i staden blir dyrare. Vid försäljning av byggbar mark i attraktiva lägen i innerstaden konkurrerar de som vill bygga bostäder med de som vill producera kontor. Priserna pressas uppåt, något som bostadsköparen i slutändan får betala för.

Om den snabba befolkningsökning som Stockholm har idag fortsätter kommer utbudet inte komma ikapp efterfrågan. Läget på arbetsmarknaden i staden är positiv och medelinkomsten har ökat vilket innebär att befolkningen har mer pengar att spendera. Det medför att priserna fortsätter öka och de som har kapital kommer fortsätta köpa bostäder trots det låga utbudet.

6.4 Politiken måste påverka

Stockholm har en stor boendesegregation. Skillnader mellan människor och områden med olika inkomster, utbildning och sysselsättning skapar klyftor och segregation. Stockholms stad har som mål att vara en blandad stad och att gränserna ska suddas ut. På grund av prisutvecklingen har endast en liten del av befolkningen råd att bosätta sig i vissa områden i Stockholm och det skapar en brist på variation i bostadsområden. I Sverige prioriteras som tidigare nämnt läge men samtidigt vill befolkningen inte heller ge vika för någon annan väsentlig faktor. I andra storstäder går det att få tag på en lägenhet med bra läge på bekostad på kvaliteten och storleken på bostaden, men det är inget som accepteras av köparna i Stockholm. Hans Lind på KTH nämnde under intervjun att alternativet skulle kunna vara att bygga ”dåliga bostäder” för att bryta trenden men ingen byggherre vill bygga sådana bostäder. Husen behöver byggas bra för att hålla länge och på så sätt bli ett billigt boende i längden, samtidigt skulle de behöva vara tillräckligt oattraktiva för att de kapitalstarka inte skulle vilja köpa bostäderna.

- **Ändra bullerkrav och parkeringsnormer**
- **Förbättra hyresmarknaden**
- **Underlätta för unga att ta sig ut på bostadsmarknaden**

Det är här kommunerna måste agera genom att se över sina byggkrav för att påverka trenderna. Dels för att kunna bygga på fler platser och dels för att möjliggöra att bygga i mindre attraktiva områden. Det kan göras genom att till exempel minska bullerkraven, tillgänglighetskraven eller parkeringsnormerna. Kommunerna kan även påverka genom att skapa en fungerande hyresmarknad för att på så sätt förbättra rörligheten och underlätta att skapa ett boende för alla livssituationer. Men byggherrarna kan också agera själva för att pressa ner priserna genom att placera mindre lägenheter i ett mindre attraktivt läge i byggnaden, oftast på plan ett, med exempelvis sämre ljusläge. För att förhindra segregationen är det viktigt att framför allt arbeta med de mindre lägenheterna eftersom de större lägenheterna redan idag är svårare att få lönsamma.

Unga som bor hemma ofrivilligt länge är redan många och blir allt fler. Att unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden nämndes under flera intervjuer och det är ett stort problem. Hyresköerna är långa och kontantinsatsen på 15 % av priset på bostaden när man köper en bostadsrätt är ett hinder för många att ha råd med. Till dessa måste billigare boendelösningar göras. För denna grupp bostadsletande är det viktigaste att få ett eget hem och kompromisser kan göras på storlek. De är öppna för nya förslag och prioriterar läget så pass mycket att vardagsrummet kan flyttas ut till ett gemensamt utrymme för att få plats.

6.5 Demografi - de boendes livssituation

Bostäder är inte bara något som behövs för att ha tak över huvudet. Det är en livsstil som visar vem vi är, något som identifierar oss som person. Detta är framgången av konceptboenden ett starkt bevis på. Det finns en stark trend idag att många är beredda att lägga mer pengar på sitt boende, något som alla populära inredningstidningar och inredningsprogram också visar på. Därför är det svårt att endast utgå från statistik över hur många och vilka bostäder som behövs i framtiden, då mycket bygger på människors olika värderingar och en social kontext. Samhällsutvecklingen styr hur människan påverkas av samtidens trender samt de boendes ekonomiska förutsättningar. Det som är självklart idag behöver inte vara det imorgon, levnadssätten ändras med modernisering och urbanisering. Bostädernas attraktivitet och modernism kommer att utvecklas och dagens öppna, ljusa planlösningar kommer kanske inte vara lika populärt om ett antal år. Precis som 60- och 70-tals stilen inte används vid nyproduktion idag.

- **Flexibla bostäder**
- **Bostadsrätter som konkurrerar med småhusen**
- **Miljötänk blir allt viktigare**

Lägenheterna måste alltså anpassas efter varje individs enskilda behov. Idag finns det fler familjebildningar än tidigare. Lägenheterna måste anpassas åt dessa grupper och det diskuterades mycket om flexibla boenden under intervjuerna, men de hade olika åsikter om vad det betyder. Vissa menar på att det måste gå att ändra efter en varierad familjesituation, med att vuxna bor varannan vecka ensamma och varannan vecka med barn. Andra menar att det innebär att sälja ett rum till grannen om antalet personer i hushållet skulle ändras. En tredje benämner en flexibel bostad som att redan i projekteringsstadiet ha ett flexibelt tänk för att kunna ändra bostädernas storlek efter ändrad efterfrågan under projektets gång. Flexibilitet behövs alltså på många olika sätt för att kunna anpassa sin bostad efter just sina behov. I framtiden måste arkitekterna rita bostäder utefter kundens behov och önskan vilket ofta kommer att resultera i en flexiblare lösning samtidigt som byggnationen fortfarande behöver vara lönsam. Arkitekterna måste även rita det som kunden vill ha och det som byggherrarna anser lönsamt. De flesta arkitekter jobbar idag för mycket för att behålla värdet med sitt yrke och rita det bästa boendet. När det ritas bostäder i Stockholm måste detta till viss del prioriteras bort för att ritas ur en vintersperspektiv istället för brukarperspektiv.

