

Möjligheter och begränsningar med markpolitik som verktyg för att bygga en mer sammanhållen stad

Rapport 2017-04-25



evidens:

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm

- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling ”Vallastaden” i Linköping

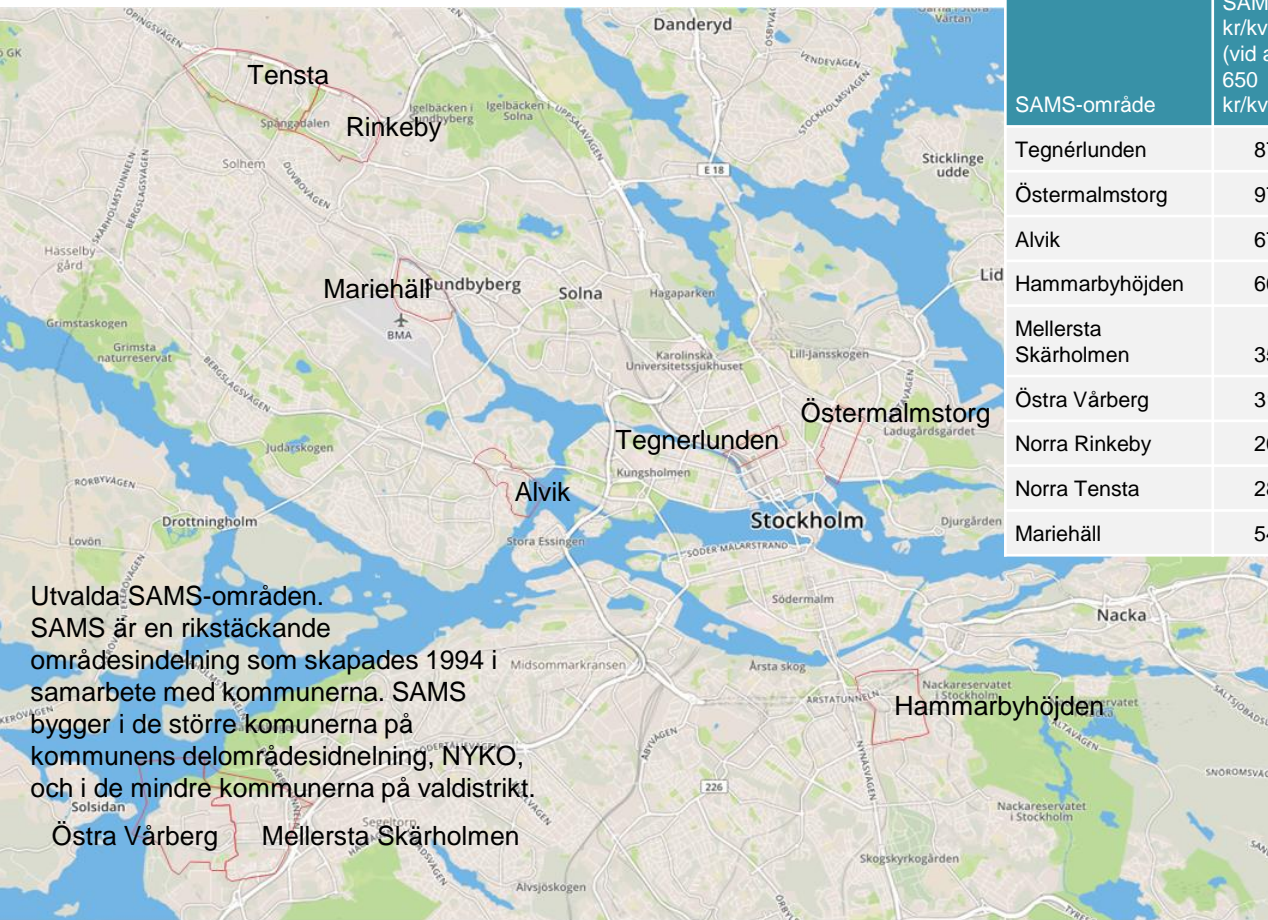
Inledning och sammanfattning

- På uppdrag av Stockholms stad har Evidens undersökt möjligheterna att med hjälp av markpolitik bygga en mer sammanhållen stad. Analyserna tar sin utgångspunkt i nuvarande regelverk som styr villkoren för framförallt markförsäljning och de allmännyttiga bostadsföretagen. Markförsäljning sker i princip till marknadspris eller med hjälp av tomträttsavgälder baserade på marknadspriser och de allmännyttiga bostadsföretagen ska agera affärsmässigt som en långsiktig investerare.
- Den första delen av analysen tar sikte på att förstå hur bostadsefterfrågan, priser och hushållens inkomster förändrats i olika delar av staden. Den övergripande frågan är hur stor andel av hushållen som kan bära en boendeutgift som uppgår till runt 30 procent av disponibel inkomst i olika stadsdelar och vilka boendeutgifter som skulle krävas för att en större andel hushåll i svaga miljöer än idag skulle kunna efterfråga en nyproducerad bostad.
- Den andra delen av analysen undersöker i vilken utsträckning olika möjliga åtgärder skulle kunna åstadkomma lägre boendeutgifter:
 - sänkta byggkostnader
 - lägre avkastningskrav
 - lägre tomträttsavgälder
 - subventioner av byggkostnader eller kombinationer av dessa åtgärder
- Analysen visar att stora grupper av hushåll i de svagaste miljöerna får svårt att efterfråga nyproducerade bostäder även om en eller flera av de olika kalkylantagandena skulle vara möjliga att förverkliga. För alla upplåtelseformer förutom hyresrätt med presumtionshyra sätts dessutom priset eller hyran till hushållet på andra grunder än investerarens kostnader. Slutsatsen är att markpolitikens räckvidd är begränsad för att möjliggöra nyproduktion till hushåll med låga inkomster.
- Slutsatsen talar för att statlig politik i form av direkt stöd till hushåll krävs om deras bostadsefterfrågan ska kunna öka påtagligt. Färsk data visar också att hyresrätt generellt ger hushållen högre boendeutgifter än bostads- och äganderätt. Nya statliga stöd skulle därför kunna omfatta åtgärder som innebär möjligheter för fler hushåll att efterfråga både hyrda och ägda bostäder.
- Den tredje delen av analysen beskriver hur olika typer av kvaliteter eller egenskaper i stadsmiljön påverkar hushållens betalningsvilja för bostäder. Med kunskap om hur olika egenskaper påverkar betalningsviljan kan man analysera hur exempelvis offentliga investeringar i infrastruktur, parker, mer service etc kan öka betalningsviljan och därmed förbättra investeringskalkyler för nyproduktion eller renovering av bostäder. Detta kan framförallt vara intressant i miljöer där utvecklingen inte annars skulle ta fart. Med bättre kalkylvillkor kan bostadsbyggandet eller utbudet av moderna bostäder öka, vilket i sin tur kan attrahera starkare hushåll att flytta in eller stanna kvar men flytta in i en för hushållet mer passande bostad.
- Resultaten indikerar att effekterna är måttliga och större effekter fås bara på längre sikt. Offentliga investeringar löser inte heller problemet för resurssvaga hushåll att kunna efterfråga en nyproducerad bostad men kan långsiktigt stärka den sociala miljön i området vilket också gynnar de svagaste hushållen.
- Det finns dock sannolikt ett stort behov av ökad kunskap om hur olika egenskaper i stadsmiljön påverkar betalningsviljan bland hushållen. Men med den kunskap som finns kan både staden och dess bolag göra kalkyler som visar om investeringar är lönsamma. Särskilt intressant är detta för de bostadsbolag som äger stora förvaltningsportföljer i närmiljön där en stigande betalningsvilja kan möjliggöra andra investeringar som annars skulle vara svåra att genomföra.

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Inkomst- och prisutveckling i utvalda miljöer
 - Boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i utvalda miljöer för
 - äldre hyresrätter
 - nyproducerade hyresrätter
 - bostadsrätter
 - Hushållsprofiler för hushåll som flyttat till nyproducerade bostäder
 - Ofrivillig trångboddhet – behov kontra betalningsvilja
 - Slutsatser – stora och ökande skillnader?
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Prisutveckling i utvalda* miljöer



SAMS-område	Pris medel SAMS, kr/kvm (vid avgift 650 kr/kvm/år)	Boende-utgift, kr/kvm/år*	Månads-utgift för 2 rok 50 kvm, BR	Hyresnivå för befintliga hyresrätter kr/kvm/år	Månads-utgift för 2 rok 50 kvm, HR
Tegnerlunden	87 293	3 705	15 400	1 885 ¹	7 900
Östermalmstorg	97 801	4 073	17 000	2 177 ¹	9 100
Alvik	67 735	3 021	12 600	1 660	6 900
Hammarbyhöjden	60 953	2 783	11 600	1 432	6 000
Mellersta Skärholmen	35 426	1 890	7 900	1 140	4 750
Östra Vårberg	31 485	1 752	7 300	1 284	5 400
Norra Rinkeby	20 044	1 352	5 600	1 191	5 000
Norra Tensta	28 206	1 637	6 800	1 244	5 200
Mariefält	54 713	2 565	10 700	1 695	7 100

Utvalda SAMS-områden. SAMS är en rikstäckande områdesindelning som skapades 1994 i samarbete med kommunerna. SAMS bygger i de större kommunerna på kommunens delområdesindelning, NYKO, och i de mindre kommunerna på valdistrikt. Östra Vårberg Mellersta Skärholmen

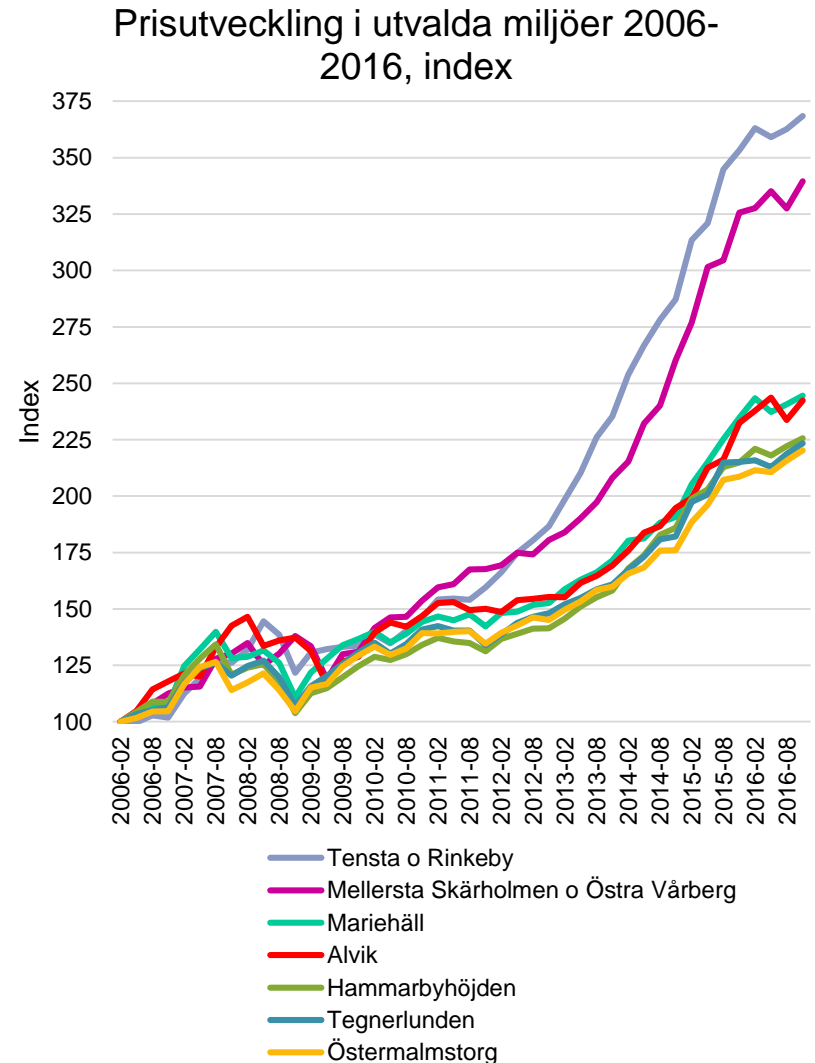
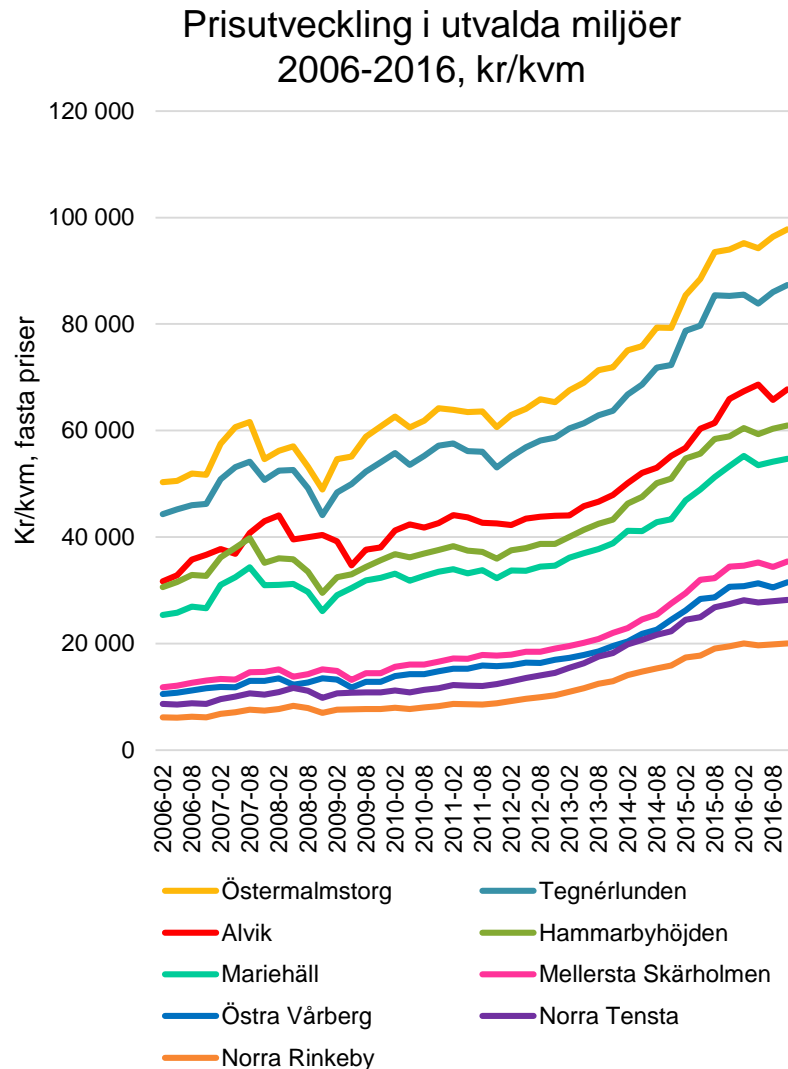
¹Få observationer i SAMS-området, medel för hela Vasastaden är 1766 kr/kvm/år och för hela Östermalm 1 625 kr/kvm/år.

*Miljöerna har valts för att fånga en stor spridning i bostadspriser och inkomster.

