



Institutionen för Fastigheter och Byggnad

Examensarbete inom samhällsbyggnad,
grundnivå (15 hp)
Bygg- och fastighetsekonomi
Nr 103

Varför byggs det inte fler bostäder?

- En studie av de problem och hinder som föreligger vid nybyggnation av hyresrätter i Stockholm

Författare:

Pontus Jacobson, John Strand

Handledare:

Hans Lind

Stockholm 2012

Sammanfattning

Titel:	Varför byggs det inte fler bostäder? – En studie av de problem och hinder som föreligger vid nybyggnation av hyresrätter i Stockholm
Författare	Pontus Jacobson och John Strand
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggnade
Examensarbete nummer	Nr. 103
Handledare	Hans Lind
Nyckelord	Hyresrätter, nyproduktion, markanvisning, produktionskostnader, bostadsmarknad, byggnormer, hyresreglering, subventioner.

Stockholms befolkning växer för varje dag som går och det finns ett stort behov av bostäder i hela regionen. Trots det byggs det inte tillräckligt och bostadsbristen ökar stadigt. De senaste tio åren har det varit en omfattande utveckling av ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Samma utveckling syns också i andelen hyresrätter kontra bostadsrätter i nybyggda bostäder.

Den här kandidatuppsatsen tar sin utgångspunkt i varför det inte byggs mer bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet i Stockholmsområdet. Vi har belyst ett antal problem och har kommit fram till flera olika slutsatser.

Hyresregleringen kan vara en återhållande faktor i de mest eftertraktade områdena där hyrorna skulle kunna höjas på en fri marknad. Men regleringen påverkar inte byggnadstakten i stort. I stället har vi kommit fram till att tiden för detaljplanprocessen och handläggningen av dess överklaganden gör att många projekt blir väldigt kostsamma och i vissa fall inte blir av. De flesta aktörerna på Stockholms bostadsmarknad anser att de huvudsakliga problemen ligger i bristen på handläggare hos kommun och länsstyrelse samt utformningen av reglerna för överklaganden. Det efterfrågas tydligare spelregler och en marknad utan subventioner och bonusar vilket skulle ge en stabilare marknad där privata aktörer skulle kunna få mer förutsägbarhet vilket skulle underlätta för framtida satsningar. Till sist är det en genomgående bild att större infrastruktursatsningar i Stockholmsområdet från stat och landsting skulle ge hela regionen möjligheten att bygga fler bostäder då bristen på attraktiv, byggbar, mark är en vital anledning till det låga byggandet.

Abstract

Title:	Why aren't more dwellings being built? – A studie of the problems concerning the building process of dwellings in Stockholm
Authors	Pontus Jacobson and John Strand
Department	Department of Real Estate and Construction Management
Thesis number	Nr. 103
Supervisor	Hans Lind
Keywords	Tenements, construction costs, rent control, planning process

Stockholm's population grows for every day that passes and there is a great need of dwellings in the entire region. Despite this need the construction of new housing is not enough and the absence is growing constantly. The past ten years we've seen an extensive transformation of the cities rentable apartments til condominiums. The same development can be seen in the relation between rental housing and condominiums being built.

This essay studies the question why the construction pace of residences in the Stockholm area are so low despite the enormous demands. We have identified and elucidates a couple of problems and the following is our conclusion.

The current rent control can be a restraining factor in the most coveted areas where the rents most likely could be raised in a free market. But the regulation does not affect the construction pace in general. Instead, we found that the time of the detailed planning process and the handling of its appeals, often increases the costs and uncertainty for the constructors and in some cases it results in cancelled projects.

Most players on the Stockholm housing market believe that the main problem lies in the shortage of administrators in the municipalities and the formulation of rules for appeals. Many players have pointed out that clearer rules and a market without subsidies and bonuses would provide a more stable market in which private parties could have more predictability, which would facilitate future ventures. Finally, it is a consistent picture that major infrastructure investments in the Stockholm area from state and county would give the region the opportunity to build more homes.

Förord

Detta kandidatarbete skrevs som sista delen av kandidatexamen i civilingenjörsutbildningen på Samhällsbyggnadsprogrammet med inriktning på Bygg- och Fastighetsekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan under våren 2012.

Det har varit en spännande och oerhört lärorik period där vi har lärt oss otroligt mycket om bostadsfrågan i Stockholm i allmänhet och byggandet av hyresrätter i synnerhet.

Vi vill för det första tacka alla som har ställt upp på våra intervjuer. Alla har varit väldigt tålmodiga och verkligen gett oss tid att diskutera de frågor vi har ställt. Vi vill tacka vår handledare Hans Lind, professor vid institutionen för Fastigheter och Byggnad på KTH, för idéer och diskussioner under arbetes gång.

Sist men inte minst vill vi tacka alla våra vänner som har stöttat oss under denna period genom diskussioner och förslag samt visat medkänsla, förståelse och tålamod.

Stockholm, Maj 2012

Pontus Jacobson och John Strand

Innehållsförteckning

1. INLEDNING.....	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och frågeställning	6
1.3 Disposition och avgränsningar	7
2. METOD.....	8
3. TEORI OCH HYPOTESER	11
4. RESULTATREDOVISNING OCH ANALYS	15
4.1 Detaljplaner	15
4.2 Markanvisning och tomträtter	18
4.3 Hyresreglering	21
4.4 Produktionskostnader	22
4.5 Buller	24
4.6 Tillgänglighet	26
4.7 Subventioner, bonusar och bidrag	27
4.8 Infrastruktur	30
4.9 Kommunala planmonopolet.....	32
5. SAMMANFATTANDE ANALYS OCH RESULTAT	35
6. SLUTSATS	40
7. AVSLUTANDE DISKUSSION	41
REFERENSER OCH BILAGOR.....	44
Appendix I	46
Appendix II	49

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Stockholms befolkning växer med ca 35 000 människor per år. Under 2000-talet har invånarantalet ökat med en kvarts miljon människor och ytterligare en halv miljon väntas flytta in till huvudstaden fram till år 2030. För att regionens framtida tillväxt och utveckling inte skall hämmas är en fungerande bostadsmarknad en viktig förutsättning (Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2011).

Det har under många år byggts för få bostäder för att tillgodose den växande befolkningens bostadsbehov. Så gott som alla Stockholms kommuner menar att det råder en bostadsbrist och det är främst ungdomar och nyanlända invandrare som drabbas. Genomsnittspriset på en bostadsrätt i Stockholmsområdet uppgick år 2011 till 2,1 miljoner att jämföra med 1,3 miljoner för riksgenomsnittet och det stänger därmed ute en stor del av befolkningen från marknaden (*Statistiska centralbyrån, 2012*). Samtidigt har cirka 100 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter bara under 2000-talet. Långa kötider och en låg omflyttningsfrekvens på hyresrätter är konsekvenser som det skrivs om nästan dagligen.

Det finns således ett stort uppdämt behov av lägenheter och dagens byggtakt om cirka 5500 lägenheter per år måste enligt vår uppfattning tredubblas för att täcka efterfrågan. Alla stora byggbolag har sedan finanskrisen 2008 uppvisat starka resultat. Av de lägenheter som byggdes 2011 uppläts endast 31 % med hyresrätt och vakanserna på nybyggda hyresrätter ligger närmare 0 %. Ändå byggs det inte tillräckligt.

1.2 Syfte och frågeställning

Eftersom bostadsfrågan är så aktuell just nu och eftersom behovet av nya hyresrätter är så pass stort vill vi skriva denna uppsats för att gå djupare in i frågan och se hur det ser ut idag, varför situationen är som den är och vad som kan göras åt det. Syftet med rapporten är att få en klarare bild, utifrån olika aktörers perspektiv, av bostadsmarknaden för att kunna sammanställa dessa till en egen uppfattning.

Vi vill genom den här uppsatsen undersöka vad som i första hand hindrar ett ökat byggande av hyresrätter i Stockholmsregionen. Frågan involverar många olika aktörer och vi har därför valt att belysa den ur ett flertal olika perspektiv. Vi vill fastställa de avgörande problemområdena för ett ökat byggande samt gå djupare in på vad inom varje område som är den verkliga problematiken och vad som enligt oss kan och bör göras för att lösa det.

1.3 Disposition och avgränsningar

Denna kandidatuppsats innehåller ett första kapitel med bakgrund till varför vi skriver om detta ämne samt vad det är vi ska skriva om. I det andra kapitlet beskrivs den metod som vi har arbetat utefter och det tredje innehåller resultaten. Uppsatsen avslutas med en sammanfattande analys, våra sammanvägda slutsatser och en efterföljande diskussion.

Resultatdelen har delats upp efter varje problemområde som vi har utarbetat i vår hypotes. Varje del inleds med en kort och förklarande text innehållande bakgrund, beskrivningar och definitioner. Sedan beskrivs våra resultat från intervjuer och rapporter. Varje del avslutas med en kort analys där vi beskriver vad vi kommit fram till samt vad vi själva anser om problemet. Vi har valt att göra analyserna direkt efter varje problem för att ge en tydligare bild och en tydligare uppdelning för läsaren. Många av de delar vi har identifierat som problemområden gäller bostadsbyggandet i allmänhet. Då vi har valt att fokusera på nyproduktion av hyresrätter har därför intervjuerna och våra resonemang vinklats för att spegla just den frågeställningen.

Diskussionen och slutsatserna i slutet av rapporten sammanfattar våra åsikter kring varje enskilt problemområde från resultatdelen. Den innehåller även våra förslag på åtgärder för att få till ett ökat hyresrättsbyggande.

Bostadsfrågan är en oerhört komplexa fråga som beror på otaliga faktorer vilket gör det väldigt svårt att få en helt rättvisande bild av vilka problem som är de avgörande för ett ökat byggande. Vi har valt att inte gå utanför de problemområden som vi definierat i "teori och hypotes"-delen. Vi har också valt att avgränsa oss till Stockholmsregionen även om bostadsfrågan i omkringliggande städer också har en viss påverkan.

2. METOD

Inledningsvis satte vi oss in i ämnet genom att läsa igenom rapporter, utredningar, debattartiklar och statistik. Frågan är högst aktuell så tillgången på färsk och relevant information har varit god.

När vi hade skapat oss en uppfattning om ämnet identifierade vi ett antal olika problemområden som direkt eller indirekt inverkar på frågan och som sedermera stod till grund för vår hypotes.

För att få en mer djupgående bild av vilka problem som är avgörande har vi valt att göra en kvalitativ undersökning för att få en helhetsbild av vissa utvalda aktörer. Anledningen till att vi inte valde att göra någon kvantitativ undersökning är att risken att vi inte får tillräckligt omfattande eller tillräckligt rättvisande svar för att besvara vår frågeställning. För att utreda om de punkter som enligt vår hypotes var avgörande hinder för ett ökat byggande verkligen var det började vi välja ut några viktiga och inflytelserika aktörer att intervjua. Vi ville hitta folk som är verksamma inom olika delar av branschen och med olika intressen för att få en så nyanserad bild som möjligt.

Samtliga personer fick ett intervjuunderlag utskickat på förhand. Det innehöll frågor kring vår hypotes men följdes inte slaviskt under intervjuerna. I takt med att intervjuerna avhandlades kunde också vissa frågeställningar strykas och vi fokuserade på olika områden beroende på vem vi pratade med. Vissa intervjupersoner konfronterades med fakta och åsikter som framkommit under tidigare intervjuer. Samtliga intervjuer utom Ivar Frostenssons har spelats in. Då fler av de berörda frågorna är känsliga för de intervjuade personerna så har vi valt att inte direktcitera några svar som kan anses vara kontroversiella. Vi gissar också att vi har kunnat få ärligare och mer uttömmande svar då intervjupersonerna inte har direktciterats.

Intervjuunderlaget finns bifogat i appendix 1. Nedan följer vårt resonemang i urvalsprocessen.

Bostadsfrågan är högst politisk så att prata med någon representant från ansvarigt lagstiftande organ var något vi tidigt ville göra. Socialdepartementets avdelning för Plan, Bygg - och Boendefrågor (PBB) med Stefan Attefall som ansvarig minister kontaktades i

jakten på en väl insatt tjänsteman för att undersöka de aktuella utredningar och lagförslag som departementet jobbar med. Vi fick en intervju med Ivar Frostensson som vi främst diskuterade lagstiftningsprocesser, ansvarsfördelning mellan kommuner och stat samt infrastrukturinvesteringar med.