Faktorn att fler hushåll vill bosätta sig i bostadsrätter gör att efterfrågan på kvaliteterna i bostäderna kan komma att ändras. Om husen ska väljas bort måste bostadsrätter också anpassas efter ett behov som konkurrerar med småhusen. Något som nämndes i studien var efterfrågan av villakvaliteter i en bostadsrätt, exempelvis en groventré. Något som det idag inte vågas satsas på. Trenderna för det framtida boendet kommer samtidigt innefatta urbaniseringen, med en förtätning av staden, samt en grön våg där trenden nu är att odling, cykelavstånd och energieffektiva bostäder blir allt viktigare. Även en ökad efterfrågan för bilpool eller laddningsstationer för el-bil kan väntas.

6.6 Trender i framtiden

Samhällsutvecklingen kommer att styra hur trenderna blir, därför är vår studie en temperaturmätare av trenderna på marknaden idag. Hur befolkningen utvecklas, hur regler och lagar ändras samt köpkraft och lånevillkor för att nämna några påverkar resultatet. Här är tre nyckeltrender vi har framkommit i vår studie för trender ett antal år framöver.



Yteffektivitet är en trend som fortsätter, fler kommer att producera mindre och yteffektiva lägenheter på grund av det höga prisläget och samhällsförändringen, att vi inte behöver lika mycket yta. Det kommer bli mer accepterat att bo mindre, det kommer att bli smartare boenden där det bor fler personer i varje lägenhet och många är beredda att låta barnen dela rum. Det är den trenden vi går åt de närmsta åren och det kommer fortsatt vara ettorna och tvåorna som är populärast.

Det är en lyx att bo centralt och ett centralt läge kommer alltid att sälja. Folk kommer fortsätta trycka ihop sig för att kunna bo i ett specifikt läge, istället flyttas det sociala livet ut utanför hemmet. Eftersom tiden är så värdeull prioriteras den framför yta!

I framtiden kommer det vara många små lägenheter men i viss mån kommer det också efterfrågas väldigt stora lägenheter mitt i stan på grund av den så kallade ”gråa vågen” vilket innebär att många barnfamiljer väljer att bo kvar i innerstan. För denna grupp kommer en tvåa vara i minsta laget. Till denna grupp anser vi att det framförallt behöver fortsätta byggas mycket treor och fyror. Kvaliteter som groventré kommer då behöva erbjudas för att kunna konkurrera med småhusen.

6.7 Växande stad

Den växande staden medför en stor efterfrågan på mindre lägenheter. Det blir allt vanligare att bo på en mindre yta, mycket på grund av att kostnaden per kvadratmeter är hög. I framtiden kommer det enligt vår studie vara främst mindre lägenheter som gäller. Jämför man med storstäder som London och New York går läget före storlek och kvalitet, och den trenden går vi mot även här. Familjelägenheterna i centrum kan komma att bestå av fler treor än idag, då de kan förväntas få ett uppsving.

Även urbaniseringen ökar efterfrågan på framförallt mindre lägenheter på grund av det stora antal unga som flyttar in till staden. Utanför de centralaste delarna av staden anser vi att mindre lägenheter också kommer vara attraktiva men det kommer i större utsträckning vara en blandning mellan storlekarna som byggs. I och med att stadskärnan växer och den starka prisutvecklingen i flertalet kommuner kommer staden att växa samtidigt som efterfrågan på bostäder är så hög att flera köpstarka invånare kommer att flytta sig utåt till andra kommuner.

Slutligen har vi kategorin ”lyxlägenheter” vilka också kommer att efterfrågas. Om Stockholm blir en ännu mer attraktiv stad för huvudkontor och internationella affärer kommer efterfrågan öka på lägenheterna med högre kvalitet och standard.

6.8 Lönsamhet

Vad gäller lönsamhet med tanke på lägenheternas storlek är det mest lönsamt att bygga en liten tvåa som kan bebos av både en eller två personer. De flesta bor idag ett snäpp fel, till exempel i en tvåa dimensionerad för en person bor det väldigt ofta två personer. Därför blir det minst lika bra, om inte bättre, att försöka minimera ytan och skapa en mer yteffektiv lägenhet.