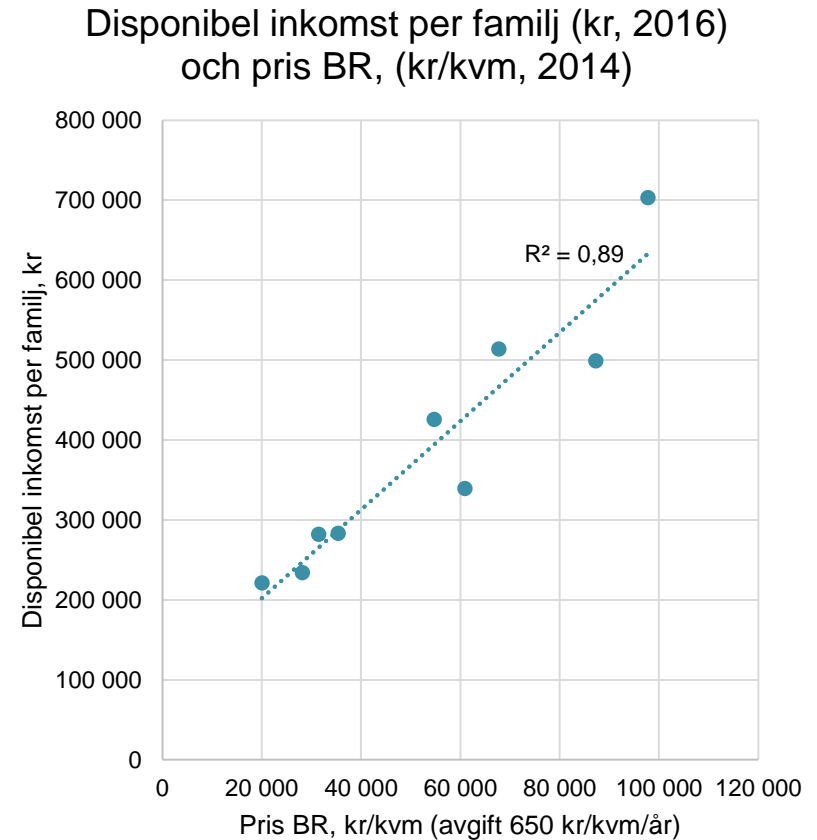
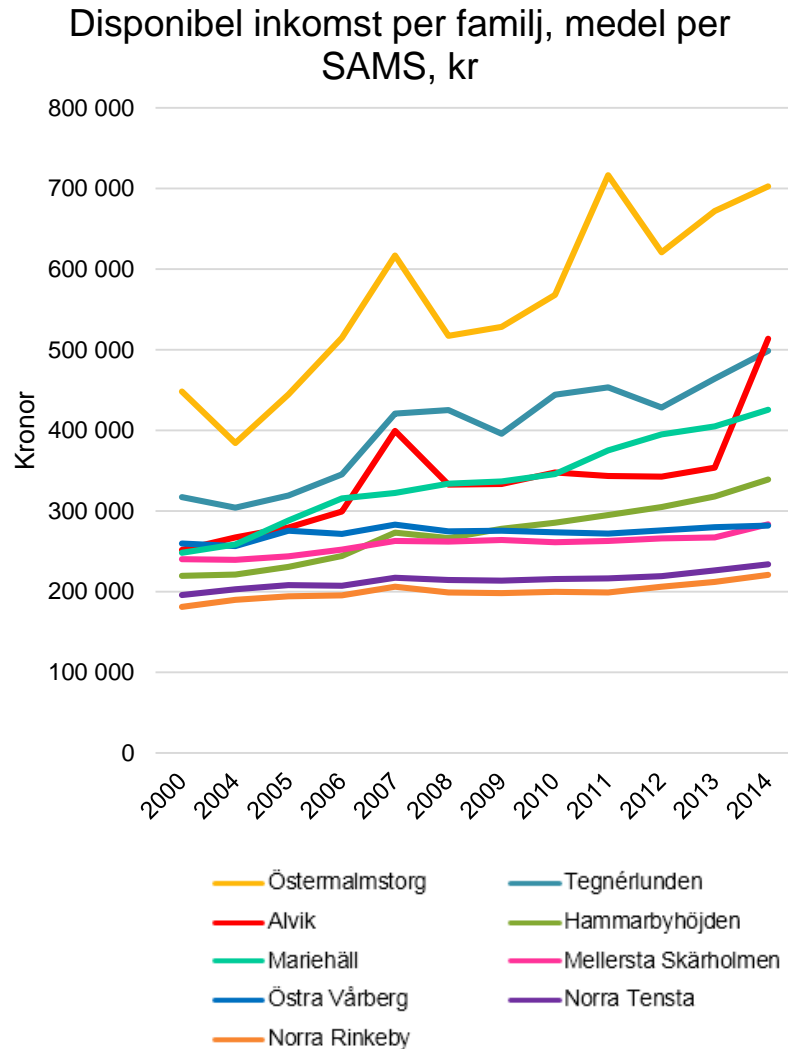
Källa: Valueguard, Stockholms stads bostadsförmedling och Evidens

*Boendeutgift = lån till hela köpeskillingen, ränta om 5 % med full skatteavdrag samt avgift till föreningen om 650 kr/kvm/år.

Prisutveckling i utvalda miljöer – kraftig relativ prisutveckling i de svagaste miljöerna men större ökning i kr/kvm i de starka

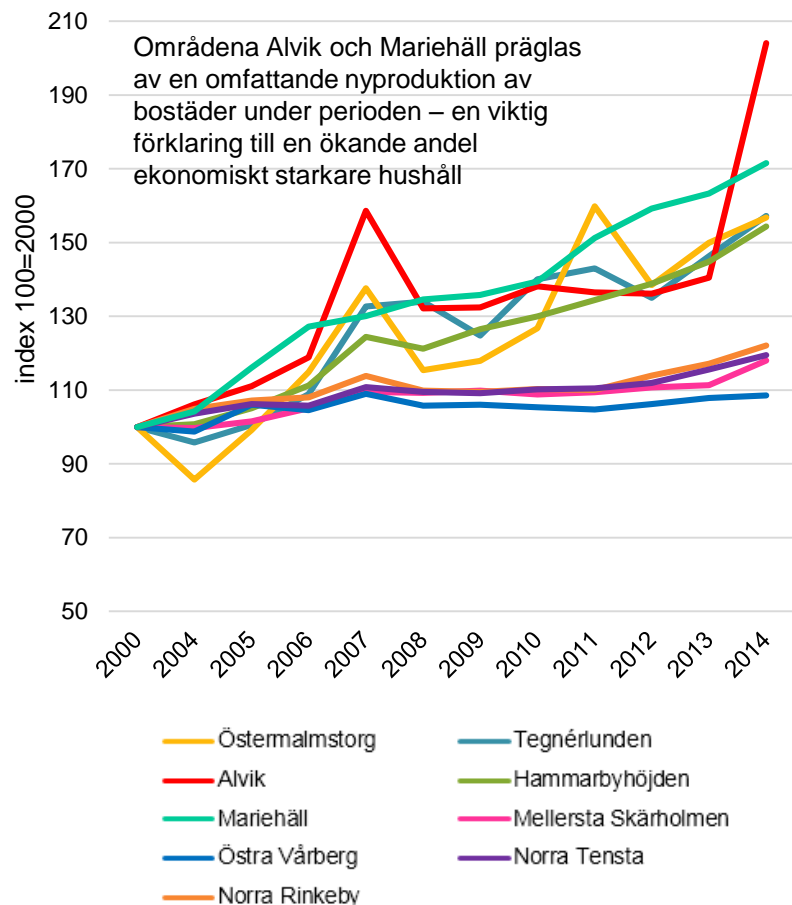


Stor skillnad i inkomstutveckling och starkt samband mellan betalningsvilja och socioekonomi (inkomster)

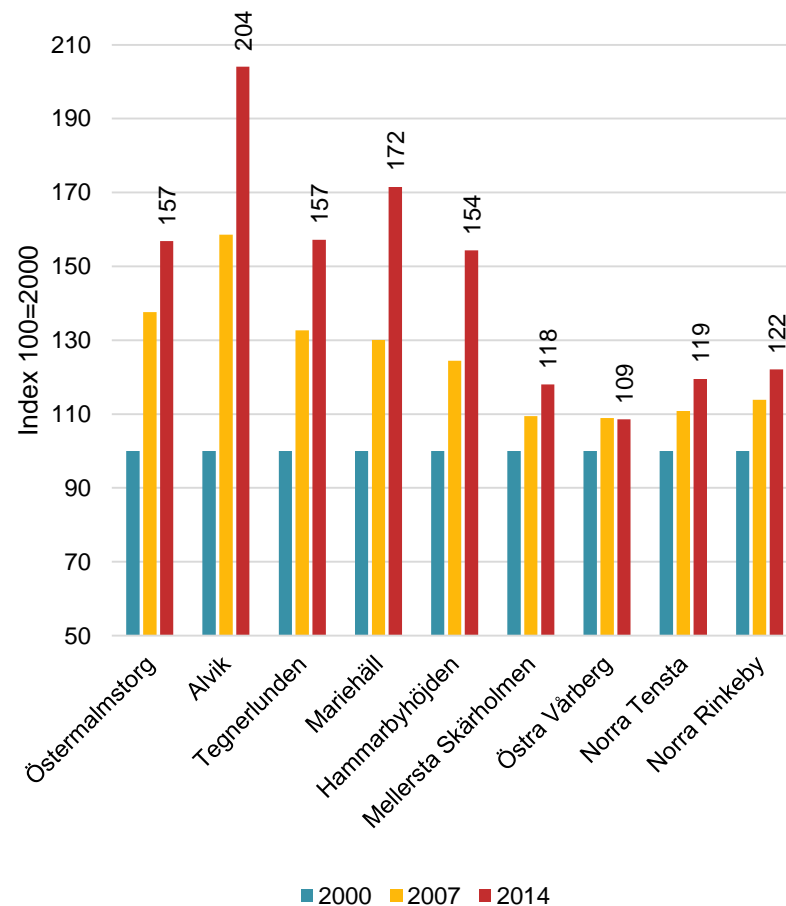


Miljöer med stor andel nyproduktion attraherar starka hushåll

Disponibel inkomst per familj, medel per SAMS, kr



Förändring i disponibel inkomst per SAMS, index 100=år 2000



Innehåll

- Inledning och utgångspunkter
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Inkomst- och prisutveckling i utvalda miljöer
 - Boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i utvalda miljöer för
 - äldre hyresrätter
 - nyproducerade hyresrätter
 - bostadsrätter
 - Hushållsprofiler för hushåll som flyttat till nyproducerade bostäder
 - Ofrivillig trångboddhet – behov kontra betalningsvilja
 - Slutsatser – stora och ökande skillnader?
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Hyresrätten har blivit dyrare sedan den statliga bostadsfinansieringen avskaffades under 1990-talet

- En vanlig föreställning i den politiska diskussionen om bostadsmarknaden är att just hyresbostäder skulle vara särskilt "billiga". En möjlig förklaring till detta är att hyresrätten var kraftigt subventionerad fram till mitten av 1990-talet då statens omfattande subventioner till nyproduktion av hyresbostäder avvecklades. Och många kanske skaffade sig sina referensramar under denna period. Med dåvarande subventionssystem kunde nyproducerade hyresrätter tillhandahållas med konkurrenskraftiga hyror.
- En kombination av tidigare subventioner och tillämpningen av bruksvärdessystemet vid de årliga hyresförhandlingarna har inneburit att beståndet av äldre hyresbostäder fortfarande har låga hyresnivåer, inte sällan lägre än hushållens faktiska betalningsvilja. I sådana fall uppstår en kö. Men beståndet av gamla hyresrätter med låg hyra minskar, eftersom det äldre beståndet successivt renoveras. Vid renovering höjs hyran, dels för att bättre spegla bostadens standard efter en renovering, dels för att avkastningen på den investering som fastighetsägaren genomför ska vara rimlig. På så sätt försvinner det "gamla lagret" av hyresbostäder med låga hyror i takt med att äldre fastigheter renoveras. Numera, utan subventioner, blir nybyggda hyresbostäder inte billigare än andra nybyggda bostäder.
- För att förstå vilken hyresnivå som uppstår för en nyproducerad hyresrätt kan man dela upp kostnaden för fastighetsägaren i olika kostnadsposter, främst kapitalkostnader samt drift- och underhållskostnader. Man kan sedan jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer.
- För nya hus är kapitalkostnaden den största kostnadsposten och storleken bestäms framförallt av produktionskostnaden, räntan på lånat kapital och avkastningskravet på eget kapital. Dessa kostnader skiljer sig åt beroende på om hushållet hyr sin bostad av en fastighetsägare i form av en hyresbostad eller om hushållet själv bor i bostaden, dvs. självt äger den i form av en bostads- eller äganderätt.
- Om man hyr bostaden måste hyran täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en extern fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.
- Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Eftersom det inte är samma personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttat in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat osv. Det finns också en så kallad alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.
- Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning (dvs. minst den avkastning man får om man istället skulle köpa exempelvis statsobligationer), dels får inflationskompensation och slutligen kompensation för de risker som beskrivits ovan.
- Hushåll som själva investerat och bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de "bor upp" avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre, man måste ju bo och det samlade "avkastningskravet" blir därför lägre. Sammantaget blir därför kostnaden för det egna kapitalet högre för fastighetsägaren som hyr ut en bostad än för hushållet som själv äger sin bostad. Denna högre kostnad för eget kapital innebär motsvarande högre hyresbehov.

Hyresrätten har blivit dyrare sedan den statliga bostadsfinansieringen avskaffades under 1990-talet, forts.

- För hushållet i hyresrätt innebär den månatliga hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad.
- I tabellen på sidan 13 illustreras vilket hyresbehov som genereras om produktionskostnaden är 35 000 kr/kvm för en hyresrätt och motsvarande investering/pris för en bostadsrätt. Tabellen anger också vilken boendeutgift som genereras för bostadsrätten. För hyresrätten är boendeutgift och boendekostnad samma sak. Sammantaget visar tabellen att hyresrätten blivit en relativt sett dyr boendeform, dyrare än bostadsrätten.
- Tabellen på sidan 13 illustrerar också effekten av att ta bort subventionen av eget kapital som fanns i det gamla statliga bostadsfinansieringssystemet. I det gamla subventionssystemet ersattes fastighetsägarens egen kapitalinsats med ett statligt topplån med lånevillkor som liknade villkoren för bottenlånet. Det betydde att det inte fanns någon kostnad för eget kapital. Hyresbehovet i den enkla kalkylen stiger med 210 kr/kvm/år när fastighetsägaren inte kan använda det statliga topplånet utan måste sätta dit 30 procent eget kapital.
- Det är inte bara vid investeringstillfället som hyresbehovet överstiger motsvarande boendeutgift i bostadsrätt. Boendeutgiften i i både äganderätt och bostadsrätt faller över tid i takt med att bostadslånet amorteras (både med hjälp av inflation och amorteringsbetalningar). I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med reall fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum.
- Detta förhållande illustreras av en enkel kalkyl som redovisas i grafen på sidan 13 där boendeutgiften för hyresrätt utgörs av hyran medan boendeutgiften för bostadsrätten utgörs av räntan på lånat kapital, amortering om 1 procent per år samt en avgift till föreningen på 650 kr/kvm/år. Priset för bostadsrätten är ca 42 000 kr/kvm och hyran ca 1 650 kr/kvm/år. Belåningsgraden för bostadsrätten är 70 procent. Hyran förväntas öka med 1,5 procent per år. Räntan på bostadsrättslånet har satts till 3,5 procent (snitträntan för ett 10-årigt bundet bostadslån är hösten 2016 ca 3 procent). Boendekostnaden i hyresrätten är densamma som boendeutgiften medan boendekostnaden för bostadsrätten är boendeutgiften minus amortering och räntekostnad på eget kapital.
- Kalkylen visar att boendeutgiften faller för bostadsrätten i takt med att lånet amorteras (både av löpande betalningar och av inflation) och att boendeutgiften är likvärdig mellan HR och BR efter drygt tio år. I det fall räntan höjs efter tio år påverkar det naturligtvis boendeutgiften för bostadsrätten direkt medan effekten blir indirekt för hyresrätten och beror av hur snabbt fastighetsägaren lyckas kompensera sig för ökade räntekostnader i årliga förhandlingar.