Stockholm stad står för en betydande del av byggandet i Stockholmsregionen och äger dessutom mycket mark. Exploateringskontoret som ansvarar för markanvisningar och exploateringsavtal och därmed hela stadens utveckling har givetvis stor inverkan på byggandet. Vi träffade dess chef, exploateringsdirektören Krister Schultz, för att få hans bild av bostadsbyggandet.

Nu är det inte bara Stockholms stad som bygger bostäder så vi ville även höra vilken bild man har av rådande situation på andra kommuner. Solna ligger centralt och växer så det knakar vilket gjorde att vårt intresse snabbt riktades ditåt. Solnas stadsbyggnadsnämnds ordförande Anders Ekegren (FP) är en drivande kraft i de debatter som förs kring bland annat utformandet av subventioner och har även varit delaktig i arbetet kring utvecklingen av den nya Hagastaden. Vi intervjuade honom och fick en bra bild av hur man ser på bostadsbyggandet i Solna.

Det finns ett antal aktörer på Stockholmsmarknaden som är specialiserade på att bygga hyresrätter. En av de större är Einar Mattsson som har lång erfarenhet av både byggande och förvaltning av hyresfastigheter. Dotterbolaget Einar Mattsson Projekt är de som inom företaget ansvarar för nybyggnationer och vi fick en intervju med deras VD Per Jutner.

Det pratas ibland om "the big four" i byggbranschen och då menas JM, Skanska, Peab och NCC. Inget av dessa företag bygger särskilt många hyresfastigheter men både NCC och Peab har börjat utveckla sina affärsavdelningar för denna upplåtelseform. Vi blev därför nyfikna på hur de resonerar kring detta och intervjuade NCC:s chef för hyresrätter Mikael Åsman, med bakgrund på Svenska Bostäder och Göran Linder som jobbar med fastighetsutveckling på Peab.

En av de största ägarna och byggherrarna på hyresrättsmarknaden i Stockholm är Svenska Bostäder. Det är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag och skiljer sig därmed en del från de privata aktörer vi har intervjuat. Vi intervjuade deras chef för

nybyggnadsprojekt Allan Leveau.

Slutligen så beslutade vi att det skulle vara intressant att prata med ett konsultföretag som jobbar med flera olika kunder som därmed förhoppningsvis skulle ha en bred bild av bostadsbyggandet. Tyréns stadsutvecklingsavdelning jobbar mot både kommuner, myndigheter och privata aktörer. Dessutom så har avdelningens chef Elisabeth Berglund en bakgrund både inom kommun och som vice stadsarkitekt i Stockholm. En intervju med henne var därmed högst intressant.

När intervjuerna avslutats har vi gått vidare med att dubbelkolla många fakta som framkommit och försökt skapa oss en uppfattning om huruvida vi kan förkasta våra hypoteser eller ej. Många av diskussionerna har kommit att handla om länsstyrelsens handläggning av överklaganden och vi har därför intervjuat Lena M Johansson, länsassessor och jurist på avdelningen för rättsliga frågor på Stockholms län, för att få svar på dessa. Intervjun skedde över telefon.

3. TEORI OCH HYPOTESER

Bostadsfrågan i Stockholmsområdet är ett ytterst aktuellt ämne och diskuteras dagligen i olika forum. Det sker även en debatt kring hyresrättens framtid och det är många som vill framföra sin åsikt. Efter att ha läst rapporter, följt debatter och tittat på statistik har vi fått en uppfattning om att det byggs alldeles för lite bostäder, och vi verkar dela den uppfattningen med många politiker, oavsett partitillhörighet.

Vid utformningen av våra hypoteser har vi utgått ifrån vissa uppgifter som inte går att fastställa med absolut säkerhet. Exempelvis hur många som är bostadssökande i Stockholm och hur många som egentligen kommer flytta hit de kommande åren. Beroende på vem man frågar kommer man få olika svar. Vi har dock utgått från att ett ökat bostadsbyggande är en viktig förutsättning för regionens och även Sveriges tillväxt. Vidare är hyresrätten en bostadsform som vi tycker är viktig och tror på och därför har mycket av vår undersökning fokuserat på hur det skall gå att producera fler hyresrätter. Inte heller detta är något som kan klassas som fastställt. Med andra utgångspunkter är det möjligt att vi hade kommit fram till ett annat resultat.

Vi har identifierat några specifika problem kring nybyggnationen av bostäder och i synnerhet hyresrätter. Urvalet av dessa problem grundas dels i vad som presenterats i rapporter, vad som diskuteras i den dagliga debatten samt problemområden som vi själva på förhand trodde var vitala.

De aspekter vi har identifierat som problematiska och i vår uppsats fokuserat på att undersöka är:

- *Detaljplaneprocesser* - Vi tror att framtagandet av detaljplaner tar för lång tid och bidrar till att finansiärerna av dessa (byggherrarna) blir försiktigare på grund av den ekonomiska osäkerhet som den utdragna processen innebär.
- *Hyresreglering* – Vi tror att hyresregleringen försvårar för byggherrarna att få tillräckligt stora intäkter på sina nybyggnadsprojekt för att våga satsa och att det därmed kan ha en återhållande effekt.

- *Produktionskostnader* – Kostnaderna för att uppföra bostäder tror vi har en stark inverkan på beslutet om byggherrar väljer att genomföra ett projekt eller ej.
- *Regelverk och byggnormer* – Vid i princip varje detaljplaneprocess förs en diskussion med Länsstyrelsen om huruvida avsteg från gällande regelverk kan tillåtas. Vi tror att dessa avsteg är en förutsättning för att det ska gå att bygga centrala bostäder och höja exploateringsgraden.
- *Subventioner* – Det har genom åren funnits ett flertal olika former av subventioner för att stimulera bostads- och hyresrättsbyggandet. Vi tror att det med rådande markpriser och hyresnivåer kan vara en förutsättning för att få fart på byggandet av hyresrätter igen.
- *Infrastruktur* – Vi tror att närheten till bra kommunikationer spelar stor roll för de boende och att ökade investeringar skulle ha en positiv inverkan på bostadsbyggandet.
- *Kommunala planmonopolet* – Kommunerna har i och med monopolet ansvaret för bostadsförsörjningen. På förhand tror vi att detta skulle kunna vara en anledning till ett mer restriktivt bostadsbyggande än om privata aktörer skulle vara mer drivande i planskedet.

Av de rapporter vi har studerat är Sören Häggroths rapport "Bostadsförsörjningen i Stockholms län", som är skriven på uppdrag av regeringen i december 2011, den som är mest aktuell för vårt arbete. Han har en liknande utgångspunkt som vi med undantag att han ser på hela bostadsmarknaden, alltså även bostadsrätter. I Häggroths rapport gör han en indelning i vad de olika aktörerna själva tycker är de avgörande problemen kring ett ökat byggande. Han har ett liknande urval av intervjupersoner som vi men med en större omfattning. I resultatredovisningen gör han en indelning i kommuner och byggherrar och redovisar bland annat vad de svarat i Bostadsmarknadsenkäten som varje år av skickas ut av Boverket. Häggroths resultat pekar på att de avgörande hindren för ett ökat bostadsbyggande upplevs av kommunerna som produktionskostnaderna, tiden för överklaganden av detaljplaner samt bristen på detaljplanelagd mark. För byggherrarna är det politisk ovilja, bristande infrastruktursatsningar och likt kommunerna bristen på detaljplanelagd mark. (Häggroth, S, 2011).

Länsstyrelsen i Stockholms län släppte rapporten "Redovisning av kommunernas arbete med Bostadsförsörjningen" den 15 februari 2012. Även denna var på uppdrag av regeringen. Här görs samma indelning av aktörerna och de två rapporterna ger många liknande svar. Det ska tilläggas att båda rapporterna ser på bostadsfrågan i sin helhet, medan vi är mer inriktade på hyresrätter. (Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2012)

Länsstyrelsen släpper varje år rapporten "Läget i länet". I 2011 års upplaga bekräftas Häggroths bild av vad kommunerna anser är de största hindren för bostadsbyggandet. Rapporterna skiljer sig dock något över vad byggherrarna anser. Länsstyrelsens rapport anger brist på arbetskraft i högkonjunktur, svårtolkat regelverk i plan- och bygglagen samt varierande lokala bestämmelser som hinder. (Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2011).

Efter ett regeringssammanträde den 8 december beslutades att tillsätta en utredning om att "Utveckla hyresrättens förutsättningar", utförd av socialdepartementet. Detta kommittédirektiv har diarienummer 2011:108. Den tar bland annat upp behovet av hyresrätter för att få en fungerande bostadsmarknad. Trots att det är ett direktiv om en utredning, som är pågående just nu, kan man i den se regeringens nuvarande ställningstagande då de beskriver bakgrunden och behovet av en utredning. (Socialdepartementet, 2011).

Boverket släpper också en rapport varje år vid namn "Boverkets indikatorer". I upplagan från oktober 2011 finns för vår uppsats intressant fakta vad gäller påbörjade flerbostadshus. Under första halvåret 2011 påbörjades 17 400 flerbostadshus och av dessa så var 8 500 hyresrätter, 8 750 bostadsrätter samt 150 ägarlägenheter. (Boverket a, 2012).

Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, har i år släppt rapporten "Var ska vi bo? – Extrem brist på studentbostäder" angående bostadsbristen i regionen. Den är skriven av en intresseorganisation och rapporten tar tydlig ställning i frågan om vad som bör göras för att öka byggandet. Det är ändå intressant för vår rapport då den även pekar på bostadsbristen i stort, alltså inte bara för studenter. (SSCO, 2012).

I många av de aktuella rapporter vi läst ses detaljplaneprocessen som ett avgörande

hinder för ökat byggande. Specifikt är det utformningen för överklaganden samt antalet handläggare hos kommunerna som framförs som ett stort problem. Ett annat problem som genomgående tas upp är infrastruktursatsningarna. De flesta är överens om att ökade satsningar skulle leda till ett ökat bostadsbyggande.

Nästan all debatt som förs kring frågan idag handlar om varför det inte byggs mer. Vi drar slutsatsen att om regeringen ger uppdrag för rapporter kring frågan är det också en indikation på att man anser att det byggs för lite och man vill veta vilka de bakomliggande problemen är. Det ska dock klargöras att om det föreligger ett för lågt byggande i Stockholmsområdet av bostäder, och av hyresrätter i synnerhet, så är det endast en bedömning. Det finns inget lagrum som avgör hur många hyresrätter som måste produceras varje år. Det som är avgörande i frågan är det kommunala planmonopolet som säger att kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen. Med de prognoser som finns, från bland annat Statistiska centralbyrån (Statistiska centralbyrån, 2012), så tyder allt på att det flyttar in långt många fler invånare i Stockholm än det byggs bostäder. Därför är det ett problem och det är bakgrunden till både den pågående debatten och till vår uppsats.

4. RESULTATREDOVISNING OCH ANALYS

Nedan följer resultatredovisningar och analyser uppdelat efter de hypoteser vi har formulerat. Gällande vår hypotes om *Regelverk och byggnormer* så framkom det tidigt under våra undersökningar att frågan innefattar regler och normer som skiljer sig väsentligt från varandra. Därför har vi i resultatredovisningen delat upp frågan i två delar, *Buller* och *Tillgänglighet*.

4.1 Detaljplaner

Bakgrund

Ett omfattande problemområde för nybyggnation som ofta anges är vårt regelverk och vår lagstiftning gällande framtagandet av nya detaljplaner. En detaljplan har till uppgift att ange hur marken inom ett mindre område skall bebyggas, användas och utformas och kan omfatta allt från hela stadsdelar till enstaka fastigheter. Formellt regleras planprocessen i *Plan - och Bygglagen* (PBL) och dess syfte är att pröva huruvida ett nytt förslag till markanvändning är lämpligt eller ej. Sedan 1947 har samtliga kommuner i Sverige monopol på framtagandet av planer och det anses vara ett av de viktigaste elementen för det kommunala självstyret i landet. Initiativet till en ny planläggning tas dock oftast av privata exploatörer som har identifierat ett område för nybyggnad eller ändrad användning av en befintlig bebyggelse. Det är också i regel de som bekostar processen. Så gott som samtliga antagna detaljplaner i områden med högt bebyggelsetryck överklagas vilket leder till utdragna processer, osäkerhet och ekonomiska risker för investeraren.