En etta som är 40m² köps vanligtvis av en person. Två vuxna vill däremot ofta ha en liten tvåa på cirka 55m² för att bo bra tillsammans. I det fall är det två inkomster som kan vara med och dela på köpet vilket gör att hushållet har mer pengar att röra sig med och är därmed beredda att betala mer, trots att skillnaden i storlek mellan ettan och tvåan inte är så stor. En lägenhet på 65m² är däremot passande för en liten familj, men där kan boendekostnader och prioriteringar i bostaden se helt annorlunda ut. Ettor är lättast att sälja men det är dyra att bygga i Stockholm då priserna är så pass höga att marginalen mellan produktionskostnad och försäljningspris inte är stor. Tvåor där det kan tänka sig att bo två personer borde vara mer attraktivt ur ett lönsamhetsperspektiv samt att det finns en stor efterfrågan på dem.

7. Slutsats

Syftet med arbetet var att undersöka hur lägenheternas storlek i Stockholmsregionen kommer att se ut den närmsta framtiden. Detta för att komma fram till en slutsats som är till grund för byggherrar, arkitekter samt mäklare vid planerandet av nya bostadsrätter. Inför ett planerat projekt görs alltid noggranna marknadsundersökningar om vilken den planerade målgruppen är och det blir allt viktigare att anpassa varje projekt till en speciell målgrupp. Boendet är idag en livsstil som de boende vill identifiera sig med. För byggherrarna är trenderna viktiga för lönsamheten i projektet och för arkitekterna handlar det om att rita bostäder som anpassas till framtida livsstil. För mäklarna ges förståelse för vad kunderna vill ha och belyser de faktorer som påverkar kundens val av bostad.

Analysen har belyst de viktigaste resultaten i undersökningen om vart trenderna i boendet är på väg under de kommande 10 åren och därmed det som är på ritbordet idag. Trenderna förändras över tid tillsammans med samhällsutvecklingen, vilket gör att nya uppdateringar behövs göras kontinuerligt utefter de faktorer som påverkar bostäderna, sammanställning går att hitta i kap 4.4. Författarna anser att så länge de ekonomiska, politiska och demografiska faktorerna se ut som författarna förutspått kommer de faktorer som påverkar trenderna mest i framtiden vara;

- Fler bor ensamma
- Barnfamiljer prioriterar läge
- Växande storstad
- Urbanisering
- Gråa vågen
- Lyxlägenheter

Alltså, svaret på frågan om och slutsatsen för hur Stockholms framtida bostadsmarknad kommer att se ut i form av lägenheters storlek för bostadsrätter i Stockholmsregionen;

– Efterfrågan och behovet kommer att vara av mindre lägenheter

Med mindre lägenheter menas främst yteffektiva lägenheter och yta/person. Där anses även att trean kan få ett uppsving, men det kommer alltid behövas en blandning i storleksmixen.

Det är svårt att se att det skulle ske en svängning i storleksmixen i framtiden. Det finns heller inga tecken på kollektivboenden eller andra typer av boendeformer, som att flera generationer bor tillsammans. De intervjuade aktörerna har inte sett någon efterfrågan av detta, mycket beroende på att regelverket gör det svårt för flera att bo tillsammans. I den närmsta framtiden är detta alltså inget som det kommer att satsas på, de flesta köparna verkar inte redo den typen av boende än.

8. Reflektioner och rekommendationer

I det här kapitlet diskuteras resultatet samt författarnas egna reflektioner av den genomförda studien. Dessutom ges rekommendationer för fortsatt forskning kring trenderna.

Det som genomsyrar arbetet är en positiv syn på Stockholms utveckling och flera slutsatser är dragna utifrån att Stockholm kommer att bli en attraktivare stad, med hög befolkningstillväxt och att en mångfald i boendet eftersträvas. Denna positiva attityd fick vi ifrån alla intervjuade aktörer samt från rapporter vi läste och avspeglar därför arbetet. Aspekter som prisutvecklingen, växandet av stadskärnan och utveckling av kollektivtrafiken har inte ifrågasatts.

För att ytterligare öka arbetets trovärdighet hade rapporten kunnat baseras på svar från ännu fler intervjurespondenter. Detta eftersom det inte finns något rätt svar på vår frågeställning och en del är baserad på aktörers åsikter. Om fler blivit intervjuade hade det gett en tydligare bild av vilka trender som väntas bli aktuella.

En aspekt som inte tagits upp till så stor del som hade önskats är de politiska regleringar som styr ett bostadsbyggande. Både när det kommer till tillgänglighet, kommunernas krav på vad som får byggas samt planprocessen och markanvisningar. Det hade även varit önskvärt att prata med representanter från de olika kommunerna i Stockholms län för att få en tydligare bild över vad de tror är på väg att hända i deras kommun och lagt till ytterligare en aspekt på den komplexa frågan.

På grund av att arbetet är baserat på Stockholmsregionen är detta examensarbete inte direkt applicerbart på andra marknader. Marknaden i Stockholm är unik och arbetet är därför inte generaliserbart. Finns intresse att veta hur trenderna kommer se ut på andra marknader är det dock möjligt att genomföra liknande arbete med en annan marknad som utgångspunkt, dock kan resultatet variera beroende på vilka aktörer som intervjuas.

Om samma studie skulle göras nästa år igen är det troligt att resultatet kommer se annorlunda ut. Resultatet påverkas av samhällsutvecklingen, ändringar i demografi och ekonomi vilket leder till stora skiftningar i hur det byggs. Även om det generellt går att säga att de mindre lägenheterna kommer dominera när det kommer till bostadsbyggande är varje projekt unikt och att det därför kan variera beroende på exempelvis målgrupp eller område.