Men hyresrätten har samtidigt fördelar som gör den attraktiv för stora hushållsgrupper

- Som beskrivits har särskilt nyproducerade hyresrätter blivit en relativt sett dyrare upplåtelseform sedan subventionspolitiken avvecklades i mitten på 1990-talet, skattesystemet ändrades och bostadsbyggandet därefter i huvudsak sker på marknadsvillkor. Nya hyresrätter är inte längre en billig boendeform. Detta gäller också för en ökande andel renoverade hyresbostäder. Särskilt tydligt blir det för barnfamiljer som ofta behöver 4-5 rum, kanske en bostad på runt 100 kvm. Med nyproduktionshyror om ca 1 700 kr/kvm/år, och därmed kortare kötider, blir månadshyran mellan 14 000 till 15 000 kr per månad. Då utgör marknaden för befintliga bostads- eller äganderätter ett konkurrenskraftigt alternativ. Motsvarande månadsutgift får man vid en prisnivå på ca 3,5 till 4 miljoner kr för en ägd bostad. Med lägre priser än så, vilket är fallet på många lokala marknader, blir utgiften i det ägda boendet betydligt lägre.
- En fördel med hyresrätten i relation till ägda bostäder är att boende i hyresrätt inte binder något kapital och att de boende därmed inte tar någon kapitalrisk. Kapitalrisken tas i stället av fastighetsägaren. Detta kan vara särskilt fördelaktigt för hushåll som planerar flytta inom en snar framtid och därmed blir känsliga för förändringar i konjunkturen och ett fall i bostadspriser.
- Inte minst hushåll som är osäkra på hur länge de vill bo på en ort, exempelvis studenter eller hushåll som vill prova på ett nytt arbete, kan förväntas uppfatta det som en fördel att slippa exponeras mot kapitalriskerna. Detta är sannolikt en viktig delförklaring till att många unga hushåll föredrar hyresrätt. Hyresrätten fyller därmed också i princip en viktig samhällsekonomisk funktion genom att möjliggöra hög rörlighet för hushåll som vill flytta till Stockholm av arbetsmarknadsskäl. För att fylla denna funktion måste i praktiken dock hyresbostäder ha en hyresnivå som innebär en kort kötid, dvs en relativt hög hyresnivå, annars tillfaller dessa bostäder främst hushåll som redan bor i regionen och har stått en längre tid i bostadskön. Här finns därför en tydlig målkonflikt mellan önskan att fler ska ha råd att efterfråga en nyproducerad bostad och hyresrättens funktion som smörjmedel för ökad tillväxt.
- Hyresrätten har dessutom förhållandevis låga transaktionskostnader vid bostadsbyten (även om bostadsbyten i storstadsregionerna kan vara både tidsödande och komplicerade). Boende i hyresrätt slipper exempelvis att betala mäklararvoden och stämpelskatt. Man slipper också en kreditprövning och kontroll i banken vid upptagande av ett bostadslån.
- En ytterligare egenskap som många hushåll värderar högt är att hyresrätten också har en hög servicenivå, där hyresvärderna ansvarar för både inre och yttre skötsel och underhåll. Den höga servicenivån kan vara särskilt attraktiv för hushåll, både unga och äldre, som av olika skäl inte kan eller vill ägna sig åt skötsel- och underhållsarbete.
- En ytterligare fördel ur de boendes perspektiv, men som främst gäller äldre hyresrätter, är att hyresnivån, särskilt i storstadsregionerna, kraftigt kan understiga marknadspriset för boende, eftersom hyresnivån satts i ett annat kostnadsläge och förhandlingssystemet sedan dess modererat de årliga hyreshöjningarna. Nackdelen med detta förhållande är dock att hushåll som vill ta sig in på bostadsmarknaden tvingas köpa under lång tid eller kan lockas att köpa hyreskontrakt på den svarta marknaden. Långa kötider eller betalning för svarta kontrakt kan samtidigt ses som relativt betydande transaktionskostnader. För nyproducerade hyresrätter med korta kötider närmar sig, eller är, hyresnivån i paritet med marknadspriser.

Hyresrätten ger numera högre boendeutgifter än bostadsrätten vid nyinvesteringar med i övrigt lika villkor

Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Byggkostnad 35 000 kr/kvm, Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 4 procent för hyresrätt, 2,8 procent för bostadsrätt (4 % med 30 % skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 6 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Kostnad	Boende-kostnad hyresrätt, statlig finansiering kr/kvm/år	Boende-kostnad hyresrätt kr/kvm/år	Boende-kostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år ²
Kapital-kostnad	1 400	1 610	1 106	686
Varav eget kapital	0	630	420 ¹	0
Varav lånat kapital	1 400	980	686	686
Drift och underhåll	350	350	350	350
Total boende-kostnad	1 750	1 960	1 456	1 036

Tabell. Egna beräkningar

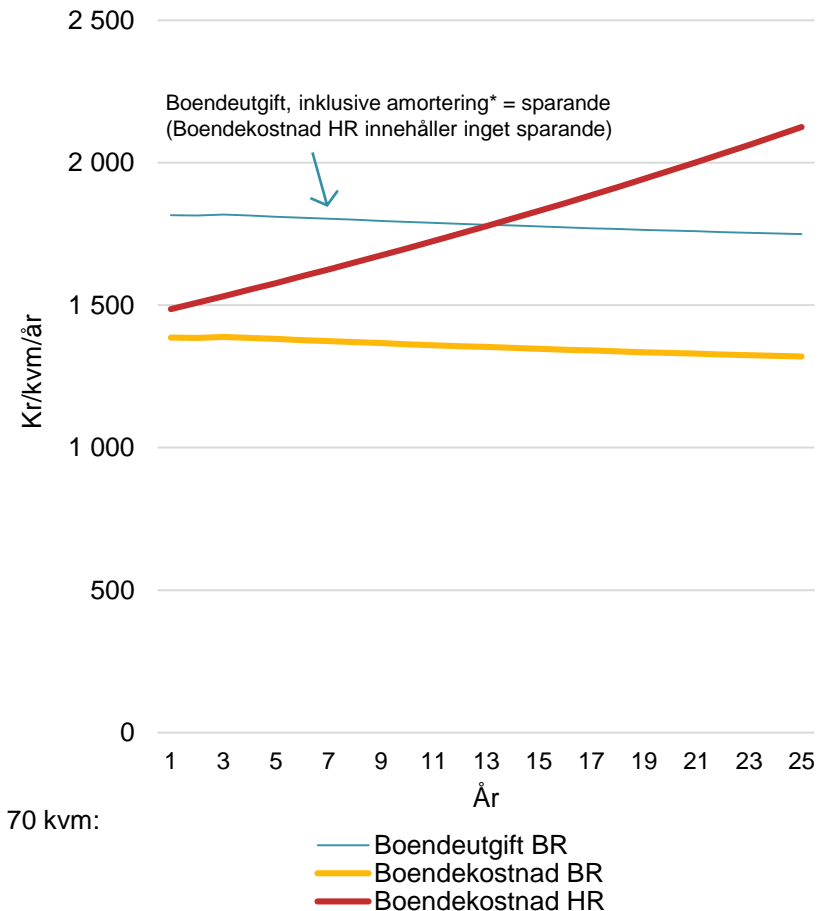
- Kostnader och utgifter för eget kapital lägre i ägt boende vilket ger lägre boendekostnader
- Dessutom årliga hyreshöjningar i HR, inflation och amortering sänker kapitalkostnaden över tid för ägt boende

Motsvarar för 3 rok 70 kvm:
6 000 kr/månad
8 500 kr/månad
11 400 kr/månad

¹Alternativkostnad, dvs intäkt av kapital vid placering i andra tillgångar

²Exklusive amortering

Boendeutgifter och boendekostnad för BR och HR över tid

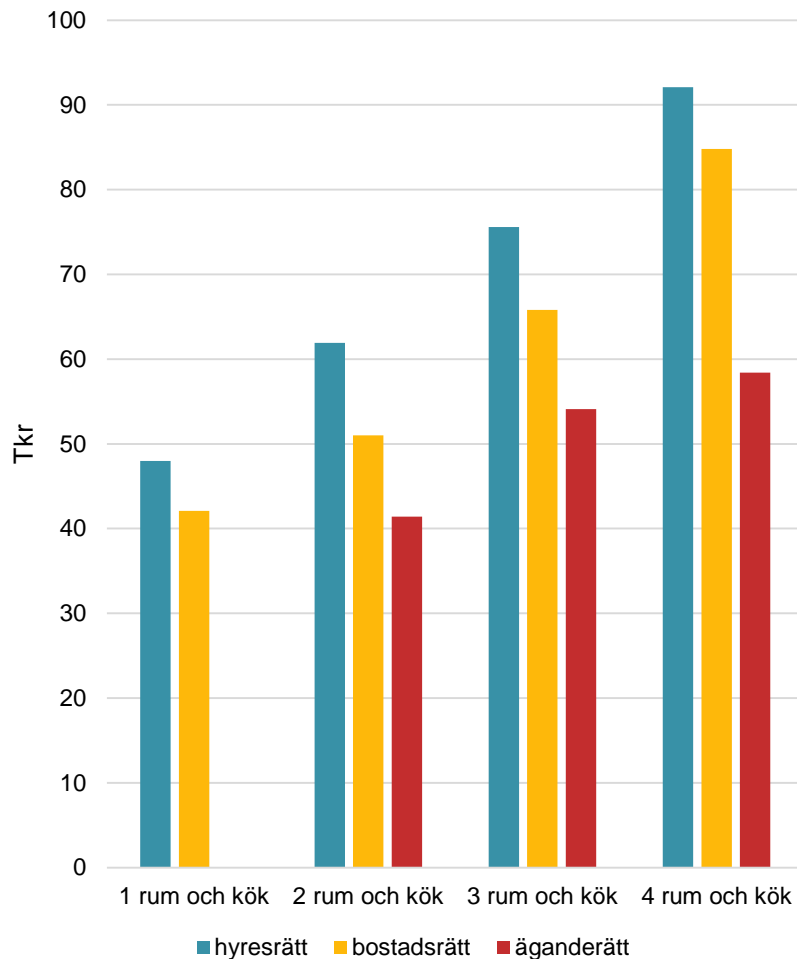


- För hushåll i BR som har minst 50 procent eget kapital är boendeutgift och boendekostnad i princip samma
- För hushåll i HR är boendeutgift och boendekostnad samma sak

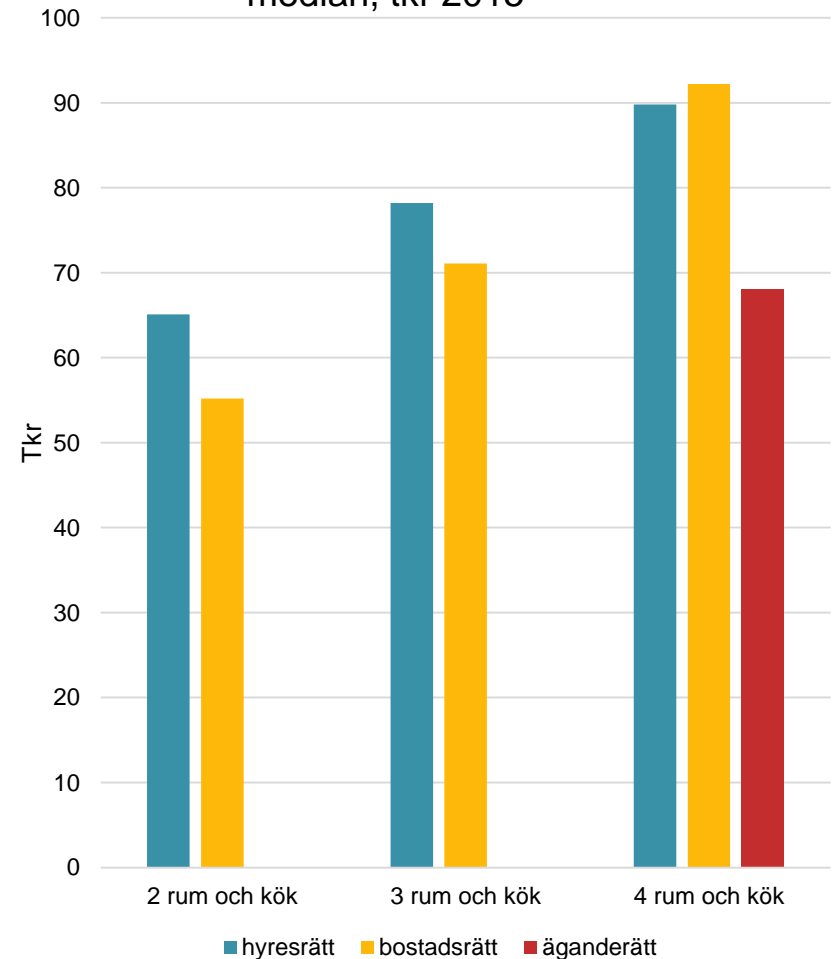
Källa: Egna beräkningar

Hushåll i hyresrätt har normalt högre boendeutgifter än hushåll i bostads- och äganderätt

Boendeutgift per hushåll, alla hushåll i riket, medianvärde, tkr 2015



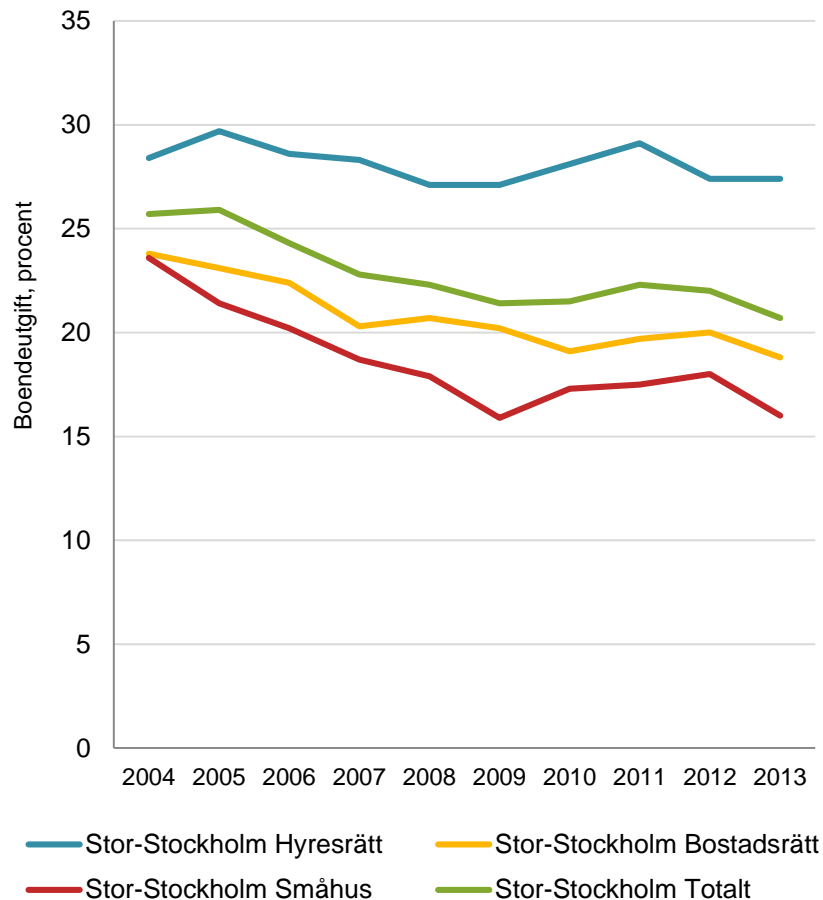
Boendeutgift per hushåll, ensamstående med barn i riket, median, tkr 2015



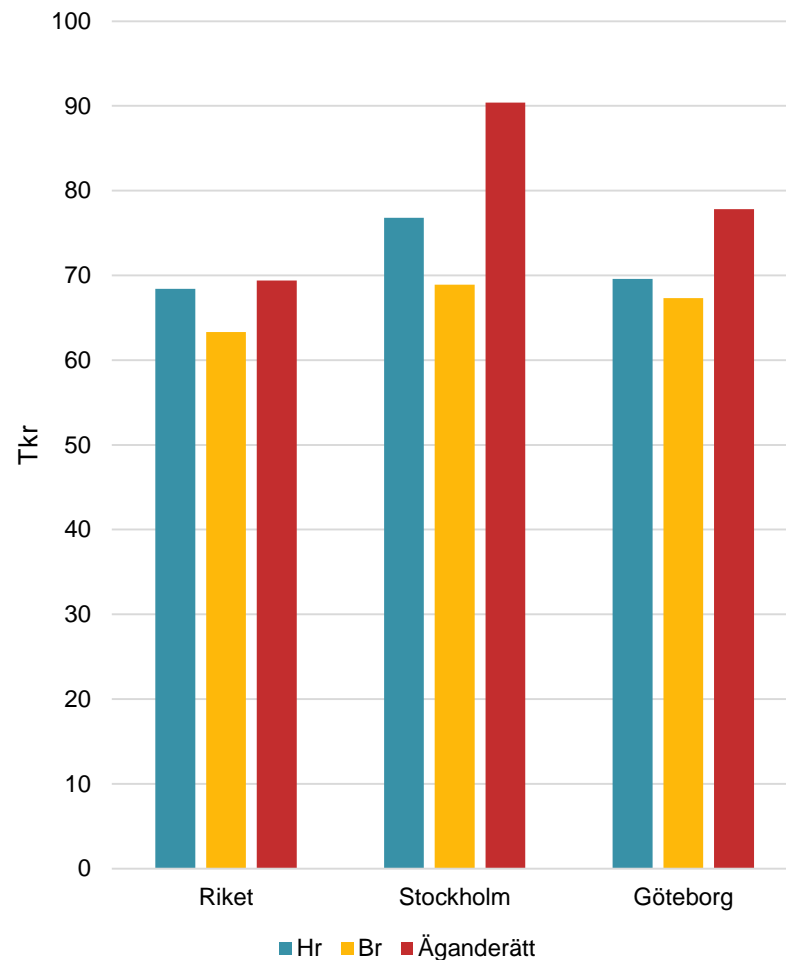
Källa: SCB

Högst boendeutgiftsandel för HR i Stockholmsregionen och högre boendeutgift för HR än BR i Stockholms stad