Resultat

Planprocessen består av flera delar och utifrån vad som framkommit under samtliga av våra intervjuer är det så kallade överklagandeförfarandet det största problemet. När en detaljplan har tagits fram skall den alltid ställas ut för att ge berörda medborgare chansen att lämna yttranden och utlåtanden gällande planens utformning. När dessa synpunkter tagits in och behandlats antas planen i kommunfullmäktige. Efter detta prövas planen och där tas alla eventuella överklaganden upp. Samtliga aktörer vi har intervjuat framhåller att det är av stor vikt för demokratin att invånare kan överklaga beslut som påverkar deras liv och vardag så pass mycket som många byggnationer gör. I den nya PBL-lagstiftning som antogs i maj 2011 finns en maxtid för handläggning av

bygglovsansökningar angiven och den uppgår till 10 veckor. SKLs undersökning visar dock att det endast är tre län i hela Sverige som klarar av de lagstiftade målen (Sveriges kommuner och landsting, 2011). De tillfrågade byggherrarna menar ändå att detta faktum inte är det avgörande problemet vid en planprocess. De lyfter i stället fram handläggningstiden för överklagandet av detaljplaner som den största tidsboven. Någon tidsbegränsning finns i dagsläget inte för den handläggningen och åsikterna om hur en sådan skulle kunna utformas går brett isär.

Lena M Johansson, assessor på Länsstyrelsen i Stockholm, berättar att de har internt uppsatta mål för alla inkommande överklaganden av detaljplaner som uppgår till två till fyra månader. Hur många ärenden som klaras upp under den tiden finns det dock ingen tillgänglig statistik på. Enligt Johansson så är det kommunikationsfasen mellan de berörda parterna som tenderar att dra ut på tiden. Länsstyrelsen brukar när de granskat ett överklagande skicka vidare bedömningen till den berörda kommunen för att låta dem utreda och åtgärda problemet. En tidsgräns för svar brukar då anges men då den utredning som erfordras för att undersöka saken ofta kräver extern konsultering och det kan röra sig om omfattande utredningar kan tiden lätt rinna iväg. Frågan kan sedan komma att bollas fram och tillbaka mellan kommun, länsstyrelse, sakägare och utredare och plötsligt kan fyramånadersmålet framstå som en utopi. Samtidigt kan den som överklagar begära anstånd om att få framföra sin överklagan muntligen hos länsstyrelsen. Två veckor brukar man få att förbereda sig vilket ytterligare skjuter upp utredningsstarten.

Flera av de byggherrar vi har pratat med menar att reglerna kring vilka som ska klassas som sakägare och därmed ges möjlighet att överklaga en plan och hur dessa överklaganden skall utformas borde ses över. Åsikter som att många överklaganden saknar saklig grund, att den överklagande knappt berörs av den nya planen och att många överklaganden är så slarvigt utförda att det kan vara svårt att utläsa vad som egentligen menas har framkommit. Johansson framhåller dock att det är av stor vikt för rättssäkerheten att kraven på utformningen av ett överklagande inte är för höga. Detta för att man som vanlig medborgare skall kunna överklaga en plan utan att behöva använda sig av en advokat för att uppnå önskvärd standard.

Ett av de mer konkreta förslag på hur sakägarreglerna kan skärpas vi har fått ta del av genom våra intervjuer går ut på att enskilda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare

inte skall kunna överklaga en plan. I stället skall alla överklaganden framföras av den berörda fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen. Diskussionerna om huruvida en ny plan leder till en försämring eller inskränkning för de berörda och således skall överklagas ska i demokratisk ordning föras inom föreningen. På så sätt tror personen bakom förslaget att det inkommande överklagandena är mer välunderbyggda och speglar de berördas åsikter i större utsträckning.

En annan begränsande faktor som framkommit är att många byggherrar anser att vissa detaljplaner är alltför detaljerade i sin utformning. Det minskar möjligheterna för byggherrarna och arkitekterna att skapa en, enligt dem, så effektiv bebyggelse som möjligt. De menar vidare att de extra resurser som en ovanligt precis detaljplan tar i anspråk skulle kunna nyttjas på ett bättre sätt.

Analys

Vår sammantagna bild av detaljplaneprocessen är att den osäkerhet som råder kring hur lång tid det tar från planbeställning tills att den vinner laga kraft starkt påverkar initiativtagarnas exploateringsvilja. Vi har också uppfattningen att nämnda faktum har större inverkan än att planprocessens totala tid ofta uppgår till många år. Därför tror vi att rådande PBL-lagstiftning bör omarbetas så att även handläggningstiden för överklaganden av detaljplaner tidsbegränsas. Då skulle förutsägbarheten för både exploatörer och kommuner öka och därmed bidra till en effektivare och precisare tidsplanering vid projekteringen. Stockholms län har idag sex handläggare för överklaganden. Med lagstiftade ramar gällande handläggningstiden tror vi att de skulle få det enklare att utvärdera huruvida dagens resurser är tillräckliga. Om det, som vi tror, skulle visa sig att målen inte kan uppnås med dagens bemanning tror vi att det skulle underlätta vid förhandlingen gällande nyanställningar eller ett ökat nyttjande av konsulter om man kan visa på att man inte klarar följa lagkraven.

Gällande själva handläggningen av ett överklagande tror vi att det är i kommunikationsfasen mellan de berörda parterna som det finns mest tid att kapa. När ett ärende skickas vidare till nästa part har vi svårt att tro att det ständigt finns lediga handläggare beredda att ta tag i frågan och att ärendet således blir liggande tills det frigörs lämpliga resurser. Om man vid ett överklagande i stället direkt tillsätter en utredningsgrupp med representanter från länsstyrelse, kommun, sakägare och exploatör

tror vi att mycket av den spilltid som går åt i kommunikationen skulle kunna strykas och därmed en effektivare utredningsprocess åstadkommas.

4.2 Markanvisning och tomträetter

Bakgrund

Som tidigare nämnts är det oftast exploatören som bekostar framtagandet av nya detaljplaner. Detta innebär en stor kostnad och en förutsättning för att byggherren skall våga stå för den är att denne kan vara säker på att få projektet vid ett eventuellt antagande av planen. Det åstadkoms genom att exploatören ansöker om en så kallad markanvisning hos exploateringskontoret. Stockholms stad definierar begreppet som "...en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Om en markanvisning ges skrivs ett markanvisningsavtal som är en bekräftelse på nämndens beslut. Ett sådant avtal skänker självklart trygghet åt byggherren att satsa de resurser som krävs vid erforderlig projektering och framtagande av detaljplanen. En markanvisning kan inte överlåtas till en annan byggherre utan stadens tillstånd och gäller normalt i två år. Tiden kan dock förlängas förutsatt att innehavaren har varit aktiv i processen och att förseningen inte beror på honom (*Exploateringskontoret, 2007*).

Om en detaljplan antas skrivs ett exploateringsavtal med byggherren. Där avhandlas bland annat upplåtelseform på den tilltänkta bebyggelsen. Mark anvisad för hyresrätter kan antingen säljas till marknadspris eller upplåtas med tomträtt. En tomträtt innebär att staden fortfarande äger marken men ger tomträttshavaren en sorts nyttjanderätt mot en förutbestämd avgift som kallas tomträttsavgäld. Tomträttsavtalet ger nästan samma rättigheter som om innehavaren skulle äga marken. Det innebär bland annat att tomträätten kan säljas eller pantsättas. Med rådande lagstiftning har tomträätten ingen avtalstid utan gäller tills vidare. Staden får dock säga upp avtalet om det anses viktigt för stadens utveckling att ändra användningsområdet men det händer ytterst sällan. En avgäldsperiod avtalas däremot och uppgår normalt till tio år, för äldre upplåtelser är den dock 20 år. Under den perioden är avgälden konstant men vid utgången kan båda parter förhandla villkoren, oftast innebär det en ny avgäld. En avtalad tomträtt för bostäder kan tidigast sägas upp efter 60 år men det är mycket ovanligt att det händer. Således är det en för innehavaren väldigt trygg upplåtelseform. Stockholm stad äger idag

70 % av all mark i staden och det finns cirka 13 000 tomträtter varav det stora flertalet är upplåtna för bostäder (*Exploateringskontoret, 2012*).

Resultat

Enligt de byggherrar vi har intervjuat som är verksamma på hyresfastighetsmarknaden råder en enad uppfattning om att det skulle kunna byggas betydligt fler hyresrätter om markanvisningar och byggrätter utställdes i en högre takt. "Allt handlar om tillgången på byggbar mark med tomträtt" sade en av aktörerna. Med nuvarande avgälder och hyresnivåer går det absolut att få lönsamhet i projekten och ingen av aktörerna räknar med några vakansnivåer över huvud taget trots att hyrorna för nybyggda hyresrätter kan uppfattas som höga.

Från exploateringskontorets sida menar man att antalet markanvisningar och byggrätter som delas ut varje år är en direkt konsekvens av hur de politiska vindarna blåser i stadshuset. Även fördelningen mellan tomträtter och marknadspridförsäljningar på den mark som skall bebyggas är rena politiska beslut. Krister Schultz framhåller dock att det känns som att det finns en allmän uppfattning i kommunen, oavsett partitillhörighet, att byggtakten måste öka om inflyttningstakten fortsätter på dagens nivåer.

Den sittande majoritetens mål om 20 000 bostäder per mandatperiod, det vill säga 5000 lägenheter per år, uppfylls för närvarande enligt Krister Schultz på Exploateringskontoret. Bristen på handläggare skulle dock bli ett problem om det skulle beslutas om en ökad byggtakt. Nyanställningar alternativt ett ökat nyttjande av konsulter både på stadsbyggnadskontoret som tar fram detaljplanerna och på exploateringskontoret som sköter fördelning av markanvisningar och byggrätter är det enda sättet att hålla det önskade tempot.

Avgälden för nybyggnation i centrala Stockholm uppgår i dag till dryga 200 kronor per kvadratmeter och år. Smärtgränsen för vad som kan betalas om man i stället skall förvärva marken uppgår till cirka 2000 kronor bruttototalarea, BTA, för hyresfastigheter. Samtidigt ligger marknadspriset i centrala Stockholm idag långt högre och det är därmed omöjligt att få lönsamhet på ett hyresrättshus så länge marken inte subventioneras. Att marken upplåts med tomträtt är således en absolut nödvändighet för att bygget skall bli genomförbart enligt samtliga aktörer vi har pratat med.

Analys

Utifrån vad som framkommit under intervjuerna gällande utställande av markanvisningar och byggrätter på tomträtt så är vår uppfattning att dagens takt står i direkt relation till de politiska mål som har satts upp. 5 000 byggda lägenheter per år tror vi dock är långt ifrån tillräckligt och att exploateringskontoret därmed måste få andra direktiv från stadshuset. Fyra av Stockholms läns kommuner har i dagsläget antagit en markpolicy där tilldelningsprocessen av mark beskrivs (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011). Vi tror att den transparens det innebär underlättar för byggherrarna i deras projektering och därmed får en högre träffsäkerhet när de ansöker om markanvisningar. Vidare har vi uppfattningen att det borgar för en bättre konkurrens på byggmarknaden då även de mindre etablerade bolagen får en bättre insikt i processen och därmed ökar sina chanser att komma över byggbar mark.

Markägandet är i sig en viktig maktfaktor och möjligheterna att påverka och styra stadens utveckling ökar avsevärt förutsatt att marken är oexploaterad. Stockholms kommun är den enda kommunen i länet som idag använder sig av tomträtter och därmed har möjlighet att premiera byggnationen av hyresrätter. På den mark som staden äger men har upplåtit med tomträtt är möjligheterna att påverka markanvändning kraftigt begränsad. Detta på grund av att tomträttsinnehavarens rättigheter är så pass omfattande att det kan liknas vid äganderätt. Det finns dock kommuner som på annan väg stimulerar hyresrätter genom att sälja marken under marknadspriset. Vi ställer oss dock frågande till om detta faktum inte strider mot EU:s och Sveriges lagstiftning gällande konkurrens.

Samtliga av Stockholms 26 kommuner uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2011 att de har brist på hyresrätter. Samtidigt har nästan hälften av dem någon gång under den senaste tvåårsperioden styrt upplåtelseformen genom möjligheten att avtala detta i samband med markanvisningen, oftast till fördel för hyresrättsbyggandet. Vi tror att detta är ett utmärkt sätt att premiera hyresrätten men då många kommuner säljer ut sin mark kommer möjligheterna till denna styrning minska i takt med markinnehavet.