9. Referenser

9.1 Litteratur

Nylander, O., och Eriksson, A. (2009) *Bostadsvaneundersökning - Så använder vi våra bostäder*. Stockholm: Svensk byggtjänst.

Thomsson, H. (2002) *Reflexiva intervjuer*. Lund: Studentlitteratur.

Trost, J. (2010) *Kvalitativa intervjuer*. Fjärde upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Trost, J. (2001) *Enkätboken*. Upplaga 2. Lund: Studentlitteratur.

9.2 Elektroniska källor

Borg, T. (2014) Sju faktorer som påverkar bostadspriserna. *SBAB nyhetsrum*, 7 april. <http://konjunkturochranter.sbabnyhetsrum.se/2015/04/07/sju-faktorer-som-paverkar-bostadspriserna/> hämtad 2015-04-14

Boverket (2012 a) *Bostadsmarknaden 2012–2013* med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012. Stockholm (R 2012:8.) <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bme-2012.pdf> hämtad 2015-02-16

Boverket (2012 b) *En urbaniserad värld*. <http://sverige2025.boverket.se/en-urbaniserad-varld.html> hämtad 2015-04-09

Boverket (2015) Underskott i de flesta storstadskommunerna <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/laget-pa-bostadsmarknaden/storstadsregionerna/> hämtad 2015-04-13

Bremberg, E. Slättman, H. (2013) *Framtidsutredningen 2013 - Ett hållbart och växande Stockholm*. *Stockholm stad*. Hämtad 2015-04-13

Chalmers (2015) <http://www.chalmers.se/sv/Sidor/default.aspx> hämtad 2015-04-13

Eklund Stockholm New York (2015) <http://www.esny.se> hämtad 2015-04-13

Erik Olsson (2015) <http://www.erikolsson.se> hämtad 2015-04-13

Fröjd, M. (2014) SBAB: Storstäderna sätter nya bostadsrekord. *Fastighetsnytt*, 16 oktober. <http://fastighetsnytt.se/2014/10/sbab-storstaderna-satter-nya-bostadsrekord/> hämtad 2015-02-18

Graham, D. (2014) Housing space - The case for space. *The Economist*, 9 januari. <http://www.economist.com/blogs/blighty/2014/01/housing-space> hämtad 13/4-2015

Hansson, B. (2014) *Låst läge på bostadsmarknaden, marknadsrapport, maj 2014*. Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/marknadsrapport-maj-2014.pdf> hämtad 2015-04-09

Hyresgästföreningen (2014) *Delrapport 1. Hur tätt bor man i Stockholm? Boendetäthet i hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt*. Bo-Analys och Volstra konsulter hämtad 2015-04-02

JM (2015) <http://www.jm.se> hämtad 2015-05-06

Karpestam, P. (2013) *Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt, marknadsrapport, juni 2013*. Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/bostader-rorlighet-ekonomisk-tillvaxt-marknadsrapport.pdf> hämtad 2015-02-18

Krajewska, I. (2012) *Trångboddheten i Sverige minskar. SCB, 24 maj*. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Trangboddheten-i-Sverige-minskar/> hämtad 2015-05-12

KTH (2015) <https://www.kth.se> hämtad 2015-04-13

LO (2013) *Bostadsbyggande för fler jobb - Brist, balans och överskott på bostäder i Sveriges kommuner*. [http://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo_fakta_1366027478784_bostadsbyggande_for_fler_jobb_riket_pdf/\\$File/Bostadsbyggande_for_fler_jobb_RIKET.pdf](http://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo_fakta_1366027478784_bostadsbyggande_for_fler_jobb_riket_pdf/$File/Bostadsbyggande_for_fler_jobb_RIKET.pdf) hämtad 2015-02-16

Länsstyrelsen i Stockholms län (2013) *Analys av utvecklingstendenser i Stockholmsregionen - Strukturfonderna 2014–2020*. Stockholm (R 2013:10) <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/R2013-10-Analys-strukturfonder.pdf> hämtad 2015-04-20

Nybyggarkommissionen (2014) *En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande* http://nybyggarkommissionen.se/wp-content/uploads/2014/02/Rapport_Nybyggarkommissionen_webb.pdf hämtad 2015-04-27

Omboende (2014) *Bostadsrätt – rätten att använda en bostad* <http://www.omboende.se/sv/Kopa1/Kopa-bostadsratt-/> hämtad 2015-02-12

Riksbyggen (2015) <http://www.riksbyggen.se> hämtad 2015-04-13

SCB (2008) *Ungdomars flytt hemifrån. Örebro (R 2008:5)* http://www.scb.se/statistik/publikationer/be0701_2008a01_br_be51br0805.pdf hämtad 2015-02-12

SCB (2015 a) *Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, hushållstyp och ålder, 2013 års priser*.