Boendeutgiftsprocent per hushåll per upplåtelseform i Stor Stockholm 2004-2013



Boendeutgift per hushåll, alla hushåll, medianvärde, tkr 2015



Källa: SCB

Beräkning av boendeutgiftsandelar i utvalda miljöer i Stockholm

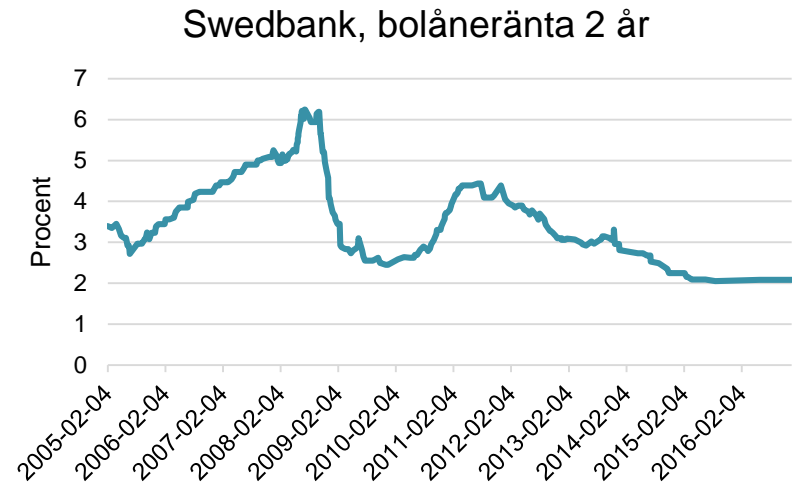
- För att få en bild av hur stor andel av hushållens disponibla inkomster som går till boendet i de utvalda miljöerna i Stockholm har boendeutgiftsandelar beräknats
- Det saknas statistik om vilka boendeutgifter olika typer av hushåll har i de olika områdena. Dessa har istället skattats genom att åsätta olika hushållstyper olika stora bostäder.
- Inledningsvis beräknas boendeutgiften för ett hushåll som träder in på marknaden genom att förvärva en bostadsrätt till genomsnittspris i respektive miljö. Kalkylen redovisar utfallet för förvärv av en genomsnittsbostad på 70 kvm för ett hushåll med en för området genomsnittlig disponibel inkomst. Dessa resultat redovisas på sidorna 16-17. För jämförbarhet mellan upplåtelseformer redovisas kostnader i kr/kvm/år. För att få månadskostnad måste dessa tal multipliceras med bostadens storlek och divideras med 12.
- För hushåll med boende i hyresrätt har sedan genomsnittshyror hos de dominerande ägarna av hyresbostäder tillämpats. Med antagande om bostadsstorlekar för olika hushållsgrupper samt hyresnivåer för dessa har sedan genomsnittliga boendeutgifter kunnat skattas. Dessa blir naturligtvis grova och genomsnittliga bedömningar av boendeutgifterna men bedöms tillräckligt precisa för att kunna identifiera mönster och systematiska skillnader mellan olika miljöer.
- I nästa steg har sedan boendeutgifterna relaterats till hushållens disponibla inkomster i respektive miljö och för respektive hushållsgrupp. Därigenom har boendeutgiftsandelen kunnat beräknas för olika hushållsgrupper i de olika miljöerna.
- Dessa förutsättningar och skattningar redovisas på sidorna 18-20. Genomsnittliga boendeutgiftsandelar som överstiger 30 procent för olika hushållsgrupper har rödmarkerats. 30 procent kan anses vara ett erfarenhets- och gränsvärde som indikerar att hushållet i normalfallet har svårt att klara högre boendeutgifter givet en låg eller normal inkomst under en längre period.
- Slutligen skattas vilken hyresnivå som teoretiskt skulle ge en boendeutgiftsandel på högst 30 procent i motsvarande områden. Syftet med denna skattning är att tydliggöra vilka boendeutgifter som är möjliga att betala för att minst 70 procent av inkomsten ska kunna användas till annat än boende. Genom att relatera dessa skattade nivåer till nivåerna för nyproduktionshyror som ofta ligger i intervallet 1800-2200 kr/kvm/år kan man bedöma vilka grupper som kan respektive inte kan efterfråga nyproducerade hyresbostäder. Dessa kalkylförutsättningar och resultat redovisas på sidorna 21-23.
- En av slutsatserna av dessa skattningar av boendeutgifter och boendeutgiftsandelar är att många hushåll i de ekonomiskt svagaste miljöerna i Stockholm har alltför låga inkomster för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.
- I de starkaste miljöerna är det endast ensamhushåll under 30 år som får svårt att klara nyproduktionshyrorna, dvs ungdomar med låga inkomster, ofta studenter som inte förvärvsarbetar
- På sidan 24 redovisas data som visar att det i de svagaste miljöerna både är en stor andel hushåll och också ett stort antal hushåll som har för små inkomster för att kunna efterfråga nyproduktion.
- På sidan 25 illustreras hur stora andelar av hushållen i de svagaste miljöerna som skulle kunna efterfråga nyproduktion givet en nyproduktionshyra om ca 1 800 kr/kvm/år. Slutsatsen är att många hushåll inte klarar denna nivå.

Hur höga boendeutgiftsandelar har hushållen i Stockholms stad? Antaganden för beräkning av boendeutgiftsandel i bostadsrätt

Area	70	kvm
BR, pris	Medel per SAMS (Valueguard 2016)	
BR, avgift	650	kr/kvm/år
Ränta	Swedbank, 2 år + fullt avdrag	
Lån	85%	

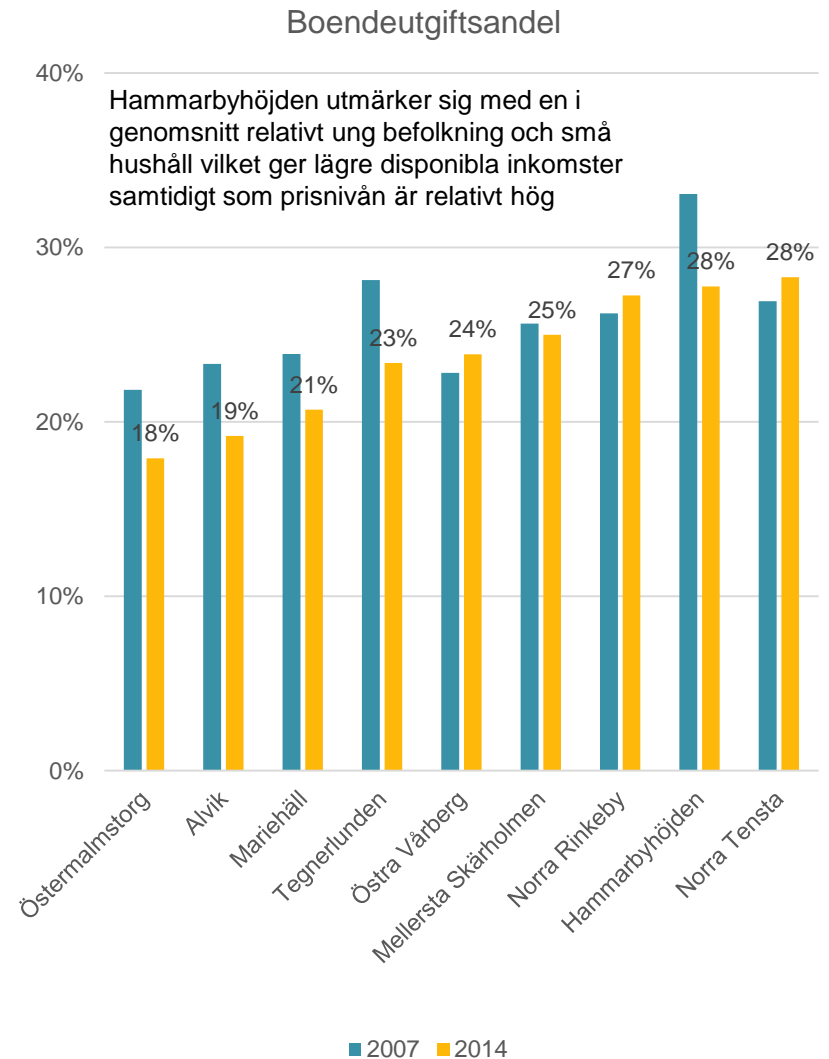
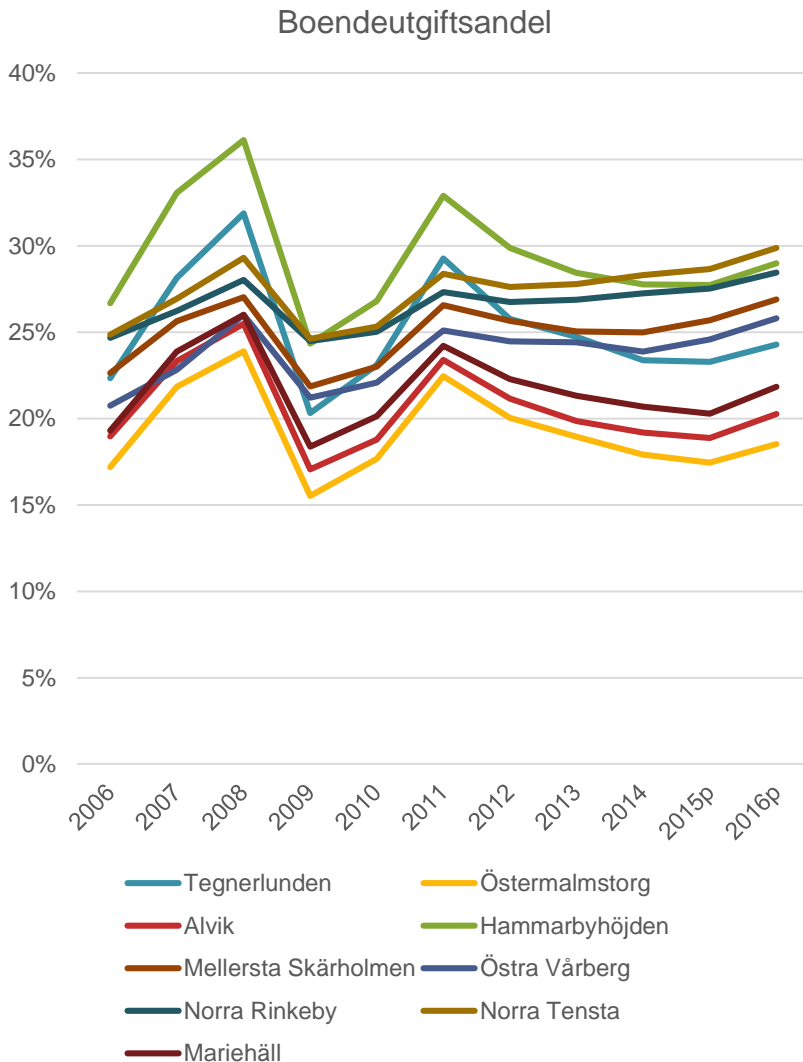
Boendeutgiftsandel beräknas för genomsnittshushåll som förvärvar en bostad på 70 kvm.

Hushållet förutsätts ha 15 procent i eget kapital. Fullt ränteavdrag (30%) antas. Data finns för disponibel inkomst till och med 2014, för 2015-2016 antas inkomst växa med trend för perioden 2007-2015.



	Tillväxt disponibel inkomst per familj, snitt per år, %
SAMS-område	2007-2014
Östermalmstorg	4,2%
Alvik	6,7%
Mariehäll	5,0%
Tegnerlunden	4,2%
Hammarbyhöjden	4,0%
Mellersta Skärholmen	1,5%
Östra Vårberg	0,7%
Norra Tensta	1,6%
Norra Rinkeby	1,8%

Högst kalkylerad boendeutgiftsandel i miljöerna med lägst inkomster eller små hushåll

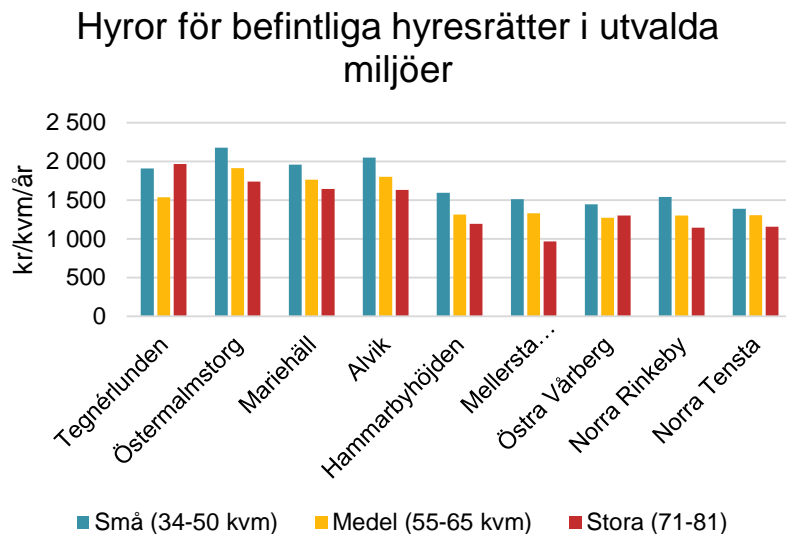


Källa: SCB, värderingsdata och Evidens

Antaganden för beräkning av boendeutgiftsandelar för familjer i befintliga hyresrätter i utvalda områden

Antagande görs om viss lägenhetsstorlek (kategoriserade i små, medel och stora lägenheter) med hänsyn till åldersgrupp och familjekategori.

Hyresnivåer har kartlagts med utgångspunkt från hyror för bostäder förmedlade av Stockholms stad under 2015.



Åldersgrupp	Lägenhetsstorlekar, kvm		Hushåll utan barn	
	barnhushåll		ensam	giftsambo
20-30	ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
20-30	Stora	Stora	Små	Små
31-54	Stora	Stora	Medel	Medel
55-64	Stora	Stora	Medel	Medel
65-	Stora	Stora	Medel	Medel

Källa: Stockholms stads bostadsförmedling och Evidens.