4.3 Hyresreglering

Bakgrund

I Sverige tillämpas ett lagstiftat hyressättningsystem som kallas *bruksvärdeshyra*. Det innebär att hyran sätts med hänsyn till bland annat lägenhetens standard, utrustning och skick. Dessutom vägs närhet till service såsom skolor, kommunikationer, centrum och affärer in. Slutligen skall också områdets image och rykte beaktas när hyran förhandlas mellan ombuden för hyresgäster (Hyresgästföreningen) och fastighetsägare (Fastighetsägarna).

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har alltid varit normerande vid hyresförhandlingar. I och med att dessa aldrig har haft några vinstkrav från sina ägare och i stället tillämpat en självkostnadshyra samtidigt som de har varit de dominerande byggherrarna har deras hyressättning varit vägledande. Detta betyder att flera kommuner direkt eller indirekt har använt skattemedel för att hålla sina bostadsbolag flytande. I praktiken har det inneburit att deras hyresnivåer har agerat som ett tak och prisreglering vid samtliga hyresförhandlingar och marknadsekonominns lagar om utbud och efterfrågan har därmed helt varit satta ur spel.

Efter en anmälan till EU från Fastighetsägarna 2005 fastställdes att det med rådande system inte råde en rättvis konkurrens mellan privata och kommunala bolag vilket strider mot EU:s lagstiftning. Systemet har gjort att det som privat hyresvärd har varit svårt att få någon konkurrenskraftig avkastning på sina fastigheter och antalet privata aktörer som har byggt hyresrätter har följaktligen varit ytterst få. Sedan möjligheterna att som hyresgäst få ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt öppnades har också många fastighetsägare erbjudit sina hyresgäster att köpa loss sina lägenheter, enligt norm alltid långt under marknadspriset. Stora kommunalägda bestånd har också omvandlats vilket enligt många är likställt med att enorma skattesubventioner hamnat rakt i fickan på de privata hyresgäster som råkat bo i de aktuella fastigheterna vid ombildningstillfället.

Efter fastighetsägarnas anmälan så tillsatte regeringen en utredning för att se över lagstiftningen och 2009 lämnades en proposition till riksdagen som röstades igenom med stor majoritet. Det väsentliga innehållet i den nya lagstiftningen, som trädde i kraft 2011, är att de kommunägda bostadsbolagen måste drivas enligt affärsmässiga principer och grunder. Med andra ord innebär det att de ska agera som ett långsiktigt privat företag och således ge sina ägare en marknadsmässig avkastning. Vidare så säger den nya

lagstiftningen att det inte räcker med svarta siffror i årsredovisningens resultaträkning. Det skall också finnas lönsamhetskrav i varje enskild renovering, försäljning, investering och förvärv. Sammantaget innebär den nya lagen att de kommunala bolagen inte kommer kunna hålla lika låga hyror på sina nybyggda fastigheter som tidigare. Det ökar därmed övriga aktörers förhandlingsmån vid deras hyresförhandlingar (*Fastighetsägarna, 2011*).

Resultat

Hyrorna i Stockholms innerstads äldre bestånd ligger inte sällan under 1 000 kronor per kvadratmeter och år. För nybyggda lägenheter är summan strax under 2 000 kronor (Skatteverket, 2010). Flera privata byggherrar vi har pratat med menar att även om vi har börjat närma oss marknadshyror sen den nya lagstiftningen trädde i kraft så är det ändå en bit kvar i Stockholms innerstad. Mellan 10-20 % tror de att man kan höja hyrorna utan att riskera några som helst vakanser. Samtidigt erkänner några av dem, trots att det är lite tabubelagt, att så fort man kommer utanför tullarna så råder i princip marknadshyra redan i dagsläget.

Analys

Med dagens hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter tror vi inte att hyresregleringen är ett av de starkare skälen till den låga byggtakten. Uppfattningen om att det endast är i Stockholms innerstad som hyrorna skulle kunna höjas ytterligare delas mellan de flesta aktörer vi har intervjuat, därmed vill vi avfärda intäktssidan som en återhållande faktor för hyresrättsbyggandet.

Med detta inte sagt att hyresregleringen inte påverkar hyresmarknaden i stort. Dagens extremt låga omsättning av hyresrätter i attraktiva lägen skvallrar om att hyrorna är för låga i det befintliga beståndet. Många skulle klara av kraftiga hyreshöjningar men långt ifrån alla och frågan är därmed minst sagt problematisk.

4.4 Produktionskostnader

Bakgrund

Den generellt största anledningen till återhållsam utbyggnad av bostäder i Sverige är produktionskostnaderna (Boverket, 2012). Denna kostnad delas upp mellan byggkostnad och markkostnad där fördelningen dem emellan skiljer sig avsevärt för i vilken del av

Sverige som byggnationen sker. Till exempel kan markkostnaderna ofta uppgå till hälften av de totala produktionskostnaderna i Stockholms innerstad medan de enbart är en tiondel längre ut i landet. Produktionskostnaderna för bostäder har ökat mer än konsumentprisindex de senaste åren och är alltid en viktig faktor i beslutandet av nybyggnationer (Statistiska Centralbyrån, 2012).

Resultat

De byggherrar vi har intervjuat uppger att produktionskostnaderna visserligen har ökat och att det borde föras en diskussion om att bygga billigare men det är inte en avgörande anledning till att det inte byggs fler bostäder. Det är fortfarande ekonomiskt gångbart att satsa på att bygga bostäder och produktionskostnaderna är inte en återhållande faktor för byggandet. De ökade kostnaderna kan dock leda till högre hyror för konsumenterna än vad man annars skulle kunna erbjuda, men på grund av den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm är det inga problem att få hyresrätterna uthyrda. Många byggherrar uppger att ökade krav i till exempel tillgänglighet eller buller kan vara en anledning till att projekt inte blir av överhuvudtaget, men om det går att lösa så är inte produktionskostnaderna för dessa problem en anledning att inte bygga. Det är alltid värt att arbeta fram en något dyrare teknisk lösning för att kunna bygga fler hus och fler bostäder.

Det som visat sig ha en väldigt stor inverkan på produktionskostnaderna är de kommunpolitiska beslut som reglerar antalet parkeringsplatser per lägenhet. Bygger man i ett högexploaterat område är möjligheterna till markparkeringar begränsade vilket innebär att man måste bygga parkeringsgarage i källarplan för att uppnå den beslutade kvoten. Detta är väldigt dyrt och vi har fått flera exempel på projekt som strandat enbart på grund av en för hög parkeringskvot.

Det förs ständigt en livlig diskussion om byggnaders höjd i Stockholmsområdet. Åsikterna är många och starka men ur ett produktionskostnadsperspektiv menar byggherrarna att det knappast är gestaltningen som spelar roll. I stället menar flera aktörer att det är brandreglerna som sätter gränsen för hur högt man som konstruktör vill bygga. Skillnader i stomkonstruktioner påverkas inte nämnvärt av ett påslag på några våningar men så fort huset blir högre än att det kan nås från en brandbil ökar de brandtekniska kraven på byggnaden i några fastställda etapper. Den avgörande gränsen går vid åtta våningar. Hus under denna gräns behöver inte ha samma kostsamma

lösningar som krävs för att uppfylla de brandtekniska kraven för byggnader som överstiger gränsen.

Analys

Så länge det finns en långt mycket större efterfrågan än utbud på bostäder tror vi inte att ökade produktionskostnader är en anledning till ett återhållsamt byggande. Det ska dock tilläggas att detta mestadels gäller för byggkostnaderna. Delen markkostnader av produktionskostnaderna tror vi i många fall är direkt avgörande om ett projekt ska bli av eller inte. Detta löser sig dock oftast genom tomträtter i Stockholm då byggherrarna inte behöver stå för markkostnaderna fullt ut i och med att staden fortsatt äger marken. Angående parkeringsplatsfrågan tycker vi att kommunerna även bör lägga vikt vid vad det kommer kosta för byggherren att tillhandahålla det beslutade antalet då denna fråga har stor inverkan på lönsamheten i hela projektet. Om man vill uppnå ett högre exploateringsstal i redan tätbebyggda områden så är det i många fall omöjligt att tillhandahålla markparkeringar varpå kostsamma parkeringsgarage är enda alternativet. Vi tror att bilbehovet ofta står i direkt relation till bra kollektivtrafik. Då produktionskostnaderna blir för höga för att få lönsamhet på projekten tycker vi därför att man bör titta på möjligheterna att antingen satsa på att erbjuda bättre kollektivtrafik alternativt lägga större vikt vid närheten till befintliga kommunikationer när man beslutar om parkeringsplatser.

Med den markbrist som råder i Stockholmsområdet tycker vi att det, där det är möjligt, måste byggas högt för att utnyttja marken maximalt. Byggkostnaden per lägenhet blir lite högre då de brandtekniska kraven erfordrar dyrare konstruktioner. Men i och med att markkostnaden i attraktiva lägen utgör så stor del av den totala produktionskostnaden så tror vi ändå att man bör satsa på högre hus då man får en mycket större boarea per tomt.

4.5 Buller

Bakgrund

Boverket jobbar på uppdrag av Sveriges regering och riksdag och är en myndighet som jobbar för samhällsutveckling, stadsplanering, boende och byggande. För svenska byggnader finns en samling föreskrifter och allmänna råd som kallas Boverkets Byggregler, BBR. Där finns krav, regler och råd beträffande bland annat luftkvalitet,

tillgänglighet, energihushållning, materialanvändning och bärförmåga. I BBR finns även regler gällande tillåtna bullernivåer, som är den miljöstörning som berör flest människor i landet. I begreppet buller innefattas störande ljud inifrån byggnaden, som exempelvis vattenledningar, stomljud och röster. Vanligaste källan till störningar är dock trafikbuller och i flerbostadshus uppger 20-25 % av de boende att de ofta eller ibland störs så pass mycket att det påverkar vila och sömn. Vad som anses som störande är dock högst individuellt (Boverket b, 2012). I Stockholm har länsstyrelsen i sina skrifter om trafikbuller angett att avsteg från bullerriktvärdena kan tillämpas vid utbyggnad i centrala lägen med goda kollektivtrafikförbindelser om det inte finns alternativa lägen för nya bostäder (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011).

Resultat

En av de viktigaste delarna i utformningen av reglerna för att få göra avsteg från Boverkets bullerriktvärden är att alla lägenheter måste ha en "tyst sida". Det innebär att ett hus kan ligga så pass nära en bullerkälla att gränsvärdena överskrids förutsatt att lägenheterna även har vädringsbara fönster mot en lugn och tyst sida. En konsekvens av detta är att möjligheten att bygga mindre lägenheter, som sällan har fönster åt mer än ett vädersträck, minskar drastiskt. Den tekniska utvecklingen av bland annat fönster har stor betydelse för att möta kraven. Många aktörer försöker hitta alternativa vägar för att uppfylla kraven. Det kan till exempel handla om att sätta upp skärmar mot bullerkällan på balkonger eller använda sig av dubbla rutor. Önskemålet från byggherrarna är ofta att länsstyrelsen i första hand skall se till att kraven är uppfyllda, och inte på vilket sätt då det snarare hämmar den tekniska utvecklingen än gynnar den.

Vid byggnationer nära större vägar får ofta byggherren bekosta anläggningen av stora bullerdämpande vallar eller plank för att klara kraven. Det är givetvis en stor kostnad men av vad som framkommit under intervjuerna är den oftast inte så stor att det inte går att få lönsamhet på det tilltänkta projektet.

Analys

Vi tror att det sällan kommer som en överraskning för alla de som vill flytta in till storstäderna att det låter och bullrar. Vår bild är att många skulle vara beredda att göra avsteg från den ljudkomfort som dagens regelverk ger om belöningen blir att man får centralt belägen en bostad. Både vi och några av de intervjuade aktörerna menar till och med att det finns en charm i att höra stadens puls om man öppnar ett fönster i

lägenheten. En av de desperataste grupperna av alla bostadssökande är studenter. Då de oftast efterfrågar ett eller korridorssrum blir de extra hårt drabbade då det är mycket svårare att få göra avsteg från bullerriktvärdena för små lägenheter.