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0103_HE0103A/DispInk10/chart/chartViewLine/?rxid=994c3709-c214-45fb-a65e-89cd7632e049 hämtad 2015-04-14

SCB (2015 b) *Arbetskraftsundersökningarna (AKU)* http://www.scb.se/aku/#c_li_AM0401Q hämtad 2015-04-15

Skanska (2015) <http://www.skanska.se> hämtad 2015-04-13

Stockholms handelskammare (2010) *Rekordstort underskott på bostäder hotar Stockholms tillväxt*. Stockholm A 2010:3. Hämtad 2015-05-06

Stockholms handelskammare (2014) 122 000 Bostäder saknas i Stockholms län. *Stockholm (A: 2014-1)*. hämtad 2015-05-05

Stockholms stad (2015) *Stockholmarnas stad* <http://www.stockholm.se/OmStockholm/Vision-2030/Stockholmarnas-stad/> hämtad 2015-04-10

Svensk mäklarstatistik (2015) *Statistik Sverige* <http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/riket.aspx?typ=Boratter&srt=asc&tab=namn> hämtad 2015-04-25

Tengbom arkitekter <http://www.tengbom.se> hämtad 2015-04-13

Tobin Properties (2015) <http://www.tobinproperties.se> hämtad 2015-04-13

Veidekke (2015) <http://veidekkebostad.se> hämtad 2015-04-13

Vera (2015) <http://www.vera.se> hämtad 2015-04-13

Wallenstam (2015) <https://www.wallenstam.se> hämtad 2015-04-13

9.3 Figurer

Figur 2;

Tillväxt och regionalplaneförvaltningen. (2010) *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen - Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion*. Stockholm (R 2010:5).

Figur 3;

Svensk mäklarstatistik (2015) *Statistik Sverige*

<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/riktet.aspx?typ=Boratter&srt=asc&tab=namn>
hämtad 2015-04-25

Figur 4;

Tengbom arkitektbyrå (2015) © Tengbom med tillstånd att publicera

Tabell 3;

SCB (2008) Ungdomars flytt hemifrån. Örebro (R 2008:5)

http://www.scb.se/statistik/_publikationer/be0701_2008a01_br_be51br0805.pdf hämtad
2015-02-12

SCB (2015 a) *Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, hushållstyp och ålder, 2013 års priser*.

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0103_HE0103A/DispInk10/chart/chartViewLine/?rxid=994c3709-c214-45fb-a65e-89cd7632e049 hämtad 2015-04-14

SCB (2015 b) *Arbetskraftsundersökningarna (AKU)* http://www.scb.se/aku/#c_li_AM0401Q
hämtad 2015-04-15

Tabell 4;

Hyresgästföreningen (2014) *Delrapport 1. Hur tätt bor man i Stockholm? Boendetäthet i hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt*. Bo-Analysis och Volstra konsulter hämtad 2015-04-02

Tabell 5;

Nybyggarkommissionen (2014) *En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande* http://nybyggarkommissionen.se/wp-content/uploads/2014/02/Rapport_Nybyggarkommissionen_webb.pdf hämtad 2015-04-27

9.4 Muntliga källor

Blomquist, Johanna (Försäljningskoordinator, JM) Personlig intervju 2015-05-04

Dahlbäck, Henrik (Head of new development, Eklund Stockholm New York) Personlig intervju 2015-03-06

Eriksson, Mats (Vera arkitekter) Personlig intervju 2015-05-04

Eriksson, Per-Martin (VD, Veidekke bostad) Telefonintervju 2015-03-03

Halvarsson, Tommy (Marknadsansvarig, JM) Personlig intervju 2015-05-04

Holmström, Cecilia (Strategisk rådgivare, Tengbom) Personlig intervju 2015-04-07

Lind, Hans (Professor i fastighetsekonomi, KTH) Personlig intervju 2015-04-07

Mera, Adelina (Projektutvecklingschef, Tobin Properties) Personlig intervju 2015-04-08

Nylander, Ola (Konstnärlig professor & arkitekt på institutionen för Arkitektur - Chalmers) Personlig intervju 2015-04-17

Pettersson, Klas (Chef nyproduktion, Erik Olsson fastighetsförmedling) Personlig intervju 2015-03-06

Saxholm, Louise (Marknadschef, Tobin Properties) Personlig intervju 2015-04-08

Stjernberg Patrik (Analys Försäljning Styrelse, Wallenstam) Telefonintervju 2015-04-28

Svensson, Anders (Marknadsanalytiker, Skanska Nya hem) Personlig intervju 2015-04-08

Söderlund, Dennis (Biträdande marknadsområdeschef för Stockholm-Uppland, Riksbyggen) Personlig intervju 2015-03-06

Bilaga A - Intervjuunderlag

1. Berätta om hur bostadsmarknaden i Storstadsregionerna ser ut idag.
2. Vilka utmaningar står vi inför för att få en fungerande bostadsmarknad?
3. Hur ser förhållandet mellan utbud och efterfrågan ut?
4. Vad efterfrågar köparen för lägenhetsstorlekar?
5. Vad anses som en attraktiv bostadsrätt idag?
6. Hur resonerar du kring lägenhetsstorlekar i den rådande marknaden?
7. Varför anser du att det är en större efterfrågan på mindre/större lägenheter?
8. Har du sett en skiftande marknad med tanke på lägenhetsstorlekarna?
9. Hur arbetar ni med det i er organisation?
10. Hur tror du att trenderna kommer att se ut de närmsta åren med tanke på lägenhetsstorlekar?