Boendeutgiftsandelar för befintliga hyresrätter i utvalda miljöer – svårt för stora grupper av ensamstående att klara hyresnivåerna i det befintliga beståndet i de svagaste miljöerna

SAMS- område	Åldersgrupp	Disponibel inkomst per familj, 2014					Boendeutgiftsandel			
		barn		inga		tot	barn		inga	
		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
Mellersta Skärholmen	20_30	166 462	342 005	149 218	339 395		47%	23%	51%	22%
	31_54	285 360	426 928	203 903	482 001		27%	18%	42%	18%
	55_64	284 138	480 411	219 449	509 674		27%	16%	39%	17%
	65_		455 314	192 518	413 129			17%	45%	21%
	tot					283 284				
Östra Vårberg	20_30	173 047	318 846	141 869	316 547		61%	33%	38%	17%
	31_54	271 124	446 434	190 279	458 138		39%	23%	40%	16%
	55_64	336 951	599 962	253 819	568 140		31%	17%	30%	13%
	65_		490 253	202 990	457 373			21%	37%	17%
	tot					281 982				
Norra Rinkeby	20_30	164 621	311 665	121 236	238 947		56%	30%	54%	27%
	31_54	251 871	368 985	155 522	327 532		37%	25%	54%	26%
	55_64	294 780	408 973	180 407	382 615		31%	23%	47%	22%
	65_	219 705	444 063	151 897	286 622		42%	21%	55%	29%
	tot					220 933				
Norra Tensta	20_30	155 064	328 873	130 397	265 810		60%	28%	50%	25%
	31_54	264 550	376 515	171 790	382 479		35%	25%	45%	20%
	55_64	308 442	423 618	211 978	457 716		30%	22%	36%	17%
	65_		361 135	166 535	331 994			26%	46%	23%
	tot	Källa: SCB och Evidens				233 989				

SAMS-område	Åldersgrupp	Disponibel inkomst per familj, 2014					Boendeutgiftsandel			
		barn		inga		tot	barn		inga	
		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
Tegnerlunden	20_30	183 648	510 192	235 683	285 653		76%	27%	30%	25%
	31_54	387 839	1 015 048	415 615	899 736		36%	14%	23%	11%
	55_64	502 373	1 021 580	440 813	1 039 354		28%	14%	22%	9%
	65_		620 994	398 079	833 442			23%	24%	12%
	tot					498 796				
Östermalmstorg	20_30	147 919	472 120	270 257	833 063		89%	28%	27%	9%
	31_54	487 088	1 354 960	609 021	1 297 643		27%	10%	18%	9%
	55_64	994 405	1 767 449	675 994	1 693 573		13%	7%	16%	7%
	65_	520 898	1 927 768	433 681	1 022 955		25%	7%	26%	11%
	tot					702 851				
Mariehäll	20_30	273 352	513 614	247 730	611 781		48%	26%	31%	12%
	31_54	375 989	680 349	350 374	732 575		35%	19%	29%	14%
	55_64		717 532	380 618	871 904			18%	27%	12%
	65_			271 512	647 621				38%	16%
	tot					425 510				
Alvik	20_30		610 995	219 565	279 124			21%	35%	27%
	31_54	483 487	770 398	361 147	858 765		27%	17%	28%	12%
	55_64			382 097	1 370 252				27%	7%
	65_			370 255	2 253 162				28%	5%
	tot					513 845				
Hammarby-höjden	20_30	209 110	479 379	234 882	456 351		43%	19%	28%	14%
	31_54	374 844	623 613	299 986	667 044		24%	14%	24%	11%
	55_64	408 346	722 222	308 072	794 095		22%	13%	23%	9%
	65_			241 939	601 033				30%	12%
	tot	Källa: SCB och Evidens				339 023				

Antaganden för beräkning av maximal boendeutgift vid viss given boendeutgiftsandel

Antagande görs om viss lägenhetsstorlek med hänsyn till familjekategori.

Boendeutgiftsandelen låses till 30 procent och maximal boendeutgift beräknas i kr/kvm/år.

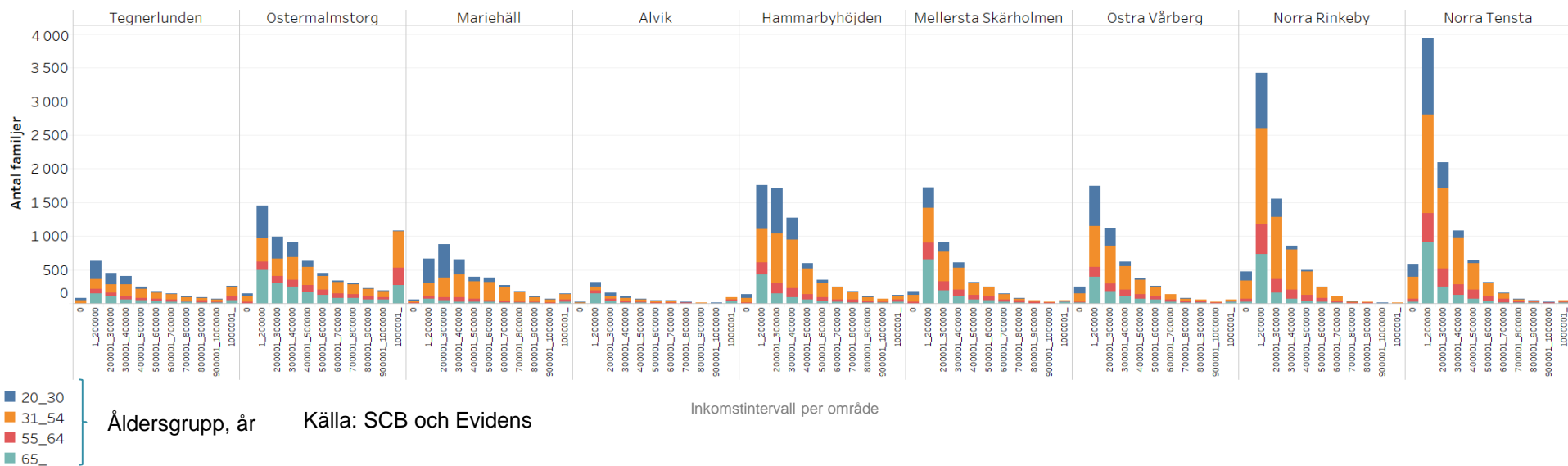
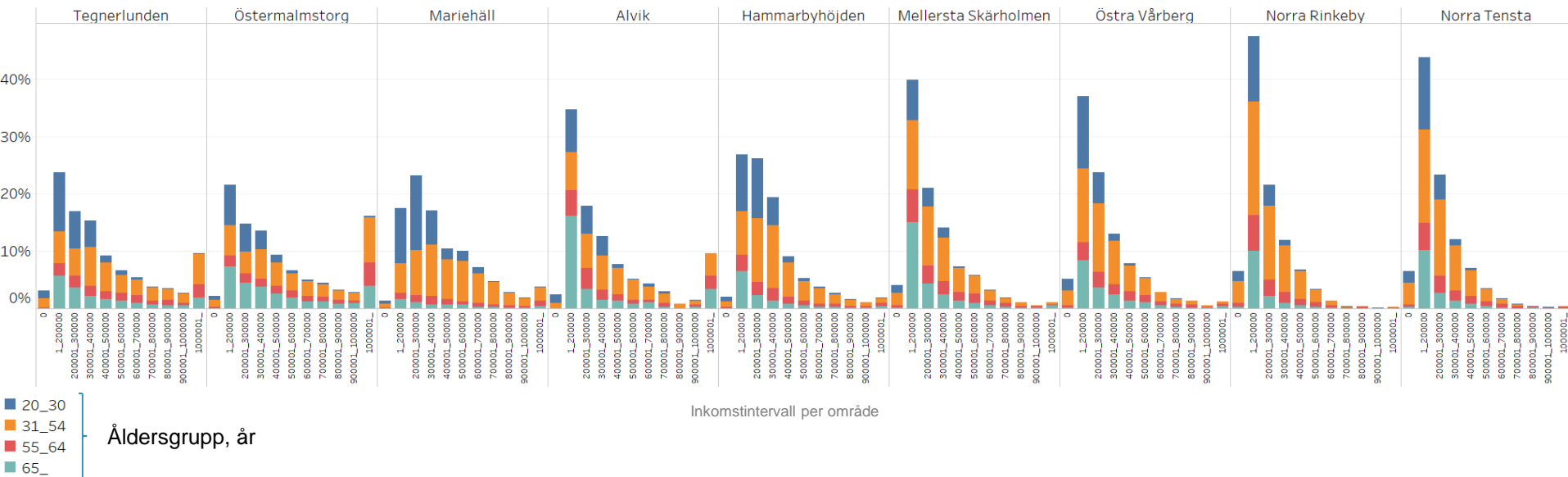
Lägenhetsstorlekar, kvm				
	barn		inga	
Åldersgrupp	ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
20_30	70	70	40	40
31_54	70	70	55	55
55_64	70	70	55	55
65_	70	70	55	55

Ensamstående och unga sammanboende med barn klarar inte boendeutgift över 1 500 kr/kvm/år, vilket motsvarar 5 000 kr/månad för 40 kvm, 6 900 kr/månad för 55 kvm och 8 800 kr/månad för 70 kvm

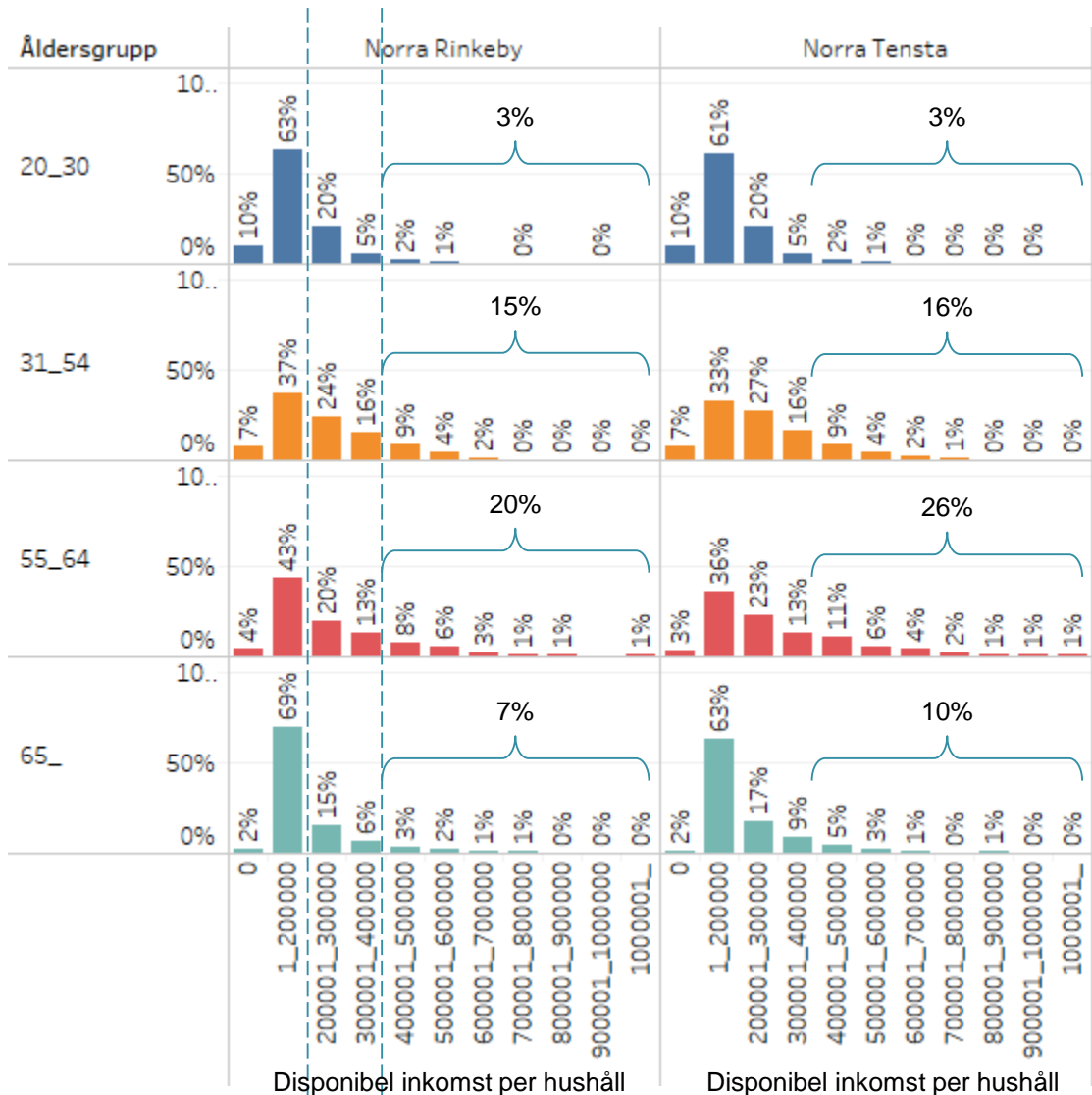
SAMS- område	Åldersgrupp	Disponibel inkomst per familj, 2014					Max boendeutgift (kr/kvm/år) som ger boendeutgiftsandel = 30 %			
		barn		inga		tot	barn		inga	
		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
Mellersta Skärholmen	20_30	166 462	342 005	149 218	339 395		713	1 466	1 119	2 545
	31_54	285 360	426 928	203 903	482 001		1 223	1 830	1 112	2 629
	55_64	284 138	480 411	219 449	509 674		1 218	2 059	1 197	2 780
	65_		455 314	192 518	413 129			1 951	1 050	2 253
	tot					283 284				
Östra Vårberg	20_30	173 047	318 846	141 869	316 547		742	1 366	1 064	2 374
	31_54	271 124	446 434	190 279	458 138		1 162	1 913	1 038	2 499
	55_64	336 951	599 962	253 819	568 140		1 444	2 571	1 384	3 099
	65_		490 253	202 990	457 373			2 101	1 107	2 495
	tot					281 982				
Norra Rinkeby	20_30	164 621	311 665	121 236	238 947		706	1 336	909	1 792
	31_54	251 871	368 985	155 522	327 532		1 079	1 581	848	1 787
	55_64	294 780	408 973	180 407	382 615		1 263	1 753	984	2 087
	65_	219 705	444 063	151 897	286 622		942	1 903	829	1 563
	tot					220 933				
Norra Tensta	20_30	155 064	328 873	130 397	265 810		665	1 409	978	1 994
	31_54	264 550	376 515	171 790	382 479		1 134	1 614	937	2 086
	55_64	308 442	423 618	211 978	457 716		1 322	1 816	1 156	2 497
	65_		361 135	166 535	331 994			1 548	908	1 811
	tot	Källa: SCB och Evidens				233 989				

SAMS- område	Åldersgrupp	Disponibel inkomst per familj, 2014					Max boendeutgift (kr/kvm/år)			
		barn		inga		tot	barn		inga	
		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo		ensam	giftsambo	ensam	giftsambo
Tegner- lunden	20_30	183 648	510 192	235 683	285 653		787	2 187	1 768	2 142
	31_54	387 839	1 015 048	415 615	899 736		1 662	4 350	2 267	4 908
	55_64	502 373	1 021 580	440 813	1 039 354		2 153	4 378	2 404	5 669
	65_		620 994	398 079	833 442			2 661	2 171	4 546
	tot					498 796				
Öster- malmstorg	20_30	147 919	472 120	270 257	833 063		634	2 023	2 027	6 248
	31_54	487 088	1 354 960	609 021	1 297 643		2 088	5 807	3 322	7 078
	55_64	994 405	1 767 449	675 994	1 693 573		4 262	7 575	3 687	9 238
	65_	520 898	1 927 768	433 681	1 022 955		2 232	8 262	2 366	5 580
	tot					702 851				
Mariehäll	20_30	273 352	513 614	247 730	611 781		1 172	2 201	1 858	4 588
	31_54	375 989	680 349	350 374	732 575		1 611	2 916	1 911	3 996
	55_64		717 532	380 618	871 904			3 075	2 076	4 756
	65_			271 512	647 621				1 481	3 532
	tot					425 510				
Alvik	20_30		610 995	219 565	279 124			2 619	1 647	2 093
	31_54	483 487	770 398	361 147	858 765		2 072	3 302	1 970	4 684
	55_64			382 097	1 370 252				2 084	7 474
	65_			370 255	2 253 162				2 020	12 290
	tot					513 845				
Hammarby- höjden	20_30	209 110	479 379	234 882	456 351		896	2 054	1 762	3 423
	31_54	374 844	623 613	299 986	667 044		1 606	2 673	1 636	3 638
	55_64	408 346	722 222	308 072	794 095		1 750	3 095	1 680	4 331
	65_			241 939	601 033				1 320	3 278
	tot	Källa: SCB och Evidens					339 023			

I framför allt Rinkeby och Tensta är det både en hög andel och ett stort antal familjer med disponibelinkomster under 200 000 kr



Vid boendeutgift på 1 800 kr/kvm/år och 70 kvm är det 3-26% av hushållen i Rinkeby och Tensta som klarar boendeutgiftsandel på 30%. För mindre bostäder ökar andelen