4.6 Tillgänglighet

Bakgrund

Boverket stiftar även regler gällande lägenheters tillgänglighet. Med uttrycket menas "tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga" (Boverket b, 2012). I detta innefattas till exempel rullstolsburna, synskadade och människor med nedsatt kognitiv förmåga. Dessa regler har ofta stor inverkan på produktionskostnaderna, framförallt på mindre lägenheter. När man bygger en lägenhet är det så gott som alltid köket och badrummet som är dyrast att uppföra. Detta på grund av vitvaror, kakel, rördragning med mera. Man vill således använda så lite dyrt byggmaterial som möjligt för att hålla nere kostnaderna.

Alla krav finns angivna i avsnitt 3 kap BBR 18 § och de som har störst inverkan på produktionskostnaderna är dimensioneringskraven för hygienutrymmen (badrum). För att en rullstolsburen person skall kunna nyttja badrummet utan begränsningar krävs att de ska kunna komma in enkelt, kunna vända inne i badrummet, duscha och ha plats för en medhjälpare. Detta medför bland annat att dörren måste vara minst 80 cm bred och att en fri yta med 1,3 meters radie för vändning skall finnas. Samtidigt skall det finnas plats för toalett, tvättställ och dusch vilket gör att det i praktiken är omöjligt att bygga badrum mindre än 4 kvadratmeter.

Resultat

De höga kostnaderna som ett stort badrum medför gör det svårare att få ekonomi på framförallt små lägenheter då badrummet där utgör en stor del av lägenheten. Vidare så medför stora badrum svårigheter att få till en praktisk planlösning för små lägenheter. De aktörer vi har pratat med menar att det med gällande regler är mycket svårt att bygga lägenheter under 25 kvadratmeter vilket främst drabbar studentboenden som det idag råder en enorm efterfrågan på. Om möjligheterna skulle finnas att göra avsteg från de idag gällande reglerna skulle man kunna bygga funktionella lägenheter mindre än 20 kvadratmeter vilket skulle ge en betydligt lägre månadshyra för de boende och sannolikt göra det lättare för byggherren att få lönsamhet även på små lägenheter.

Alla vi har intervjuat är överrens om att det gällande regelverket är väl utformat och att man måste värna om tillgängligheten. Samtidigt framhåller några att om det skulle finnas möjlighet att bygga främst studentlägenheter efter samma regelverk som gäller för hotellbyggnader skulle det vara lättare att räkna hem rent ekonomiskt, både för byggherre och hyresgäst vilket i slutändan skulle kunna leda till ett ökat byggande. Hotell klassas som "tillfälligt boende" vilket innebär att inte samtliga rum måste vara anpassade efter tillgänglighetsreglerna utan endast en på förhand bestämd kvot. I och med att studentlägenheter sällan nyttjas längre än 3 - 5 år av samma hyresgäst har de en betydligt högre omsättningsgrad än det övriga hyresbeståndet. Detta medför en större möjlighet att matcha hyresgäster med särskilda behov mot beståndet.

Analys

Vår uppfattning är att många som bor i mindre nybyggda lägenheter upplever att planlösningen är mer eller mindre förkastlig samtidigt som badrummen är klart överdimensionerade. Risken att personer som idag är fullt friska skadar sig så pass allvarligt att tillgänglighetskraven helt plötsligt blir en förutsättning för att kunna bo kvar finns alltid men är inte särskilt stor. Om detta ändå skulle ske under sin studietid tror vi inte att det faktum att man kan komma att behöva byta lägenhet inom huset har så stor betydelse. Ett problem som vi tycker är betydligt mer aktuellt om man skulle göra avsteg från tillgänglighetskraven är möjligheten att ta emot funktionshindrade besökare. Att alla hus ska vara lätta att ta sig in och ut ur oavsett handikapp ser vi som självklart. Men då de stora badrummen ofta gör att byggherrarna inte vill bygga hus med små lägenheter tycker vi att man bör titta på regelverket och leta alternativa lösningar till frågan. Om man skulle hitta ett sätt att kunna bygga mindre lägenheter har vi uppfattningen att det skulle byggas betydligt fler.

4.7 Subventioner, bonusar och bidrag.

Bakgrund

Av olika anledningar är det ofta inte lika lönsamt att bygga hyresrätter som bostadsrätter. Om man har ett kortsiktigt perspektiv ger bostadsrätter mycket större avkastning och därför finns ofta fler incitament till att bygga dessa. Många politiker tycker ändå att hyresrätten ska värnas om och man har då på olika sätt försökt att subventionera denna upplåtelseform. Detta har under många år varit ett dilemma som man har diskuterat och

försökt hitta lösningar på. Fram till 2006 hade vi i Sverige ett investeringsbidrag för att stimulera nybyggnationer av hyresrätter. Denna subvention ledde snarare till ineffektiva organisationer och överkonsumtion än till ett ökat byggande. Detta bidrag var riktat till byggherrarna vilket kan ses som ett principiellt fel då det i väldigt låg utsträckning gynnar konsumenterna. Meningen var inte att byggherrarna skulle tjäna större pengar på grund subventionen utan snarare att de ska bygga mer eller att det ska bli billigare för konsumenterna. Risken är dock stor att byggherrarna eller byggbolagen själva tar hela subventionen som vinst.

Utifrån vår frågeställning är den ökade byggnationen det intressanta. Hyressättningen i Sverige innebär ju också en form utav subvention för konsumenterna men det leder också till att färre får en chans till boende. Idag har vi inga direkta subventioner för byggande av hyresrätter men det förs en omfattande diskussion kring frågan.

Resultat

Många aktörer på bostadsmarknaden bekräftar bilden av att det är mindre lönsamt att bygga hyresrätter jämfört med bostadsrätter. Det beror främst på den direkta avkastningen man får i och med försäljningen av bostadsrätter. Olika typer utav subventioner är aktuella men de flesta är överens om att det var rätt att slopa investeringsbidraget.

Hur man ska utforma subventionerna till konsumenterna är svårt att säga och bestämma. Ett förslag som ursprungligen kommer från Anders Ekegren, kommunalråd i Solna Stad, är en byggbonus till kommunerna för varje byggd lägenhet. Hans mening är att skatteutjämningsystemet i Sverige inte tar hänsyn till de ökade kostnaderna som en kommun får vid byggnation av nya bostadsområden i form utav skolor, lekplatser och liknande. Det blir då snarare en förlustaffär för kommunerna att anlägga nya områden vilket självklart hämmar utvecklingen av bostadsbyggandet. Med en byggbonus till kommunerna tror Ekegren att de kommer att ha en ökad vilja att bygga nya områden samtidigt som organisationen inte blir lidande för själva byggandet som vid investeringsbidraget.

Ett annat förslag är att momsbelägga hyror vilket Gunnar Tåhlin, VD för fastighetsbolaget Galären, förespråkar (Tåhlin, G., 2012). Hyrorna kommer visserligen höjas något men genom att göra ingående moms i bostadsprojekt avdragsgillda så kommer

produktionskostnader sjunka med en avgörande summa. Tåhlin menar att detta kommer leda till både ett ökat bostadsbyggande och till en ökad renoveringsgrad på befintliga bostäder. Han får medhåll från flera av byggherrarna vi har intervjuat.

Det finns en vilja till att ta bort alla subventioner, bonusar och bidrag på marknaden i stort hos flera aktörer. Det kan vara en av förklaringarna till den genomgående positiva synen på borttagandet av investeringsbidraget 2006. Privata aktörer anser att subventioner ger en ostabil marknad som är svår att delta i. Det blir ryckigt och det leder till att tillfälliga aktörer kommer in för att söka lycka i att dra vinning av subventionerna. För att få en stabil, konkurrensmässigt rättvis marknad vore det bättre med lika villkor för alla vilket enklast genomförs utan bidrag.

I Stockholm stad säljs inte marken för uppförande av hyresrätter utan man upplåter mark med tomträtt. Det betyder att marken fortfarande är i stadens ägo men den förfogas av den aktör som äger huset. Priset på tomträtten bestäms utifrån bestämda tomträttsavgälder som har beslutats av kommunfullmäktige i Stockholm (Appendix II). Man benämner inte detta system som en subvention, varken från stadens håll eller från de privata aktörerna, men det leder till att det byggs hyresrätter vilket det inte skulle göras om man sålde marken på en öppen marknad. Alla aktörer verkar vara överens om att ifall marken skulle säljas på en öppen marknad skulle det ofrånkomligen byggas bostadsrätter då detta är mer lönsamt. Med tomträtter blir det dock möjligt att få lönsamhet även i byggande av hyresrätter. Därför behövs subventionerna men många anser att det räcker med att marken är subventionerad. En åsikt, som bland annat Anders Ekegren framför, är att studentbostäder borde vara speciellt subventionerade. Det är svårare att få lönsamhet i byggande av studentbostäder än i andra upplåtelseformer då det ofta handlar om små lägenheter. Det mest kostsamma i byggande av bostäder är kök och badrum och antalet av dessa är proportionellt väldigt högt i studentbostäder då det handlar om väldigt små hushåll. Omsättningen av hyresgäster och den stora omflyttningen är också kostsam för fastighetsägaren vilket är ytterligare ett skäl att särskilja bidragen till just studentbostäder.

Analys

Vi kan konstatera att den genomgående bilden bland våra intervjupersoner är att avskaffandet av investeringsbidraget var bra. Utan hyresreglering skulle det självklart bli ändrade förutsättningar och då skulle förmodligen även privata aktörer i större utsträckning vilja bygga hyresrätter av rent vinstdrivande anledningar. Vi anser också att

det finns en stor anledning att göra skillnad på olika former utav hyresrätter när vi diskuterar subventioner. Så som Ekegren uttalade sig om studentbostäder anser vi att det är stor skillnad mellan "vanliga" hyresrätter och övergångsboenden så som studentbostäder och i viss mån även äldreboenden. Vi kan konstatera att studentbostäder har ännu större svårigheter att hävda sig på en fri marknad men att behovet är väldigt stort att det då behövas specifika subventioner i form utav byggbonus. Ekegrens förslag om generella byggbonusar till kommunerna är förslag som vi anser har sin utgångspunkt i skatteutjämnningssystemet vilket vi inte fördjupar oss inom i denna rapport.

Genomgående för "vanliga" hyresrätter kan vi se att de flesta aktörerna, både från kommunernas och de privatas sida, förespråkar en så fri hyresmarknad som möjligt på grund av effektivitet och bättre förutseende. Därför tror vi att man bör vara väldigt försiktig med subventioner överhuvudtaget och lägga mer jobb på att få med de privata aktörer som faktiskt vill bygga hyresrätter.

4.8 Infrastruktur

Bakgrund

För att det ska kunna vara möjligt att bygga ett hållbart samhälle kräver nya bostäder också andra satsningar än själva bostadsbyggandet. Infrastrukturen måste utvecklas i samband med nya bostadsområden och en ökad befolkning. Infrastrukturen behövs för ett ökat byggande, det är alla överens om. Många kommuner har till exempel gått ut och lovat ett antal byggda bostäder om de får en infrastruktursatsning i form utav nya vägar eller utbyggd kollektivtrafik. Tunnelbanan ut till Nacka är ett bra exempel på där kommunen nu kommer kunna bygga många nya bostäder på grund av den utbyggda infrastrukturen. Större vägar och spår är av högsta betydelse för regionen i stort och bostadsbyggandet i synnerhet. Vem som ska betala dessa enorma projekt är alltid en svår fråga (Häggroth, S, 2011).

Resultat

Många bygherrar ser kommunernas, i deras ögon, bristfälliga satsningar på utbyggd infrastruktur som en anledning till att det inte kan byggas fler bostäder än det gör idag. Kommunerna i sin tur skyller på staten för att de inte satsar tillräckligt på Stockholms infrastruktur. Om regeringen beslutar om att det ska satsas mer pengar på

infrastrukturen runt Stockholm innebär det att andra områden i landet får indragna satsningar, vilket man från statens sida är högst osäker på om man vill genomföra. Hos många av de tillfrågade aktörerna på Stockholms bostadsmarknad finner man ofta argumentet att regionen är motorn i svensk tillväxt och att en ökad satsning här skulle gynna hela landet. Därför borde hela landet vinna på ökade satsningar i infrastrukturen i Stockholmsregionen. Det är man inte lika säker på från socialdepartementets håll där man ser en risk i att landsbygden i Sverige blir alltmer avbefolkad för varje indragen satsning.

Vad gäller infrastruktur i form utav till exempel va-anläggningar och fjärrvärme är de flesta byggherrarna nöjda med kommunernas satsningar och ser inte detta som ett hinder för ett ökat byggande. Här finns en bra kommunikation mellan kommun, byggherrar och konsumenter vilket gör att det oftast löser sig på ett tillfredställande sätt för alla parter.