Bilaga B - Sammansättning av Stockholms bostäder

Tabellen är en sammansättning av Stockholmsbostäder (2014) där totalt antal bostäder och andelen bostadsrätter av det totala beståndet visas. Det görs även en jämförelse mellan inner- och ytterstaden där det tydligt kan utläsas att det är fler bostadsrätter i centrum jämfört med utanför.

Stockholms bostäder	
Antal bostäder	436 171*
Andel bostadsrätter	48,7 %
YTTERSTADEN	
Andel bostäder	57,6 %**
Andel bostadsrätter	38 %
INNERSTADEN	
Andel bostäder	42,4 %**
Andel bostadsrätter	63,3 %

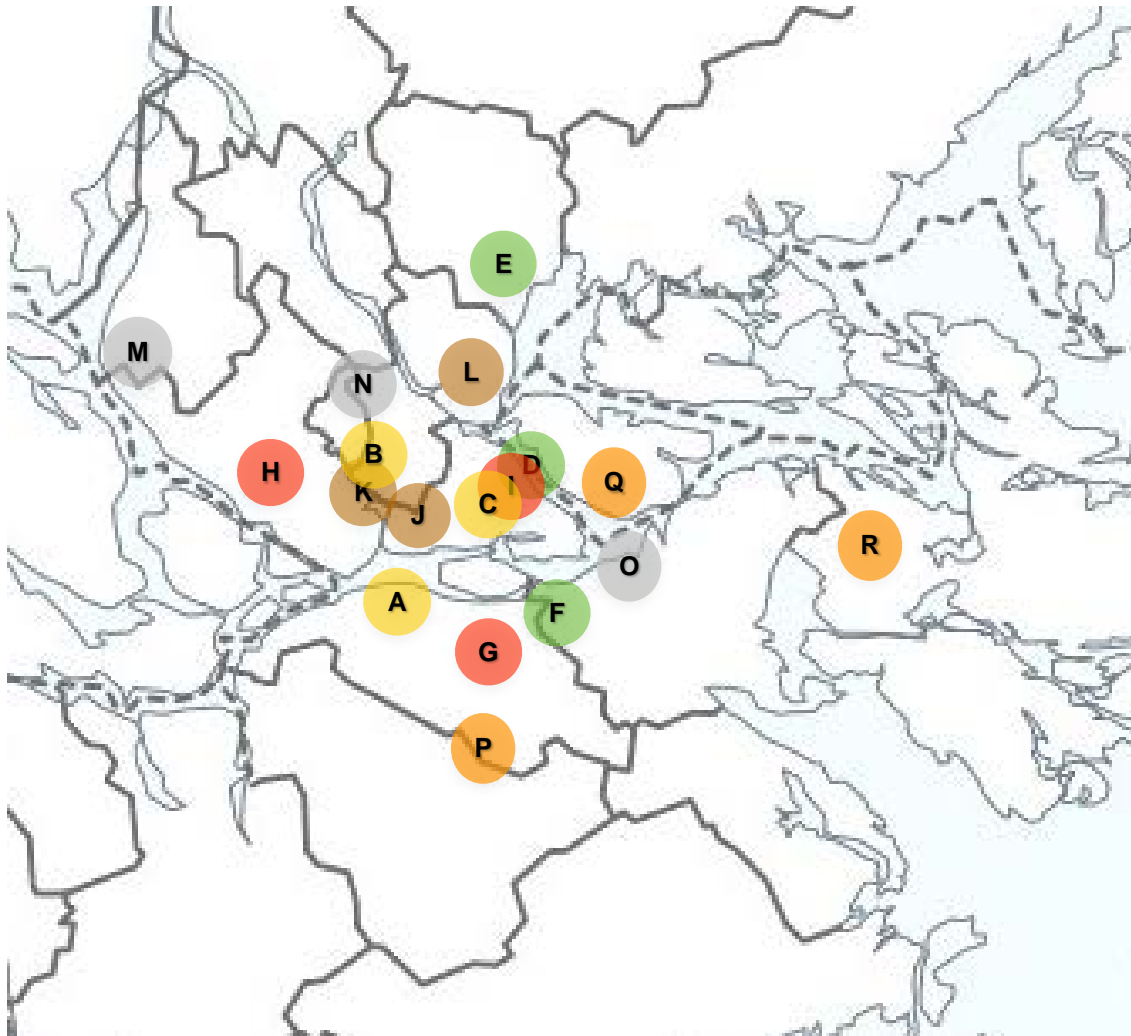
* studentbostäder mm ej inräknade

** Andel bostäder av Stockholms totala bostadsbestånd

Tabell 4; Siffror från Hyresgästföreningen, 2014

Bilaga C - Sammanställning aktuella projekt

I den här bilagan visas en karta samt tabeller från tre aktuella projekt från varje intervjuad byggherre. På kartan är projekten utmarkerade med en färg som representerar varje företag samt en bokstav som hänvisar till rätt tabell. Varje projekt inleds med en kort introduktion och därefter kan antal rum och storlekar utläsas i tabellen, vilka sammanfattningarna i kapitel 3 bygger på.