Andel hushåll med 30 procent boendeutgift Norra Rinkeby, procent				
Ålder	40 kvm och 1 800 kr/kvm/år		70 kvm och 1 800 kr/kvm/år	
	Norra Rinkeby	Norra Tensta	Norra Rinkeby	Norra Tensta
20-30	28	28	3	3
31-54	55	59	15	16
55-64	53	61	20	26
65-	29	35	7	10

1 800 kr/kvm/år 70 kvm = 126 000 kr, = 10 500 kr/mån
 Boendeutgiftsandel = 0,3 ger minsta inkomst 126 000 / 0,3 = 420 000 kr

1 800 kr/kvm/år, 40 kvm = 72 000 kr, = 6 000 kr/mån
 Boendeutgiftsandel = 0,3 ger minsta inkomst 72 000 / 0,3 = 240 000 kr

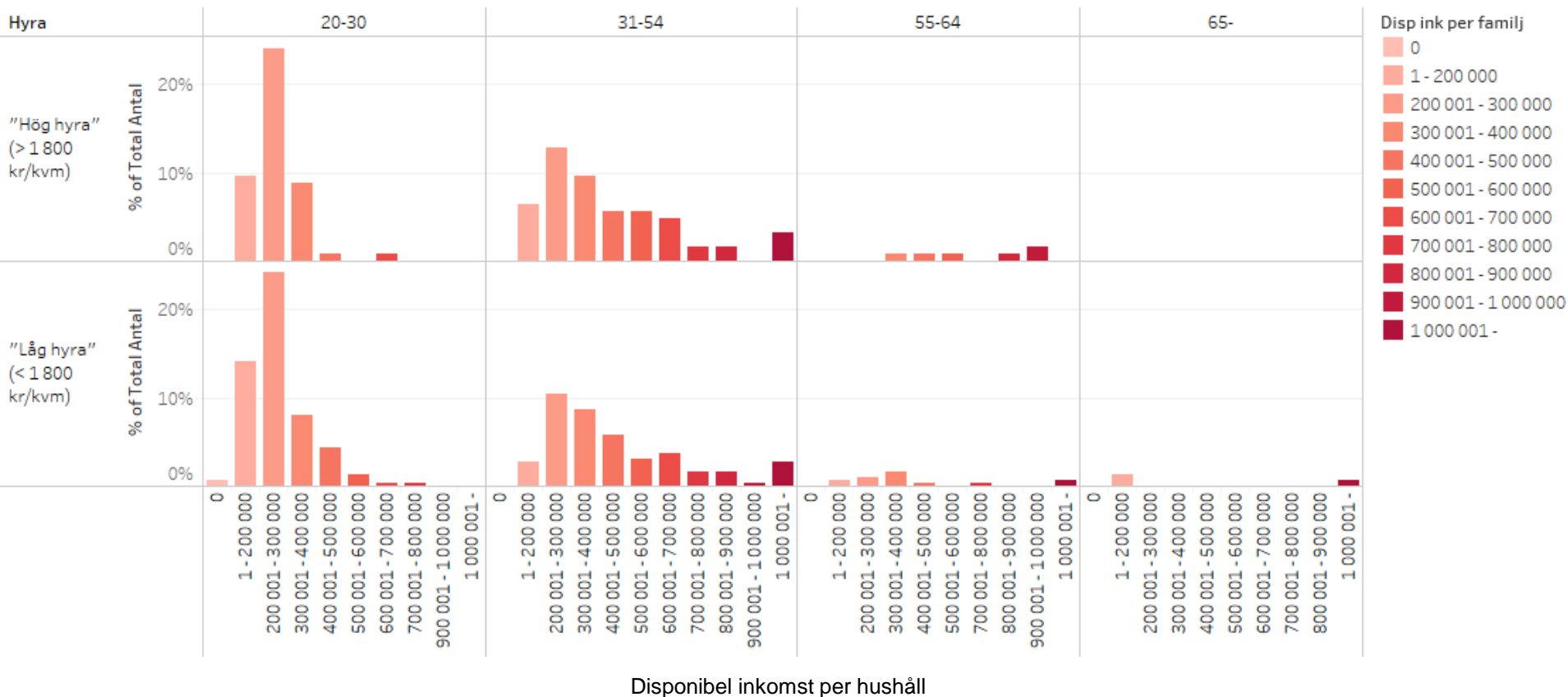
Källa: SCB och Evidens

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Inkomst- och prisutveckling i utvalda miljöer
 - Boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i utvalda miljöer för
 - äldre hyresrätter
 - nyproducerade hyresrätter
 - bostadsrätter
 - Hushållsprofiler för hushåll som flyttat till nyproducerade bostäder
 - Ofrivillig trångboddhet – behov kontra betalningsvilja
 - Slutsatser – stora och ökande skillnader?
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Minst 80 procent av inflyttare i nyproducerade hyresbostäder har mer än 200 000 kr i disponibel inkomst – små skillnader mellan fastigheter med ”låg” och ”hög” hyra

Hushåll som flyttat till bostäder med ”låg” respektive ”hög” hyra fördelat efter ålder och inkomstnivå



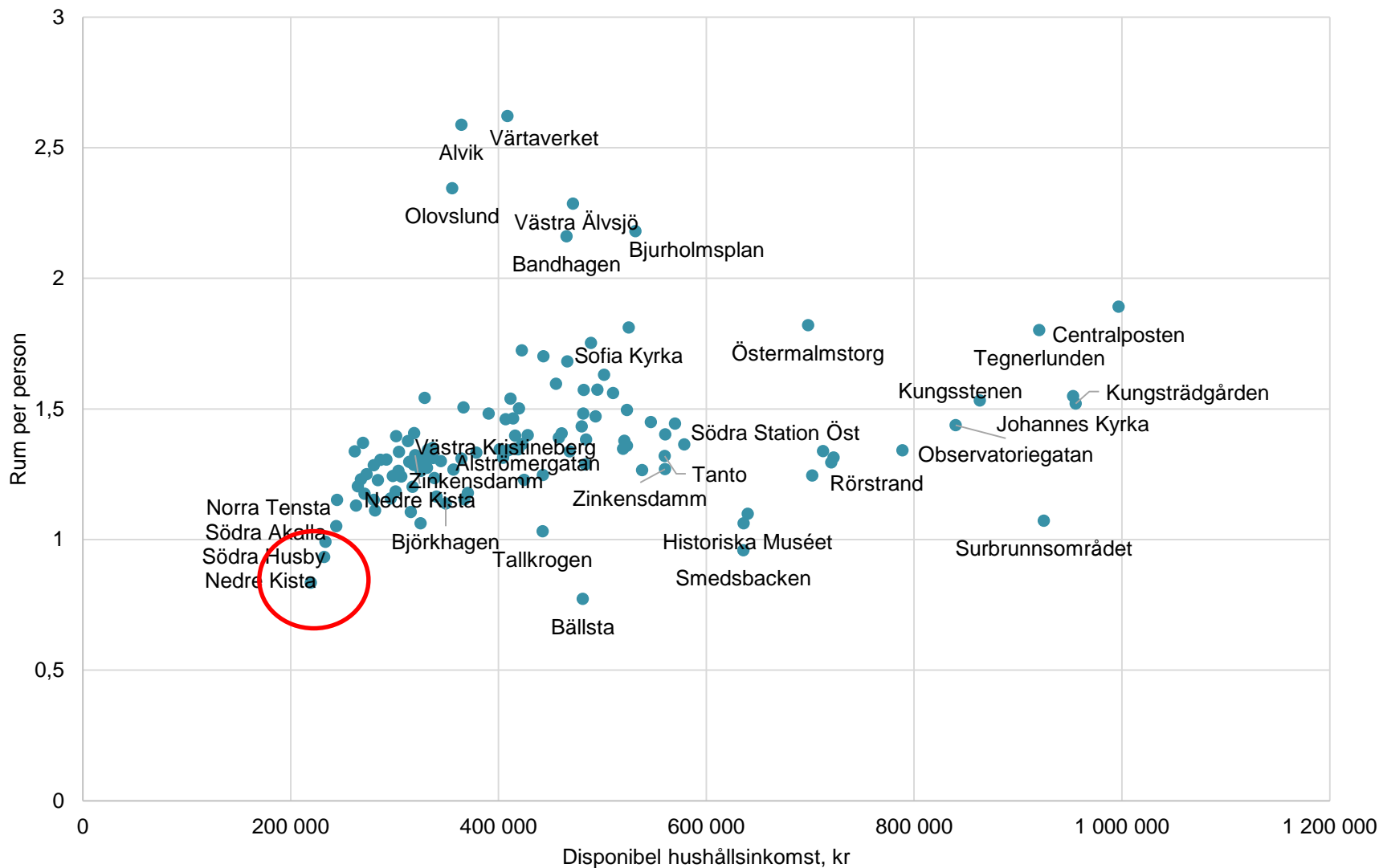
Inflyttare till samtliga fastigheter med nyproducerade hyresrätter i närförort / innerstadens krans har analyserats, se appendix för redovisning av fastigheternas läge.

Källa: SCB och Evidens.

Innehåll

- Inledning och utgångspunkter
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Inkomst- och prisutveckling i utvalda miljöer
 - Boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i utvalda miljöer för
 - äldre hyresrätter
 - nyproducerade hyresrätter
 - bostadsrätter
 - Hushållsprofiler för hushåll som flyttat till nyproducerade bostäder
 - Ofrivillig trångboddhet – behov kontra betalningsvilja
 - Slutsatser – stora och ökande skillnader?
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Högst boendetäthet på Järvafältet – områden med mindre än ett rum per person. En behovsanalys kräver normativt ställningstagande om gränser



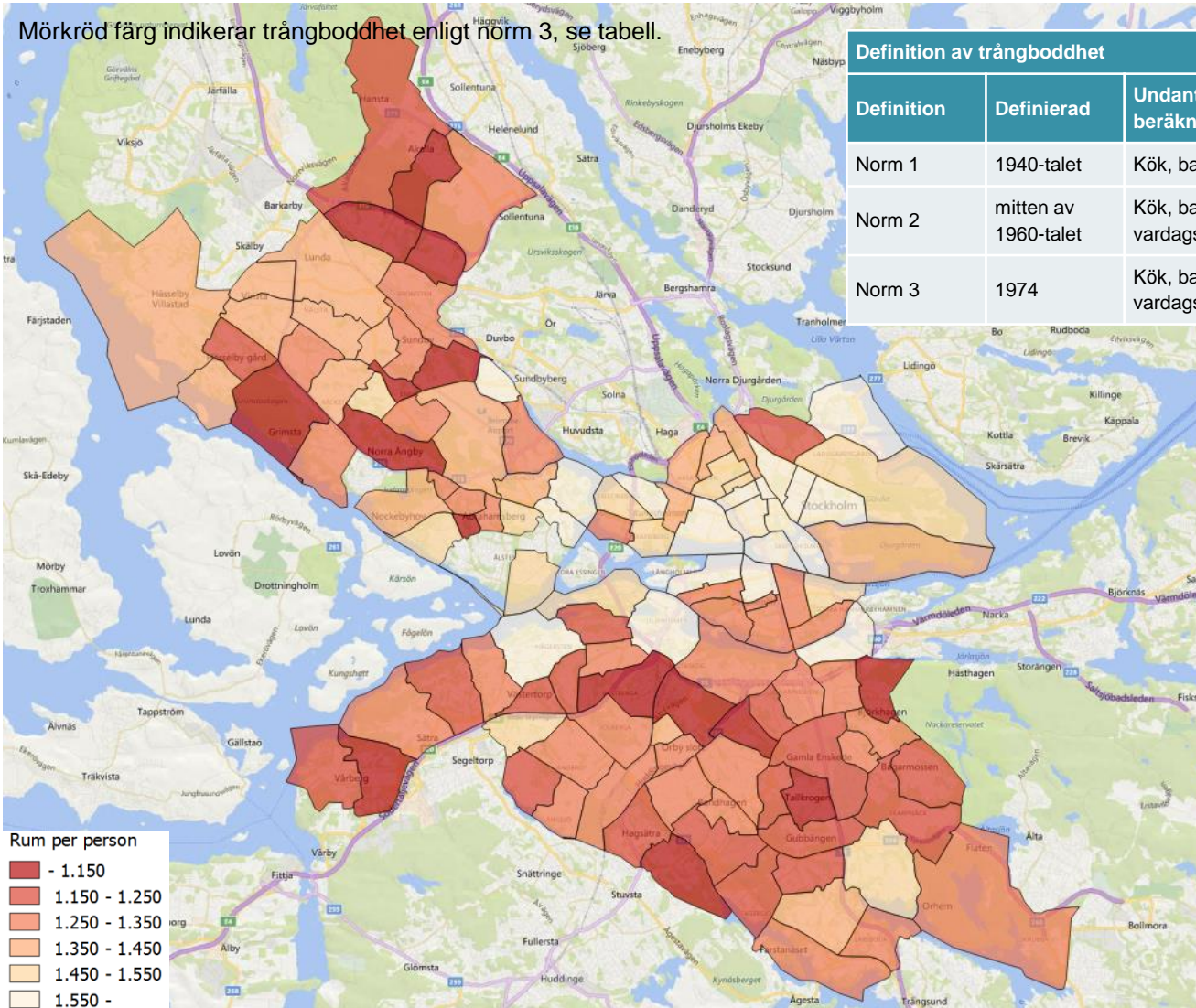
Källa: SCB och Evidens

Ofrivillig och frivillig trångboddhet – flerfamiljhusmiljöer med låga inkomster och villamiljöer med mindre småhus och barnfamiljer

Mörkröd färg indikerar trångboddhet enligt norm 3, se tabell.

Definition av trångboddhet

Definition	Definierad	Undantagna ur beräkningen	Personer per sovrums
Norm 1	1940-talet	Kök, badrum	2
Norm 2	mitten av 1960-talet	Kök, badrum, vardagsrum	2
Norm 3	1974	Kök, badrum, vardagsrum	1 individ eller 2 sammanboende vuxna

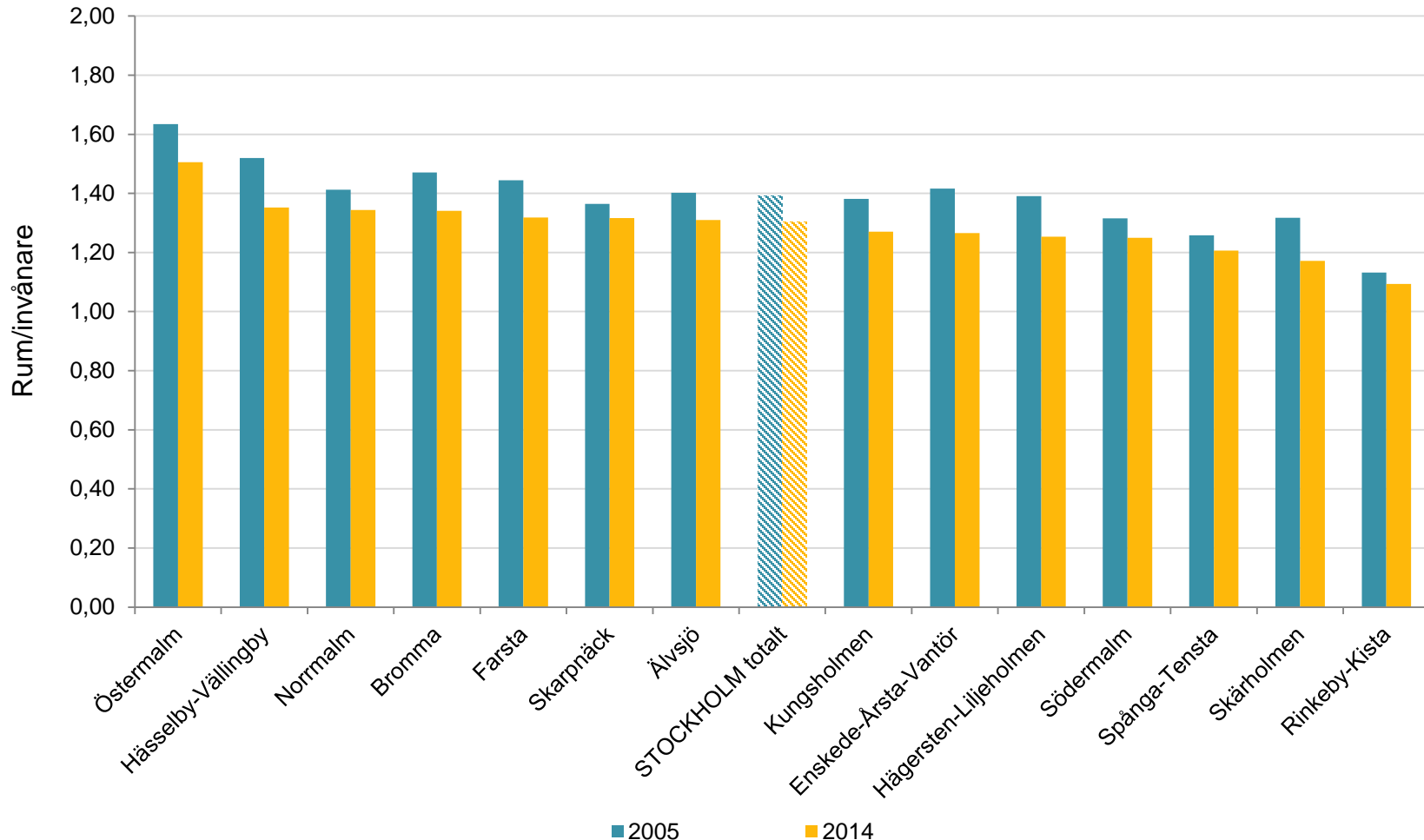


Den vanligaste definitionen numer är att det bor fler personer i bostaden än det finns sovrum. I mätningarna exkluderas kök och vardagsrum från antalet rum i bostaden och man räknar med att sammanboende vuxna delar sovrum. Den här definitionen kallas norm 3 och härstammar från Boendutredningen från år 1974. Exempel: enligt norm 3 ska ett sammanboende 4-personershushåll ha minst 4 rum och kök för att inte vara trångbott