Idag finns det en stark vilja hos kommuner och stat att projekt ska gå runt ekonomiskt, även kortsiktigt. Det är ett stort problem för större infrastruktur satsningar så som utbyggnad av tunnelbanan, en eventuell Östra länk och liknanden projekt. Vi har dock mött stor kritik mot denna syn på infrastruktur då de menar att dessa projekt aldrig kommer bli av om de måste gå runt ekonomiskt men att man på sikt ändå måste utföra dem. Liknelsen till 50- och 60-talets storsatsningar på både infrastruktur, med blandat annat tunnelbanans utbyggnad, och bostäder, i form utav blandat annat miljonprogrammet, är svår att frånse i detta sammanhang. Från statens håll är just infrastruktursatsningar en bra möjlighet att kunna inverka på bostadsbyggandet trots det kommunala planmonopolet.

Analys

Vi har sett att alla våra intervjupersoner är överens om vad som krävs inom infrastruktur för att bostadsbyggandet ska stimuleras. Att byggandet skulle öka avsevärt med mer satsningar är också vedertaget. Problemet med infrastrukturen är snarare var resurserna ska läggas, både nationellt och regionalt. Det blir snabbt en nationalekonomisk fråga vilken är svår för oss att besvara i denna rapport. Det går dock inte att bortse från att det är en väldigt viktig fråga för vår frågeställning då både vi och våra källor är helt övertygade om att infrastruktursatsningar är helt avgörande för den fortsatta utvecklingen av nybyggnationer av bostäder.

4.9 Kommunala planmonopolet

Bakgrund

I Sverige har vi ett kommunalt planmonopol vilket bland annat innebär att kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen. Enligt första paragrafen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) skall varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Detta innebär att det endast är kommunerna som kan besluta om och anta detaljplaner. Detsamma gäller markanvisningar och byggrätter. Samma paragraf berättar också att om det behövs, så skall kommunen samråda med andra berörda kommuner vid planeringen av bostadsförsörjningen. Bostadsbyggandet sker på marknadens villkor men då det är kommunen som har ansvar för planeringen är det också de som ger marknaden förutsättningar att fungera (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011).

Bostadsmarknaden i Stockholm sträcker sig över flera kommungränser och det är därmed viktigt med ett mellankommunalt och regionalt samarbete. Det finns idag flera former av regionala samarbeten i länet gällande bostadsplaneringen. Underlaget som skall ligga till grund för den översiktliga planeringen har kommunerna tagit fram gemensamt och dessa anges i RUF 2010 (Stockholms läns landsting, 2010). Vidare så bjuder länsstyrelsen tillsammans med Regionplanekontoret in samtliga av länets kommuner till seminarier om bostadsplaneringen minst tre gånger per år för att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011).

Resultat

Många byggherrar anser att de inte får tillräckligt med byggrätter eller detaljplanelagd mark. Det skulle kunna byggas avsevärt mycket mer om detta justerades enligt många aktörer. Problemet är inte att det inte finns mark att bygga på utan snarare att den inte är tillgänglig för byggherrarna. Anledning till rådande situation upplevs genomgående vara på grund av brist på handläggare hos kommunerna.

Staten framför också kritik mot kommunerna men där handlar det mer om att överföra ansvaret för bostadsförsörjningen på grund av planmonopolet. De kommuner vi har varit i kontakt med anser att detta är en missvisande bild. Bristen på handläggare kan delvis medges och där är förklaringen oftast brist på pengar hos kommunen. De har helt enkelt

inte möjligt att anställa fler handläggare. Kommunerna vill också framhäva att trots planmonopolet är de inte ensamma om ansvaret för bostadsförsörjningen utan att det är en samverkan mellan många olika aktörer där alla måste ta sitt ansvar. Staten måste ge tillräckliga investeringar i form utav infrastruktur. Utan dessa finns det inte möjlighet för kommunerna att genomföra nya större bostadsprojekt. När det gäller byggherrarna anser kommunerna att de borde utnyttja sina byggrätter i större utsträckning. Trots att det är en kostnad för byggherrarna att ha outnyttjade byggrätter så förekommer det i viss utsträckning att man avvaktar med byggstarten i väntan på ett gynnsammare konjunkturläge vilket blir en återhållande faktor för bostadsbyggandet.

Hos en del byggherrar finns det en vilja att vara mer involverade i planprocessen när det gäller att arbeta fram en detaljplan. Fastighetsägare som vi har intervjuat skulle vara beredda att dels utföra det arbete som krävs och dessutom stå för kostnaderna för framtagandet av en ny detaljplan mot att i gengäld få vara med och bygga. Gensvaret från kommunerna har dock varit sparsamt. Det har under flera intervjuer framkommit önskemål om ett utökat samarbete mellan kommunerna inom Stockholms län gällande bostadsförsörjningen i regionen. Att det med nuvarande inflyttningstakt krävs en gemensam plan mellan kommunerna har nämnts som en absolut förutsättning för att tillsammans klara av att tillhandahålla den enorma mängden lägenheter som kommer att erfordras men att de mål som finns i dagsläget är alldeles för låga.

Analys

Vi kan konstatera att det kommunala planmonopolet är väldigt djupt rotat hos de flesta aktörerna på bostadsmarknaden i Sverige och det är egentligen ingen som tror på någon större förändring. Det som kan bli aktuellt är om något att privata aktörer hjälper till i planskedet i större utsträckning än idag för att göra denna process snabbare och kunna bidra med resurser som kommunerna inte har. Det ska också tilläggas att planmonopolet har en avgörande återhållande effekt på bostadsbyggandet i och med att inte mer av kommunens mark görs tillgänglig för nybyggnationer. Om det är positivt eller negativt kan man diskutera men att det skulle byggas mer om mer mark gjordes tillgänglig och blev detaljplanelagd råder det inget tvivel om. De privata aktörerna står bokstavligen på kö för att få bygga nytt i nya områden.

Länsstyrelsen har idag en skyldighet att enligt andra paragrafen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) lämna råd, information och

underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Samtidigt har Boverket enligt förordning (2011:1160) 3 § exakt samma förpliktelse gentemot länsstyrelsen. Utifrån vad länsstyrelsen angett i sin senaste rapport (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011) verkar det finnas ett väl utvecklat regionalt samarbete och kommunerna torde således ha ett väldigt gott informationsunderlag vid sin planering. Det faktum att det trots den utbredda bostadsbristen som både kommun, länsstyrelse och Boverket är fullt medvetna om inte byggs tillräckligt tycker vi pekar på att det brister någonstans längs vägen.

Vi tror att länsstyrelsen måste sätta ett högre tryck på kommunerna i den regionala samordningen så att kommunerna tvingas ta ett större regionalt ansvar och inte kan vänta på att någon närliggande kommun bygger mer och därmed kan lätta på bostadstrycket. Kommunerna kommer då i sin tur tvingas förbättra förutsättningarna för de aktörer som krävs på byggmarknaden för att få till stånd en högre byggtakt. Förslagsvis genom ökade anslag till stadsbyggnads- och exploateringskontoren för att påskynda framtagandet av detaljplaner och markanvisningar.

5. SAMMANFATTANDE ANALYS OCH RESULTAT

De resultat som framkommit i arbetet sammanfattas här efter samma princip som i resultatdelen. Svaren från våra intervjupersoner har skilt sig olika mycket i olika delar. I vissa frågor kan vi se en sammanhängande syn hos till exempel byggbolag och kommunerna och i andra frågor skiljer sig svaren åt väsentligt.

Vi presenterar nedan vår analys av resultaten i ett försök till kronologisk ordning för hur ett nybyggnadsprojekt löper.

Den första delen handlar om utformningen av det kommunala planmonopolet där resultaten pekar på att de flesta aktörer är nöjda med nuvarande struktur. Såväl de byggherrar, kommuner och byggbolag som vi har varit i kontakt med ser inte planmonopolet som en återhållande faktor för byggnation av hyresrätter. Men vi tycker inte att kommunerna klarar av att uppfylla kraven för det bostadsförsörjningsansvar som planmonopolet innebär. Trots att det finns ett väl utvecklat samarbete mellan många av regionens kommuner så brister det någonstans gällande nyproduktionsambitionerna då byggtakten har varit för låg i många år sett till de uppgifter som den regionala bostadsplaneringen baseras på. Det framhålls också från flera håll att möjligheten att bistå stadsbyggnadsnämnderna med externa konsulter för att dels snabba på processen och dels för att få ett ökat inflytande på utformningen av detaljplanen i dagsläget är alltför begränsade. Detaljplaneprocessens uppbyggnad anses dock inte vara ett problem mer än att de i vissa fall görs för detaljerade vilket då begränsar spelutrymmet för arkitekter och projekterare. Ett av de tyngsta problemen som framhålls gällande planprocessen är överklagandena och dess handläggning. Många projekt med nya bostäder, eller nybyggnation i allmänhet, leder till motstånd hos såväl privatpersoner som organisationer. Överklagandena leder till utdragna processer som dels håller tillbaka produktionen genom långa väntetider men som också blir till en kostnad för byggherrarna som har investerat pengar i projekten. Samtliga byggherrar som har intervjuats i denna rapport ser överklagandena som en återhållande faktor för en ökad bostadsproduktion.

Lagstiftningen och riktlinjerna angående buller och tillgänglighet som har diskuterats i rapporten är också något som byggherrarna genomgående har angivit som ett problem. Fastighetsägarna och byggbolagen som vi har varit i kontakt med anser att riktlinjer från

Boverket i de flesta fallen inte leder till färre byggda hus, men större lägenheter och därmed färre lägenheter. På grund av bullerriktlinjerna byggs fler större lägenheter med en tyst sida för att uppfylla avstegskraven och på grund av tillgänglighetskraven byggs större badrum vilket gör att det är svårt att bygga små lägenheter vilket efterfrågas av framförallt studenter. Större lägenheter leder inte till mindre byggd totalarea för hyresrätter men färre lägenheter eftersom antalet hus är de samma.

Alla aktörer som vi har intervjuat ser dock inte någon möjlig förändring av lagstiftningen och riktlinjerna angående buller och tillgänglighet. Det som efterfrågas av byggherrarna är snarare en bättre diskussion med länsstyrelsen som har det övergripande ansvaret att se till kommunerna uppfyller kraven i sina planer. Som vi har redovisat tidigare så görs många avsteg i Stockholmsregionen från de krav som finns. Fastighetsägare och byggbolag som har svarat på våra frågor vill se en utveckling där länsstyrelsen i större utsträckning kan föra en diskussion med berörd aktör under projekteringen. Detta skulle enligt dem kunna leda till fler bostadsprojekt blir av och därmed fler byggda hyresrätter.

Det kanske mest centrala angående lagstiftning för hyresrätter i Sverige är hyresregleringen. Resultaten i vår studie angående denna fråga har skiljt sig avsevärt. Byggbolagen är genomgående kritiska till regleringen och anser att det skulle byggas fler hyresrätter om marknadshyror kunde tas ut, dock marginellt. Kommunerna och fastighetsägarna som har medverkat i rapporten anser dock att hyressättningen för nybyggda hyresrätter utanför tullarna i stort sett är marknadshyror och att en avveckling av hyresregleringen därmed inte skulle ha någon större effekt på antalet nybyggda hyresrätter. Den stora skillnaden i hyressättningen skulle synas innanför tull, och självklart på äldre lägenheter men det är inte intressant för vår frågeställning. Alla aktörer är överens om att det skulle vara möjligt att bygga mer hyresrätter innanför tull med högre hyror men i och med exploateringsgraden i Stockholms innerstad skulle detta inte handla om några större volymer lägenheter.

Nästa steg i vår kronologiska ordning är detaljplaneprocessen. Angående markanvisningar har vi sett väldigt olika uppfattningar, även från samma typ utav aktörer. En del anser att antalet markanvisningar är helt avgörande för volymen på produktionen av hyresrätter. Dessa aktörer skulle bygga mycket mer om de fick fler markanvisningar. Andra byggherrar har angett att de får tillräckligt mycket markanvisningar och att det inte är en anledning till att det inte byggs mer. Nästa steg i processen med exploateringsavtal

fungerar bra enligt alla källor vi har med i rapporten. Det framgår att det varken är ett problem med att få fram exploateringsavtal eller att det skulle ta för lång tid. Det som byggbolagen är kritiska emot i denna del är att detaljplanerna är för detaljerade gällande utformning och gestaltning av den tänkte bebyggelsen. Det ska dock tilläggas att detta inte kan sägas med säkerhet är en återhållande faktor för byggnationen av hyresrätter utan är snarare ett problem som förlänger processen och gör projekt något dyrare för byggbolagen och byggherrarna.