Figur 5; En karta över Stockholm där projekten är utsatta.

- Wallenstam
- Skanska
- Veidekke
- Tobin Properties
- Riksbyggen
- JM

Projekt i centrum; B, D, F, I, J

Projekt utanför centrum; A, C, E, G, H, K, L, M, N, O, P, Q, R

Wallenstam

(A) I Gröndal byggs 42 bostadsrätter med målet att ta fasta på omgivningen och skapa öppna och ljusa bostäder. Majoriteten av lägenheterna är tvåor och inflytt blir i kvartal 3 2015.

Gröndal	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	9	21 %	35	35
2	23	55 %	55,7	52-58
4	10	24 %	100	91-101
Summa	42			

(B) Tuletornen vid Tuletorget är ett nyligen avslutat projekt av Wallenstam. Husen erbjuder 180 bostadsrätter uppdelat i två torn. Det är ett unikt boende med en mix av modernism och skandinavisk enkelhet och funktion samt med goda kommunikationer till centrum.

Tuletornen	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	60	33 %	38,9	38-39
2	60	33 %	48,9	48-49
4	60	33 %	84,5	82-85
Summa	180			

(C) På en av landets mest centrala och exklusiva adresser, Grev Turegatan 8, byggde Wallenstam ett unikt konceptboende. Här har inget lämnats åt slumpen. Huset är skräddarsytt efter ett liv på högsta internationella nivå och har två penthouse högst upp.

Ture 8	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	31	51 %	56	45-60
3	20	33 %	79,7	72-85
4	3	5 %	133,7	126-142
5	4	7 %	142,5	134-162
6	3	5 %	147,3	140-162
Summa	61			

Skanska

(D) Skanska bygger Brf Björk & Plaza på ett av Norra Djurgårdsstadens mest attraktiva lägen. Här byggs 94 bostadsrätter mellan 1-5 rum i miljötema.

Norra Djurgårdsstaden	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	10	11 %	52,9	45,5-90
2	24	26 %	56,1	54,5-66,5
3	23	24 %	81,5	80,5-82,5
4	36	38 %	101,6	92,5-108
5	1	1 %	122,5	122,5
Summa	94			

(E) I Täby bygger Skanska Brf Origo som blir det sista byggnaden i nya Täby centrum. De erbjuder 68 stycken kvadratsmarta och yteffektiva lägenheter och marknadsför sig som att skapa ett hem anpassat för en social vardag.

Täby	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	28	41 %	37,5	34,5 - 39,5
2	27	40 %	53,7	49,5 - 65
4	12	18 %	98,3	95 - 113
5	1	1 %	120	120
Summa	68			

(F) Den sista marken med vattenkontakt i Fredriksdal, Hammarby Sjöstad, byggs nu. Lägenheterna är yteffektiva och beskrivs med att köparna betalar för ytor som de kommer att använda, de flesta kvadratmetrarna hittas därför i kök och badrum.

Fredriksdals kanal	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	19	13 %	39,7	34 - 43,5
2	54	37 %	50,9	47,5 - 55,5
3	34	23 %	78,6	72-87
4	38	26 %	91,8	85-99
Summa	145			

Veidekke

(G) Brf Parkslingan är ett projekt i Stureby, i Enskede, där de moderna lägenheterna var redo för inflyttning första kvartalet 2015. Området har en grön omgivning som ger en parkmiljökänsla som förstärks vid bostäderna, dessutom alla lägenheter har stor balkong eller uteplats.

Parkslingan	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	14	13 %	31,4	29 - 36
2	32	29 %	41,5	36,5 - 47,5
3	28	25 %	74,1	68,5 - 80,5
4	32	29 %	85,4	84 - 90
5	4	4 %	98	98
Summa	110			

(H) Lindarnas park byggs just nu i Beckomberga, Bromma. Inflyttning är planerad till början av 2016. I projektet har mycket satsats på grönska och parkmiljö för både unga och gamla.

Lindarnas park	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	8		63	63
3	10		72,2	72 - 73
4	10		89,2	89 - 90
5	10		102	99 - 114
Summa	38			

(I) På Östermalm planeras bostadsrätter i ett läge med närhet till Lill-Jansskogen samt till centrum. Här uppförs ett helt unikt boende som valts att kallas Svea Fanfar.

Svea Fanfar	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	19	20 %	45,7	44 - 53,3
3	9	10 %	79	69 - 94,5
4	50	54 %	110,3	85 - 167
5	2	2 %	114,8	106,5 - 123
6	12	13 %	147,3	124 - 192,5
7	1	1 %	212,5	212,5
Summa	93			

Tobin Properties

(J) I ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden på Kungsholmen bygger Tobin properties Etaget. Målsättningen är att skapa bostäder för en enklare, skönare och mer estetiskt tilltalande vardag och erbjuder bland annat smarta förvaringsutrymmen.

Etaget	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	24	23 %	42,7	39-45
2	28	27 %	60,1	55-64
3	13	13 %	78,5	70-89
4	28	27 %	105,9	84-126
5	8	8 %	121	115-136
6	2	2 %	155	140-170
Summa	103			

(K) Arkaden är ett bostadshus i Sundbyberg med 13 våningar. Med genomtänkta planlösningar ska bostäderna vara anpassade efter höga krav på funktionalitet och estetik.