Källa: SCB och Evidens

Rinkeby, Tensta och Skärholmen har störst trångboddhet – samtidigt som boendetätheten ökat i alla miljöer. Rymligast på Östermalm och i villamiljöerna

Rum per invånare i Stockholms stad



Källa: SCB och Evidens

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Inkomst- och prisutveckling i utvalda miljöer
 - Boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i utvalda miljöer för
 - äldre hyresrätter
 - nyproducerade hyresrätter
 - bostadsrätter
 - Hushållsprofiler för hushåll som flyttat till nyproducerade bostäder
 - Ofrivillig trångboddhet – behov kontra betalningsvilja
 - Slutsatser – stora och ökande skillnader?
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Huvudsakliga observationer – stora och växande skillnader mellan olika stadsdelar

- Prisutveckling i utvalda miljöer – kraftig relativ prisutveckling i de svagaste miljöerna men större ökning i kr/kvm i de starka. Ökande prisskillnader
- Stor skillnad i inkomstutveckling mellan de starkaste miljöerna och de svagaste och starkt samband mellan betalningsviljans nivå och hushållens socioekonomiska nivå (inkomster)
- Miljöer med stor andel nyproduktion attraherar relativt starka hushåll
- Hushåll i hyresrätt har normalt högre boendeutgifter än hushåll i bostads- och äganderätt och tillsammans med lägre inkomster har hushåll i hyresrätt samtidigt högre boendeutgiftsandelar än andra hushåll
- Svårt för stora grupper av ensamstående att klara hyresnivåerna i det befintliga beståndet i de svagaste miljöerna, framförallt ensamstående redovisar höga boendeutgiftsandelar – många hushåll ligger över 50 procent
- I de starkare miljöerna är höga boendeutgiftsandelar i det äldre beståndet av hyresrätter primärt koncentrerade till ensamstående unga vuxna. Övriga grupper klarar att efterfråga både äldre hyresbostäder och nyproduktion i relativt hög utsträckning.
- Nyproducerade normalstora hyresrätter kan i mycket begränsad utsträckning efterfrågas av ensamstående hushåll i de svagaste miljöerna oavsett ålder och inte heller av sammanboende unga vuxna. Efterfrågan på nyproduktion kan öka för små bostäder. Men dessa är sannolikt alltför små för sammanboende med barn
- I de svagaste miljöerna innebär höga boendeutgiftsandelar att trångboddheten ökar eftersom många hushåll inte har ekonomiska möjligheter att efterfråga mer bostadsyta.
- Också i starkare miljöer ökar boendetätheten som funktion av stigande bostadspriser men andelen trångbodda är låg i dessa miljöer

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
 - Marknadsvillkor och kalkylförutsättningar, inklusive lönsamhetsvillkor, för aktörer som nyproducerar bostäder.
 - Effekter på hyresnivåer och bostadspriser av:
 - Lägre byggkostnader
 - Ändrade avkastningskrav
 - Ändrade markpriser eller tomträttsavgälder
 - Ett utbuds- eller efterfrågeproblem?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Tillämpad metod för beräkning av effekter av olika åtgärder

- Byggrättsvärdena skattas med hjälp av en så kallad byggmästarkalkyl och ska ses som en illustration av marknadsvillkorens påverkan på byggrättsvärden och därmed möjligheterna till lönsam produktion av bostäder.
- Byggrättsvärdet utgör residualen mellan intäkten i form av priser på bostadsrätter (inklusive lån i föreningen) eller hyresintäkter och kostnaderna. Kostnaderna består främst av byggkostnader och kapitalkostnader uttryckt som finansieringskostnader och risk för bostadsrätter och finansieringskostnader och direktavkastningskrav för hyresrätter. Om byggherren inte bygger på egen mark måste marken förvärvas eller hyras, då tillkommer också kostnaden för markförvärvet eller avgälden.
- Om byggrättsvärdet är lågt finns inga marginaler för byggherren om hushållens betalningsvilja skulle falla, om byggkostnaderna ökar oväntat eller om finansieringskostnaderna och avkastningskraven förändras vid exempelvis förändrad konjunktur och räntenivå. Det är därför riskfyllt att bygga nya bostäder om byggrättsvärdet är lågt. Vid negativt byggrättsvärde får byggherren i princip betala för att bygga. I praktiken innebär det att möjligheterna att nyproducera bostäder till normala lönsamhetsvillkor vid låga eller negativa markvärden är mer eller mindre obefintliga.
- Kalkylerna visar också att byggrättsvärdena i många fall blir lägre för hyresrätt än för bostadsrätt. Förklaringen är att hushållens betalningsvilja i områden där betalningsviljan är hög inte fullt ut speglas i hyresnivåerna samtidigt som avkastningskraven tar höjd för att en investerare behöver långsiktig konkurrenskraftig avkastning på insatt eget kapital. Den samlade effekten av detta blir lägre byggrättsvärden för hyresrättsproduktion i många miljöer.
- Utgångspunkten för beräkningarna på sidan 37-40 är skattning av betalningsvilja för begagnade bostadsrätter i respektive basområde. Data har inhämtats från Valueguard. I vissa områden saknas observationer på andrahandsmarknaden för bostadsrätter (industri- och kontorsområden, endast hyresrätter eller helt obebyggt mark), i dessa områden har ingen skattning gjorts .
- Alla observerade priser har normerats till en avgiftsnivå om 650 kr/kvm/år.
- Därefter har följande antaganden gjorts i kalkylen för kalkylerna på sidan 37-40:
 - Betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter har antagits vara 3 000 kr högre än i beegnatbeståndet. Flera faktorer brukar bidra till att nya bostäder har högre betalningsvilja än begagnade och skillnaden kan vara stor beroende på bostädernas standard och utförande. Antagandet som görs här (+3 000 kr/kvm) bedöms vara konservativt för många av de miljöer som ingår i analysen. Hyran för hyresrätter bedöms spegla betalningsviljan upp till ca 2 300 kr/kvm/år därefter hålls hyran konstant på denna nivå
 - Lån i föreningen antas vara 10 000 kr/kvm.
 - Byggkostnader antas variera i spannet 19 000 – 30 000 kr/kvm BTA exkl moms, men maximalt 21 000 kr/kvm BTA för HR. I attraktiva lägen (hög markpriser) är kraven på produktutformning och bostädernas standard normalt högre vilket ger högre byggkostnader. I kalkylen har byggkostnaden antagits variera proportionellt mot betalningsviljan för bostäderna, vilket är en nödvändig förenkling med hänsyn till det stora antalet områden som ingår i analysen.
 - Finansieringskostnad antas vara 5% för både BR och HR och direktavkastningskravet 4,25 % för HR.
 - Påslag för risk/vinst för BR antas var 15% och 10% för HR. Stor konkurrens om bostadsbyggrätter har under de senaste åren pressat ner avkastningskraven. Marknadsaktörer ansatte tidigare risk/vinst till ca 20% för BR och i nuläget förekommer nivåer ner mot 10-12% för BR.

Illustration av kalkyl för beräkning av byggrättsvärden för BR och HR

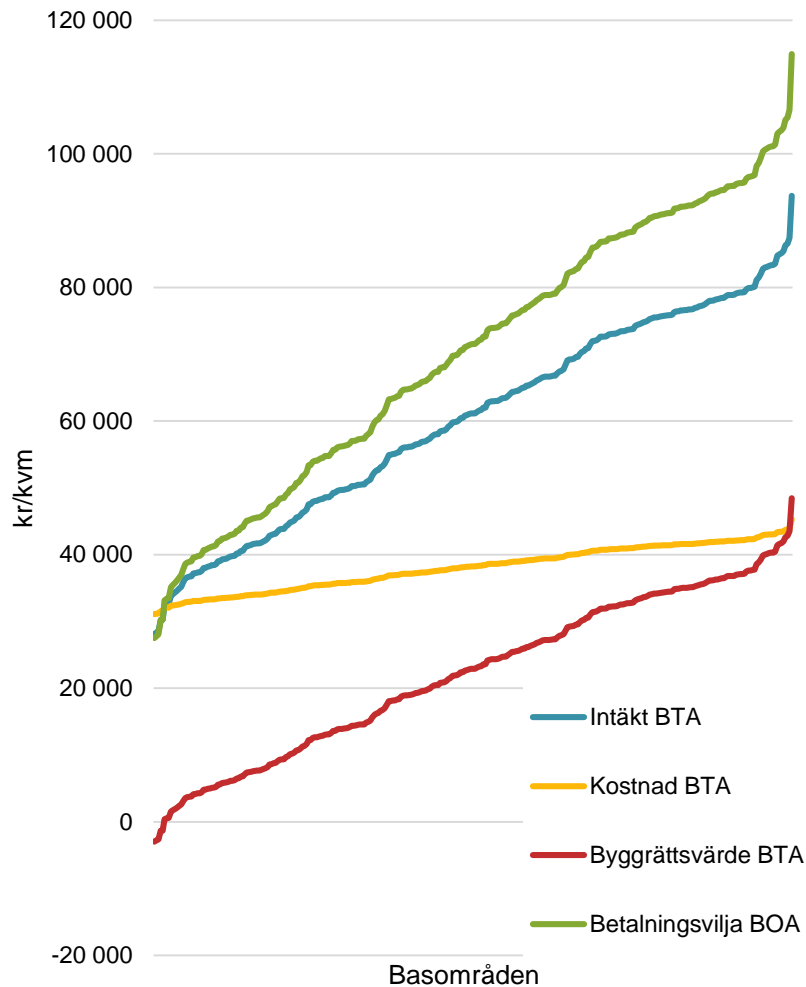
Kalkyl Bostadsrätt		
Antagen volym framtida bostadsbyggrätter BTA		1 000
Yteffektivitet		75%
BOA kvm		750
Betalningsvilja bostäder		65 000
Lån i förening		10 000
Total intäkt BOA		75 000
Total intäkt BTA		56 250
Byggkostnad BTA		26 000
Moms	25%	6 500
Finansiering	5%	1 625
Risk/ vinstmarginal	15%	5 111
Total kostnad per BTA		39 244
Byggrättsvärde per BTA		17 006

Kalkyl Hyresrätt		
Antagen volym framtida hyresrätter BTA		1 000
Yteffektivitet		75%
BOA kvm		750
Antagen hyra per kvm BOA		1 900
Antagen driftkostnad per kvm BOA		300
Driftnetto per BOA		1 600
Direktavkastningskrav		4,25%
Totalt värde per BOA		37 647*
Total intäkt BTA		28 235
Byggkostnad BTA		19 000
Moms	25%	4 750
Finansiering	5%	1 188
Risk/ vinstmarginal	10%	2 494
Total kostnad per BTA		27 431
Byggrättsvärde per BTA		804

*En kassaflödesvärdering av en hyresrätt med antaganden enligt ovan samt inflation om 2%, hyresökning om 2% och kostnadsökning om 3% ger ett avkastningsvärde om 35 600 kr/kvm BOA

Prisutvecklingen har inneburit att positiva byggrättsvärden uppstått i större delen av staden, vilket indikerar möjligheter att bygga i stort sett hela staden

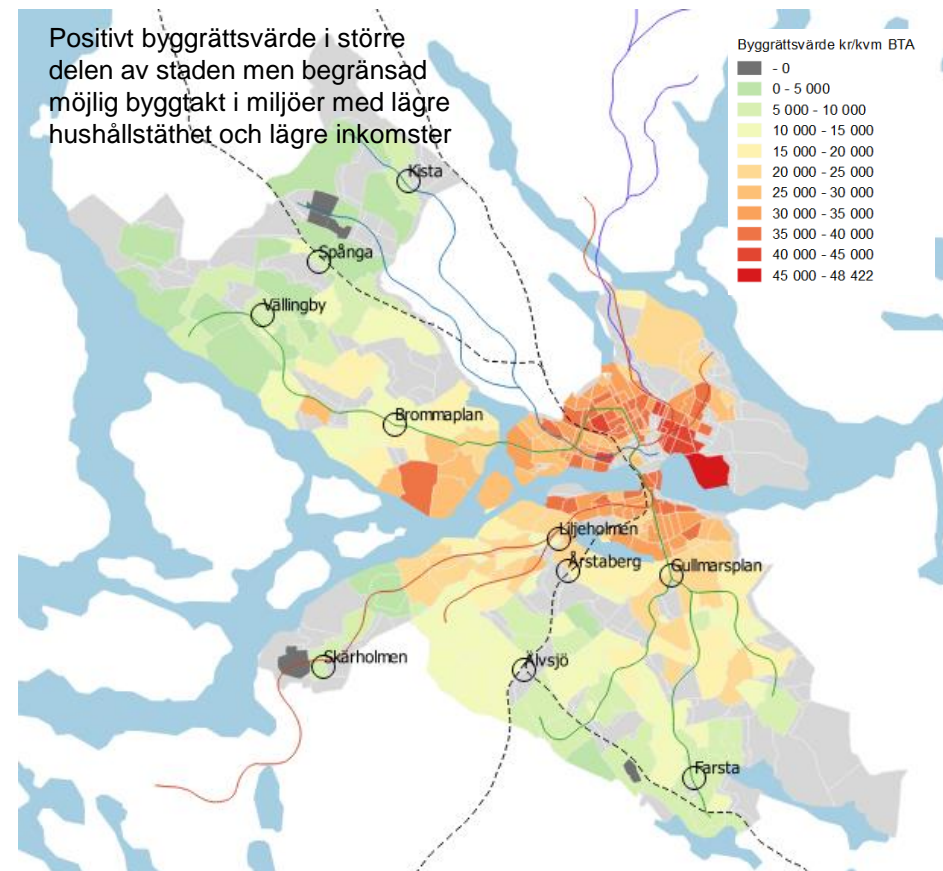
Skattat byggrättsvärde per basområde i Stockholms stad