Ett problemområde som vi på förhand definierade var subventioner och olika typer utav bonusar. Diskussionen kring detta problem har i rapporten handlat om dels de tidigare subventionerna som har funnits samt eventuella framtida subventioner och utformningen av dessa. Alla aktörer, inklusive byggbolagen och kommunerna, svarar att de vill ha en så fri marknad som möjligt. Anledningen anges som att en fri marknad ger säkerhet och stabilitet vilket ses som något positivt för alla seriösa aktörer. Det framkommer en rädsla för tillfälliga lyckosökare vid ett system med subventioner. Med stabilitet och förutsägbarhet kan byggherrar göra större investeringar vilket är helt avgörande för fler byggda hyresrätter.

Vad gäller infrastruktursatsningar så är alla överens om att de i allmänhet leder till mer tillgängliga och attraktiva byggbara markområden. Med ett utbyggt tunnelbanesystem höjs värdet avsevärt på den mark som tidigare saknat närhet till spårbunden kollektivtrafik. De minskade restiderna som utbyggnaden innebär kommer öka attraktiviteten på området med ett ökat byggande som direkt följd. Det är alla källor till rapporten överens om, men svaren skiljer sig något i hur dessa satsningar ska ske och om de ens är genomförbara. Byggherrarna är genomgående nöjda med de satsningar som görs av kommunen. De är dessutom inte särskilt rädda för att göra egna investeringar i till exempel vägar på tomtmark och andra lösningar där kostnaderna läggs över på byggherrarna. Problemen ses snarare ligga högre upp i systemet. De största satsningarna är de som leder till flest nybyggnationer och dessa kräver nästan uteslutande statlig inverkan. Från både kommuner och byggherrar anser man att ökade statliga infrastruktursatsningar i Stockholmsområdet borde gynna hela den svenska tillväxten då huvudstaden är en stark motor för hela landets ekonomi. Från statligt håll är man, föga överaskande, mer försiktig och uppger att ökade satsningar i Stockholmsområdet alltid innebär minskade satsningar någon annanstans i landet vilket är politiskt svårt genomförbart.

I Häggroths rapport framgår att produktionskostnaderna är det största hindret för bostadsbyggandet i Sverige. Resultaten från våra intervjuer pekar åt ett annat håll där kostnaderna för projektet sällan är avgörande för om de blir av eller inte. Både kommunerna, fastighetsägarna och byggbolagen vi har varit i kontakt med uppger att det självklart är önskvärt för deras skull att sänka produktionskostnaderna men att det inte är avgörande för om det är lönsamt att genomföra projekten eller ej och knappast inverkar på hyrorna. Skillnaden mellan våra resultat och svaren i bostadsmarknadsenkäten ligger förmodligen i att vi enbart tittar på Stockholmsregionen. Hos några av de byggherrar som vi har intervjuat har vi sett att Stadsmuseets ovilja att acceptera helt prefabricerade hus ibland kan vara en avgörande anledning till att projekt inte blir av. Detta är dock enbart i ytterst få fall och det handlar bara om projekt som redan från början är ekonomiskt svåra att genomföra. Vi har utifrån resultaten i denna rapport skapat oss en bild av vilka åtgärder som skulle kunna stimulera nybyggnationen av hyresrätter i Stockholmsregionen. Vad gäller lagstiftningen bör man se över rutinerna kring överklagandena. Det handlar dels om att avgränsa definitionen av vem som ska klassas som sakägare. Som ett exempel kan vi belysa de 205 överklaganden på detaljplanen kring Slussen. Alla avslogs av länsstyrelsen och då anser vi att definitionen av sakägare bör kunna avgränsas. En åtgärd som inte skulle kräva några lagändringar men ändå ha stor inverkan på handläggningstiden är att ge länsstyrelsen ökade resurser och därmed ge dem möjlighet till nyanställningar, alternativt öka nyttjandet av konsulter. Den utdragna och oförutsägbara överklagandeprocessen är enligt oss en av de kraftigast återhållande faktorerna för ett ökat bostadsbyggande.

Vi tror också att en tidsbegränsning gällande framtagandet av detaljplaner skulle öka byggandet. Många aktörer uppger förutsägbarheten som avgörande för deras beslut om investeringar och med en tidsbegränsning likt den som finns för bygglov skulle en sådan säkerhet kunnat uppnås. Det ska tilläggas att en tidsbegränsning inte med nödvändighet innebär en kortare process. Det avgörande är förutsägbarheten.

Med våra resultat anser vi också att åtgärder för att hålla bostads – och hyresrättsmarknad så fri och öppen som möjligt skulle leda till en ökad konkurrens med fler aktörer på marknaden och fler investeringar från byggherrar vilket skulle leda till fler byggda hyreslägenheter.

Till sist anser vi, utifrån de resultat vi har fått i denna rapport, att ökade infrastruktursatsningar i Stockholmsregionen är avgörande för utvecklingen av bostadsbyggandet i stort. Det är inget särskilt kontroversiellt antagande utan ses snarare som ett faktum av de aktörer vi har intervjuat.

6. SLUTSATS

Vår grundläggande frågeställning är vilka problem och hinder som finns för ett ökat byggande av hyresrätter i Stockholmsregionen. Utifrån den indelningen i problemområden vi har gjort kan vi nu dra en del slutsatser. Några av de problemområden som vi identifierade i början av processen kan vi nu mer eller mindre avfärda utifrån de resultat vi har fått. Till exempel så har sällan produktionskostnaderna en avgörande del i om bostadsprojekt blir av eller inte. Trots dyrare projekt så är det inte en återhållande faktor då det oftast är ekonomiskt lönsamt ändå. Hyresregleringen har inte heller en lika stor del i det låga byggandet som vi trodde från början. Här råder det visserligen delade meningar men våra resultat pekar på att hyresnivåerna utanför tullarna i Stockholm för nybyggda hyresrätter redan ligger väldigt nära marknadsnivåer. Hyresregleringen har en återhållande effekt på hyrorna för äldre lägenheter samt nybyggda lägenheter i innerstaden men där finns det ändå inte lika stor potential att bygga nytt så det är inget avgörande problem för regionen. Våra resultat visar istället att de avgörande hindren är tiden för detaljplaneprocessen, och då i synnerhet handläggningstiden för dess överklaganden, tillgången på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen, markanvisningar och till sist bristande större infrastruktursatsningar.

Vi har kommit fram med några förslag på åtgärder i denna rapport för att lösa dessa problem. Utifrån resultaten är vår slutsats att problemen kring långa processer i detaljplaneförfarandet löses enklast med fler handläggare hos kommuner och länsstyrelse. En tidsbegränsning likt den för bygglov skulle också ge mer förutsägbarhet för byggherrarna vilket skulle underlätta vid investeringsbeslut. Angående markanvisningar så måste kommunernas exploateringsnämnder ha högre ambitioner gällande utställningstakten. Exploateringskontoren verkar inte ha några problem med att anvisa så mycket mark som politikerna i dagsläget önskar. Till sist anser vi att ökade statliga infrastrukturinvesteringar, så som utbyggd kollektivtrafik vägar, i Stockholmsregionen skulle skapa mer attraktiv byggbar mark och att det därmed skulle byggas fler bostäder och följaktligen fler hyresrätter.

7. AVSLUTANDE DISKUSSION

Vår frågeställning kring produktion av hyresrätter är en väldigt bred fråga som påverkas av många olika faktorer. Längre har efterfrågan varit högre än utbudet och redan där märker vi att det är andra parametrar än det rent marknadsekonomiska som avgör hur mycket som produceras. I vår uppsats har vi koncentrerat oss på problemen och hindren kring byggandet. Vi märkte tidigt i processen att avgränsningen av problemet skulle bli det absolut svåraste. Varje problem som vi har identifierat har sin grund i mycket större frågor som vi omöjligt kan avhandla i denna rapport. Många resonemang kommer oundvikligen in på nationalekonomiska frågor samt politik vilket både är svårt för oss att besvara samt inte ingår i den frågeställning som står till grund för denna rapport. Således leder inte våra slutsatser till några fullt utredda svar. Vi har identifierat de avgörande problemen enligt oss men med vidare forskning skulle vi självklart få en mer rättvisande bild.

De frågor vi anser är viktiga att fortsätta att studera för att få ett bättre resultat är bland annat de nationalekonomiska konsekvenserna av infrastrukturens satsningar i Sverige. Vi har kommit fram till att ökade infrastrukturens satsningar skulle ge ett ökat byggande men huruvida detta är genomförbart och hur det i så fall skulle påverka resterande del av landet är svårt att säga. Många anser att ökade satsningar i Stockholmsregionen skulle gagna tillväxten i hela landet då Stockholm är motorn i Sveriges ekonomi. Vi har inte utfört någon vidare undersökning kring detta resonemang men självklart är det en viktig parameter.

En fråga som också är intressant och tänkvärd i sammanhanget är om systemet med tomträtter verkligen är en förutsättning för att byggherrar ska kunna få lönsamhet i byggandet av hyresrätter i Stockholm. Vi har inte gått djupare in i denna diskussion och kan därför inte redovisa några resultat men vi tror att det skulle vara en mycket intressant att titta på. Vår teori är att byggherrarnas kapitalkostnader för marken inte nödvändigtvis överstiger tomträttsavgälderna (Appendix II) och att det därför borde vara lika lönsamt att köpa loss marken. Byggande av hyresrätter borde anses vara en väldigt säker investering och således borde möjligheterna till bra lånevillkor med låga räntor vara goda. Om byggherren äger marken får denne också ta del av en eventuell värdestegring av marken vilket skulle höja restvärdet på fastigheten. Vi har under vårt arbete återkommande fått svaret att tomträtter är en absolut förutsättning för att byggherrarna

ska få lönsamhet i byggandet av hyresrätter men vi ställer oss alltså försiktigt frågande till detta.

I vår teori- och hypotesdel beskriver vi några av de rapporter och teorier kring byggandet av hyresrätter som vi har studerat under processen för denna uppsats. Våra slutsatser stämmer till viss del överens med de slutsatser som dras i dessa rapporter men det föreligger också en del skillnader. Som vi beskrivit tidigare är Häggroths rapport den som är mest lik vår och dessutom utförd bara några månader före denna. Trots det finner vi avgörande skillnader i våra slutsatser. Häggroths kommer fram till att produktionskostnaderna är ett av de avgörande hindren för ett ökat byggande medan vår slutsats är att de inte har särskilt stor inverkan på volymen byggda hyresrätter i Stockholm. Att Häggroth tittar på hela bostadsfrågan anser vi inte är en anledning till denna skillnad.

Länsstyrelsens "Redovisning av kommunernas arbete med Bostadsförsörjningen" skiljer sig jämte mot vår rapport då den framhåller kollisionen mellan PBL och miljöbalken som ett avgörande hinder. Denna fråga har vi inte tagit upp i intervjuunderlaget och därför kan vi inte med säkerhet avfärda denna slutsats. Även denna rapport uppger produktionskostnaderna som ett stort hinder, främst framlagt av kommunerna. Länsstyrelsens "Läget i länet" skiljer sig inte nämnvärt mot nyss nämnda rapport vad gäller hinder för byggandet och därmed inte heller i jämförelse med vår rapport. Sammantaget kan man säga att de tre avgörande hindren som är grunden i vår slutsats, bristen på detaljplanelagd mark, tiden för detaljplaneprocessen med huvudsakligt avseende på överklaganden och för låga infrastruktursatsningar, är genomgående slutsatser för alla rapporter och teorier som vi har granskat. Skillnaderna ligger i att vi har avfärdat vissa faktorer som hinder vilka framställs som detta i andra rapporter.

Det ska också tilläggas att vårt urval av intervjupersoner speglar våra resultat i stor utsträckning. För att få en så bred bild som möjligt försökte vi prata med många olika aktörer. Resultaten vi har fått visar också att svaren skiljer sig utifrån vilken roll personerna har och vilka intressen de jobbar för. Om vi haft med fler aktörer i studien skulle vi möjligtvis fått ett annorlunda resultat. Det finns många aktörer som påverkar byggandet av hyresrätter men som vi inte haft möjlighet att intervjua så som politiker, arkitekter och intresseorganisationer. Våra avgränsningar och omfattningen av denna

rapport gav inte möjlighet till detta och med andra förutsättningar hade resultatet eventuellt blivit annorlunda.