Arkaden	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	5	7 %	36	36
2	34	48 %	53	48-63
3	7	10 %	81,6	77-83
4	20	28 %	97	97
5	5	7 %	118,2	111-120
Summa	71			

(L) I ett lummigt villa område i Djursholm byggs moderna bostadsrätter med villakänsla. Här erbjuds bekvämligheter för de som vill få det bästa med att bo utanför staden samtidigt som man slipper underhållsarbete av den gemensamma trädgården.

Ösby Park	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	3	8 %	58,7	58-60
3	8	22 %	87,3	78-120
4	6	17 %	119	101-153
5	18	50 %	127,7	110-167
6	1	3 %	147	147
Summa	36			

Riksbyggen

(M) I Järfälla byggs Brf Södra Ängen. 57 st lägenheter för både små och stora familjer, i storlekarna två-fyra rum och kök. Bostäderna har det lilla extra och flertalet av lägenheterna har en flexibel planlösning, till exempel kan en fyra kan lätt bli en tre genom att ta bort en vägg.

Södra Ängen	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	15	26 %	58,4	54,5 - 60
3	27	47 %	75,1	72 - 77
4	15	26 %	89,2	89,0 - 89,5
Summa	57			

(N) Riksbyggen byggde 140st bostadsrätter i Sundbyberg med inflytt i maj 2014 för de som vill ha en småstadskänsla nära staden. Brf Gläntan i Ursvik erbjuder ett boende för alla, både små och stora familjer.

Gläntan	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	31	22 %	39,6	35,5 -42
2	45	32 %	50,8	45-70,5
3	32	23 %	82,2	69-92,5
4	12	9 %	113,3	87-133
5	20	14 %	133,5	111,5-185,5
Summa	140			

(O) Unika lägenheter byggs i en 100-årig kvarn. 122 nya bostadsrätter med bevarade detaljer från kvarnen. Brf Qvarnen Tre kronor i Kvarnholmen, Nacka, byggs med så kallad hög grundstandard i prisklassen 1 900 000 - 10 650 000 kr.

Qvarnen	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
1	4	3 %	53,5	53-55
2	59	48 %	76	46-112,5
3	27	22 %	113	79-165,5
4	32	26 %	117	104,5-142
Summa	122			

JM

(P) I populära Farsta strand byggs den avslutande etappen av JM. Här erbjuds ett modernt och naturnära boende en kvarts transport från centrum. Lägenheterna får skandinavisk design med höga krav på funktion, form och hållbarhet.

Farsta strand	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	26	39 %	51,1	50-57
3	22	33 %	80,5	80-86
4	18	27 %	93	93
Summa	66			

(Q) JM bygger totalt 49 st moderna bostäder med sjöutsikt fördelat på tre hus i området Dalénum. Lidingö. Husen i Strandpromenaden erbjuder välplanerade öppna bostäder där möjligheten finns att flytta väggar för att anpassa efter det egna behovet.

Strandpromenaden	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	10	20 %	65,2	64-75
3	16	33 %	86,6	78-102
4	12	24 %	110,4	104-122
5	11	22 %	128,2	119-177
Summa	49			

(R) Porslinskvarteren byggs i centrala Gustavsberg, en hamn- och bruksstad med fördelar som närhet till service, natur och hav samtidigt som storstaden ligger på nära avstånd. Lägenheterna erbjuder bekvämlighet med modern inredning och goda förvaringsmöjligheter.

Porslinskvarteren	Antal	Rumsfördelning	Medelstorlek (m ²)	Storlekar (m ²)
2	35	56 %	56,4	46-66
3	14	23 %	81,8	77-87
4	13	21 %	103,2	91-113
Summa	62			

Bilaga D - Produktionskostnader

Nedan följer en tabell baserad på Nybyggarkommissionens rapport som visar kostnaden för att producera ett flerbostadshus. Summan i tabellen beror självklart på husets utformning, men i följande fall har siffrorna hämtats från ett antal flerbostadshus som har följts och analyserats kostnadsmässigt från början till färdigställande.

Kostnader för 1m² flerbostadshus	
Produktionskostnad för ett hus på 6 våningar ovan mark (Inklusive projekteringskostnader)	12 000 - 14 000 kr
+ Grund och markarbeten	1 500 - 5 000 kr
+ Entreprenörens sammanlagda kostnader (löne- material- samt projekteringskostnader för totalentreprenören)	16 000 - 22 000 kr
= Pris på totalentreprenaden (inklusive moms, handelsvinst, samt kostnader för eventuella fel från slutbesiktningen)	19 500 - 28 000 kr
+ Kostnad för tomtmark	5 000 - 8 000 kr
+ Byggherrekostnader (Kostnader för exempelvis inhyrda konsulter, bygglov, planeringskostnader och administrativa tjänster)	2 000 - 4 000 kr
= Produktionskostnader (Totala kostnader för produktion av fastigheten)	26 500 - 40 000 kr
Byggherrarnas pris vid försäljning till bostadsrätt	30 000 - 50 000 kr

Tabell 5; Kostnad för att producera 1 m² flerbostadshus (Nybyggarkommissionen, 2014)