Debatten angående bostadsfrågan i det offentliga rummet förs just nu i stor utsträckning av Veronica Palm (S), bostadspolitisk talesperson och ordförande i riksdagens civilutskott och bostadsminister Stefan Attefall (KD). Attefall hänvisar ofta till de utredningar som regeringen tillsatt för att undersöka bostadsbristfrågan. Flera pågår i detta nu och resultat från några av dem kan ses i regeringens vårbudgetproposition. Attefall skriver att regeringen lägger stort fokus på att utreda planeringsfrågorna. Att förkorta detaljplaneprocessen och utredningar rörande markanvisningar är saker som nämns som viktiga för att få till stånd ett ökat byggande. Efter vad vi kommit fram till i vår uppsats så hade vi haft samma fokus. I vårbudgetpropositionen syns det dock inga spår från detta (Regeringen, 2012). Attefall skriver att "...tid är som bekant pengar, inte minst i byggbranschen" (Svenska Dagbladet a, 2012). Vi menar att detta även gäller regeringens arbete. Bostadsbristen är akut och det håller inte att sittande regering efter snart två år vid makten utöver den nya Plan- och Bygglagen inte lyckats åstadkomma mer konkreta förändringar än att underlätta för bostadsrättsinnehavare att hyra ut sina lägenheter i andra hand. Veronica Palm föreslår att regeringen ska sammankalla en partssammansatt parlamentariskt kommitté för att utreda bostadsfrågan. Hon nämner bland annat vikten att utreda länsstyrelsernas roll i samhällsplaneringen och att införa en maximitid för deras handläggningstider för överklaganden av detaljplaner vilket är helt i linje med vad vi kommit fram till (Svenska Dagbladet b, 2012). Palm och Attefall verkar också vara överens om att kommunerna inte skall kunna gömma sig bakom den rådande bostadsförsörjningslagen. Boverket tittar idag på hur en ny sådan lag skulle kunna utformas så att kommunerna måste ta ett regionalt ansvar vid sin bostadsplanering. Om en parlamentarisk kommitté är rätt väg att gå för att lättare kunna driva igenom dessa frågor i riksdagen låter vi vara osagt. Men klart är att sittande regering måste hitta vägar att snabbt få till ett gynnsammare klimat för bostadsbyggandet.

REFERENSER OCH BILAGOR

Tryckta källor

Boverket a, 2012, *Bostadsmarknadsenkäten 2011*, Karlskrona

Exploateringskontoret, 2007, *Markanvisningspolicy 2007*, Stockholm

Exploateringskontoret, 2012, *Tomträtt och tomträttsavgäld*. Stockholm

Häggroth. S, 2011, *Bostadsförsörjningen i Stockholms län, Analys och åtgärder*. Stockholm

Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2012, *Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen*, Stockholm

Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2011, *Läget i Länet*. Stockholm

Regeringen, 2012, *Regeringens proposition 2011/12:100*, Stockholm.

Skatteverket, 2010, *Hyresnivåer 2010*. Solna

Socialdepartementet, 2011, *Utveckla hyresrättens förutsättningar*, Stockholm

SSCO, 2012, *Var ska vi bo? – Extrem brist på studentbostäder.*, Stockholm

Statistiska centralbyrån, 2012, *Bostad- och byggnadsstatistik årsbok 2012*, Örebro

Stockholms läns landsting, 2010, *RUFS 2010 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010*, Stockholm

Svenska dagbladet a, 9 maj 2012, *Palms insikt är välkommen*, Stockholm

Svenska dagbladet b, 6 maj 2012, *Plan- och bygglagen bör rivas upp*, Stockholm

Sveriges kommuner och landsting, 2011, *Länsstyrelsernas handläggningstider*, Stockholm

Internet

Boverket b, 2012, "Buller i planeringen", www.boverket.se, 20 april 2012

Fastighetsägarna, 2011, "Allmännyttan ska drivas affärsmässigt", www.fastighetsagarna.se, 2 maj 2011

Intervju

Elisabeth Berglund, Chef Stadsutveckling Tyréns, intervju 10 april 2012

Anders Ekegren, Ordförande Stadsbyggnadsnämnden Solna stad, intervju 12 april 2012

Ivar Frostensson, Socialdepartementet, 12 april 2012

Lena M Johansson, Länsassessor, Länsstyrelsen i Stockholms län, telefonintervju 7 maj 2012

Per Jutner, VD Einar Mattsson Projekt, intervju 16 april 2012

Allan Leveau, Chef Nybyggnad Svenska bostäder, 2 maj 2012

Göran Linder, PEAB Fastighetsutveckling, intervju 17 april 2012

Krister Schultz, exploateringsdirektör Stockholm stads exploateringskontor, intervju 18 april 2012

Mikael Åsman, Chef hyresrätter Sverige NCC, intervju 24 april 2012

Appendix I

Intervjuunderlag

Utgångspunkt – Varför byggs det så få hyresrätter?

Fokus på Stockholmsområdet

Markanskaffning:

- *Prisbild:* Hur dyr kan marken vara för att det skall vara lönsamt att bygga i de aktuella områdena?
-
- *Planlagda områden:* Vilka områden är eller kan bli aktuella för nybyggnation av hyresrätter?
- *Omvandlingsmöjligheter:* Finns det några områden som i dagsläget brukas till annat än boende som kan bli aktuella för omvandling?
- *Markföreningar:* Finns det några områden som idag inte bebyggs på grund av markens beskaffenhet?
- *Subventionerad mark för hyresrätter:* Är det en förutsättning för att ni ska kunna bygga? I vilken utsträckning tillämpas det i dagsläget?
- *Subventionerad mark för hyresrätter:* I Boverkets rapport *Markpolitik och kommunala markpriser, (juni 2005)* nämns att vissa av de undersökta kommunerna använder olika prissättningsssystem för mark med boendeändamål beroende på upplåtelseformen. Hur utbredd är detta i dagsläget? (2002-06 var priset 70 % av marknadspriset för BR och 40-65% för HR)

Sedan mandatskiftet i Stockholm har systemet för prissättningen omformulerats, behandlas det på statlig nivå?

- *Outnyttjade byggrätter:* Förekommer det några spekulationer med byggrätter? Hur vanligt är det att det avtalas en maxtid i exploateringsavtalet?
- Upplever ni att Stockholms kommuner gör tillräckligt för att tillhandahålla detaljplanelagd mark med fungerande infrastruktur?

Produktionskostnader:

- Vad är det billigaste flerbostadshuset ni kan bygga beträffande produktionskostnader exklusive markkostnader. Intressanta faktorer är till exempel antal våningar, husets form (punkthus, lamellhus osv?), storlek på lägenheter, parkeringsplatser per hushåll.
- *Prefabricerade hus:* Är detta ett aktuellt alternativ, i hur stor utsträckning används det i dagsläget?
- Skillnader i byggande efter avskaffande av investeringsbidraget 2006/2007. Har lagändringen förändrat er strategi för nyproduktion?

- Skulle ni gå med på att bygga med sänkta riktvärden beträffande boendemiljö (marksanering, buller, luftkvalitet) för att på så sätt sänka produktionskostnaderna?
- Finns det möjlighet att sänka områdeskraven beträffande boendemiljö (marksanering, buller, luftkvalitet) för att på så sätt sänka produktionskostnaderna?
- Finns det andra krav och regler som kan diskuteras? Till exempel tillgänglighet (badrum, hissar).
- Hur stor inverkan på era produktionskostnader har Boverkets regler beträffande tillgänglighet? Går det att få ekonomi på små lägenheter med gällande regler för exempelvis storlek på badrum?
- *Bygglovshantering*: Tycker ni att handläggningstiden för bygglov är rimlig och hur stor inverkan har den tiden på produktionskostnaderna?
- *Planförfarandet*: Vart går er smärtgräns tidsmässigt vid överklaganden av detaljplaner?
- *Byggtid*: Hur arbetar ni med att förkorta byggprocessen?

Hyresrätter kontra Bostadsrätter:

- *Lönsamhetsmått*: Skiljer sig era avkastningskrav mellan hyresrätter och bostadsrätter, och i sådana fall, hur mycket?
- *Efterfrågan*: Varför har inte efterfrågan på lägenheter en större inverkan på omfattningen av nyproduktionen? Hur ser ni på siffrorna angående det underliggande bostadsbehovet och framtida befolkningstillväxt?
- *Vakanser*: Hur ser era vakansnivåer ut vid kalkylering av framtida hyresintäkter?
- *Vakanser*: Hur stor andel bostadsrätter vill ni ha förhandstecknade vid byggstart?
- *Marktillgång*: Upplever ni någon skillnad för tillgången på byggrätter för hyresrätter kontra bostadsrätter?
- *Byggrätter*: Upplever ni att upplåtelseformen på det tilltänkta huset någon inverkan på möjligheten att få byggrätter och på priset? Har upplåtelseformen inverkan vid tilldelandet av byggrätter på privatägd mark?

Hinder för ökat byggande:

- *Politisk ovilja*: Upplever ni att det finns en politisk ovilja till nybyggnation av hyresrätter? Och tycker ni politikerna vågar ta debatten med olika intressegrupper?

- *Infrastrukturinvesteringar:* Anser ni att kommunerna bidrar med tillräckliga investeringar och satsningar inom till exempel kommunikationer, vägar, fjärrvärme, va-system?
- *Detaljplaneprocesser:* Upplever ni att detaljplaneprocesserna går tillräckligt fort eller är för utdragna och är det i så fall ett hinder för ett ökat byggande? Känns reglerna för *vem* som kan överklaga rimliga?
- *Kommunala planmonopolet:* Anser ni att planprocessen skulle fungera bättre om staten skulle ha ett ökat inflyttande? Hur skulle ni vilja att detta i sådana fall skulle utformas?
- Vad upplever ni är de avgörande hindren och problemen för ökat byggande av hyresrätter?

Appendix II

Tomträttsavgälder i Stockholms stad

**Tabell 2; Avgäldsnivå vid nyupplåtelse
för flerbostadshus i enlighet med
kommunfullmäktiges beslut 04-06-07
resp 09-12-14**

För tomträtter vid sjölägen skall avgälden ökas med 15 %

Område	Avgäld
	10-årig avgäldperiod, kr/m ² BTA
INNERSTADEN	
Södermalm m fl	
Hornsgatan, Götgatan	192,40
Övriga Södermalm	178,70
S. Hammarbyhamnen	
Stora Essingen	151,70
Lilla Essingen	
Gamla Stan	215,50
Kungsholmen	
Mellersta och Östra Kungsholmen	206,00
Västra Kungsholmen	174,00
Vasastaden	
Vasastaden	215,50
Norrmalm	
Stureplan	
Norrmalmstorg	270,10
Kungsgatan	
Övriga Norrmalm	242,80
Östermalm	
Villagatan	279,50
Lärkstaden	
Östra Östermalm	261,20
Östermalmstorg	247,50
Karlavägen	
Valhallavägen	215,50
Djurgården & Gärdet	
Södra Djurgården	229,10
Gärdet	201,80
Norra Djurgården	133,10
Norra Djurgårdsstaden/ Hjorthagen	178,70

**Tabell 2; Avgäldsnivå vid nyupplåtelse
för flerbostadshus i enlighet med
kommunfullmäktiges beslut 04-06-07
resp 09-12-14**

För tomträtter vid sjölägen skall avgälden ökas med 15 %

	Avgäld
Område	10-årig avgäldsperiod, kr/m2 BTA
YTTERSTADEN	
Västerort	
Västerled	117,00
Abrahamsberg Åkeslund Åkeshov Bromma Kyrka Norra Ängby Södra Ängby Riksby Mariehäll Ulvsunda industriområde	102,30
Tensta, Rinkeby	56,00
Övriga västra ytterstaden	79,60
Söderort	
Liljeholmen Gröndal Årsta Johanneshov Enskede Gård Enskedefältet	114,90
Midsommarkransen Aspudden Hägersten Hägerstensåsen Mälarhöjden Västertorp Västberga Hammarbyhöjden Björkhagen	102,30
Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg, Hagsättra, Rågsved	56,00
Övriga södra ytterstaden	79,60
Kranskommuner	
Huddinge (Vårby/Övr)	46,50/44,20
Botkyrka	42,80
Salem	41,40