Källa: Egna beräkningar

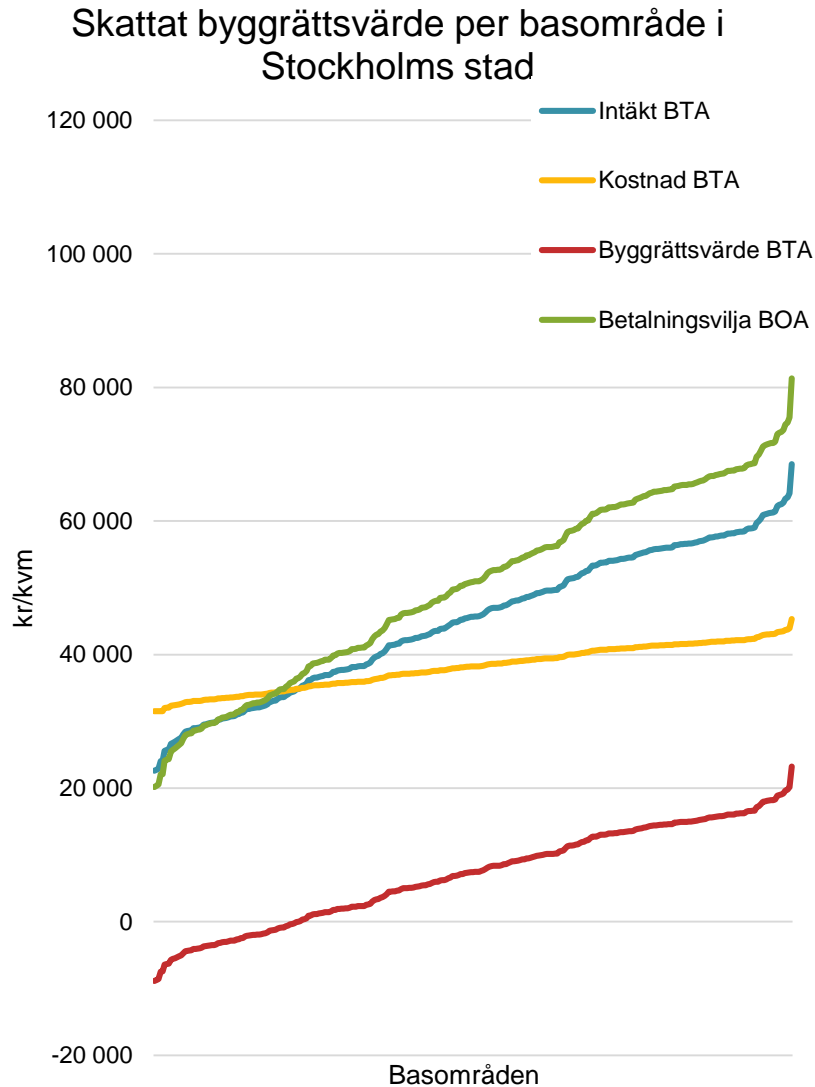
Kalkylantaganden (urval av parametrar):

Lån i förening	10 000 kr/kvm
Finansiering	5 %
Vinst/risk	15 %
Byggkostnad	20 000 - 30 000 kr/kvm BTA exkl moms



Positivt byggrättsvärde i större delen av staden men begränsad möjlig byggtakt i miljöer med lägre hushållstäthet och lägre inkomster

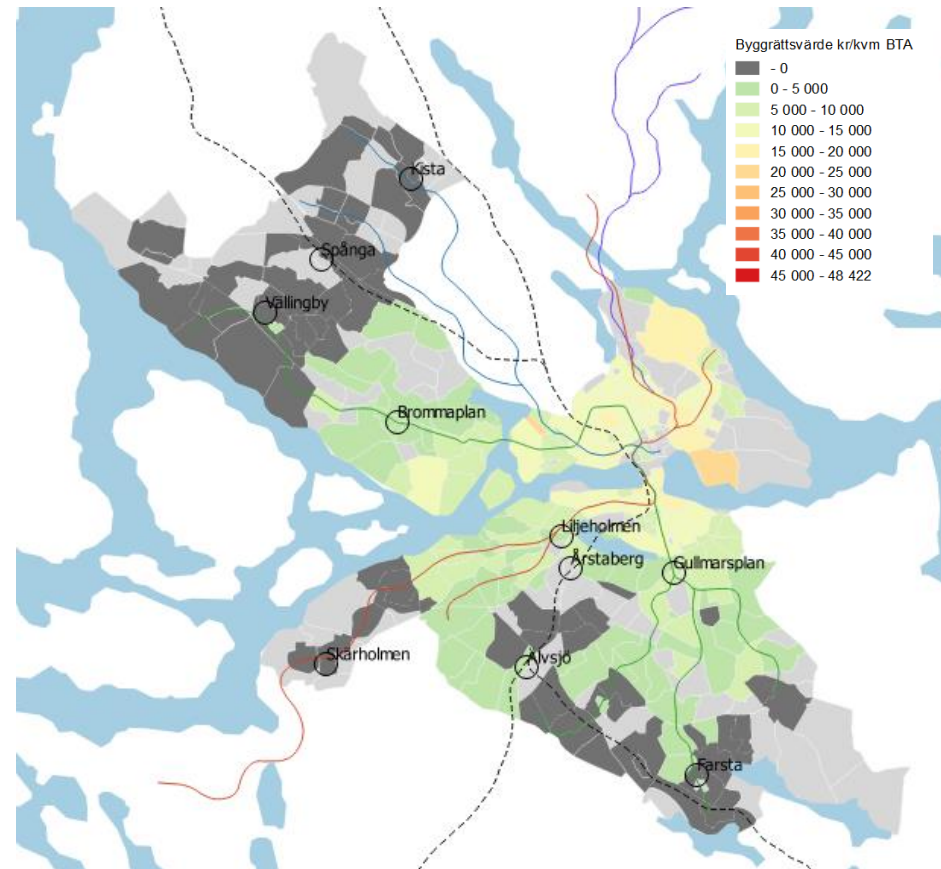
Risicanalys: Prisfall med 30 % och ökade avkastningskrav – större områden i södra och västra ytterstaden får problematiska villkor för nyproduktion



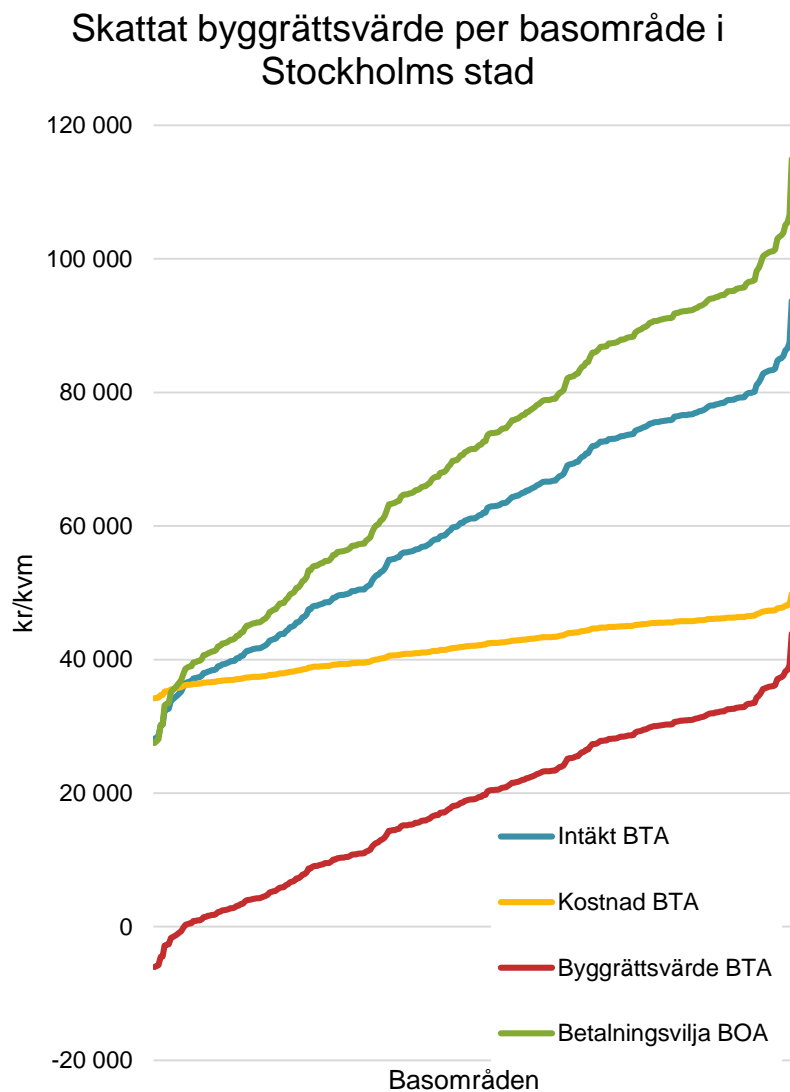
Källa: Egna beräkningar

Kalkylantaganden (urval av parametrar):

Lån i förening	10 000 kr/kvm
Finansiering	5 %
Vinst/risk	20 %
Byggkostnad	20 000 - 30 000 kr/kvm BTA exkl moms

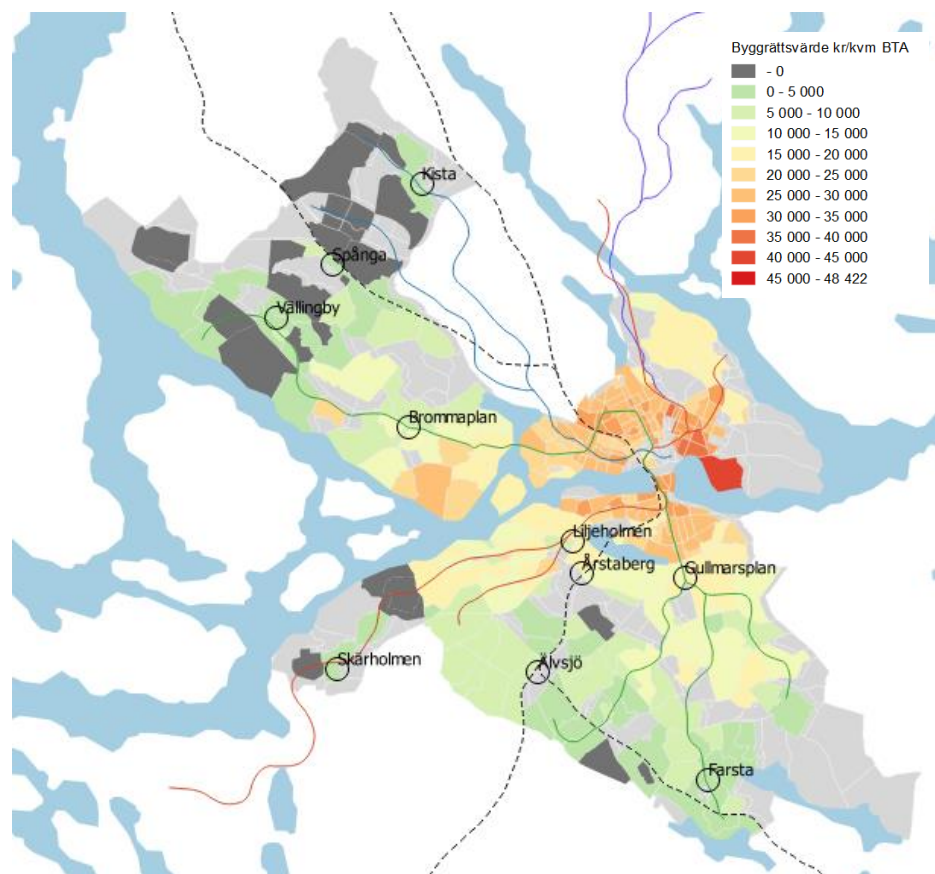


Risakanalys: Ökar byggkostnaderna med 10 % krymper marginalerna avsevärt men samtliga tyngdpunkter har positiva byggrättsvärden



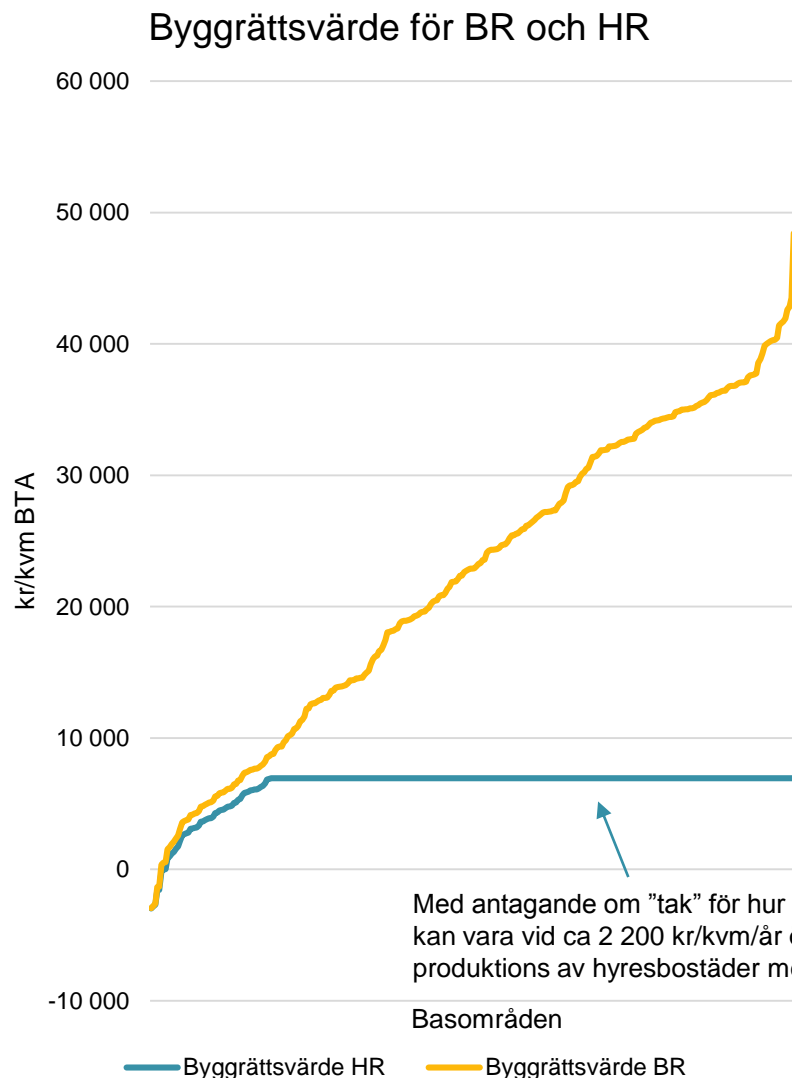
Kalkylantaganden (urval av parametrar):

Lån i förening	10 000 kr/kvm
Finansiering	5 %
Vinst/risk	15 %
Byggkostnad	22 000 - 33 000 kr/kvm BTA exkl moms



Källa: Egna beräkningar

I större delen av Stockholms stad har marknaden större incitament att bygga bostadsrätter före hyresrätter



Kalkylantaganden för bostadsrätt (urval av parametrar):

Lån i förening	10 000 kr/kvm
Finansiering	5 %
Vinst/risk	15 %
Byggkostnad	20 000 - 30 000 kr/kvm BTA exkl moms

Kalkylantaganden för hyresrätt (urval av parametrar):

Hyra	Max 2 300 kr/kvm/år
Direktavkastningskrav	4,25 %
Finansiering	5 %
Vinst/risk	10 %
Byggkostnad	19 000 - 21 000 kr/kvm BTA exkl moms

- Vid en jämförelse mellan byggrättsvärden för BR och HR kan man se att värdet är likartat i miljöer med lägre betalningsvilja. Tillämpningen av bruksvärdessystemet innebär dock att de kalkylerade byggrättsvärdena blir i högre i miljöer med hög betalningsvilja eftersom hyran i den förenklade kalkylen låsts till maximalt 2 300 kr/kvm/år. I alla miljöer med en högre betalningsvilja stannar därför byggrättsvärdet på denna nivå. Detta är naturligtvis en förenkling, dels eftersom det kan vara möjligt att erhålla en högre hyresnivå och dels eftersom avkastningskravet sannolikt faller något i takt med ökad betalningsvilja. På motsvarande sätt bör avkastningskravet höjas i de svagare miljöerna. Den förenklade kalkylen har dock inte kunnat fånga dessa effekter.

Källa: Egna beräkningar

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- **Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?**
 - Marknadsvillkor och kalkylförutsättningar, inklusive lönsamhetsvillkor, för aktörer som nyproducerar bostäder.
 - Effekter på hyresnivåer och bostadspriser av:
 - Lägre byggkostnader
 - Ändrade avkastningskrav
 - Ändrade markpriser eller tomträttsavgälder
 - Ett utbuds- eller efterfrågeproblem?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm

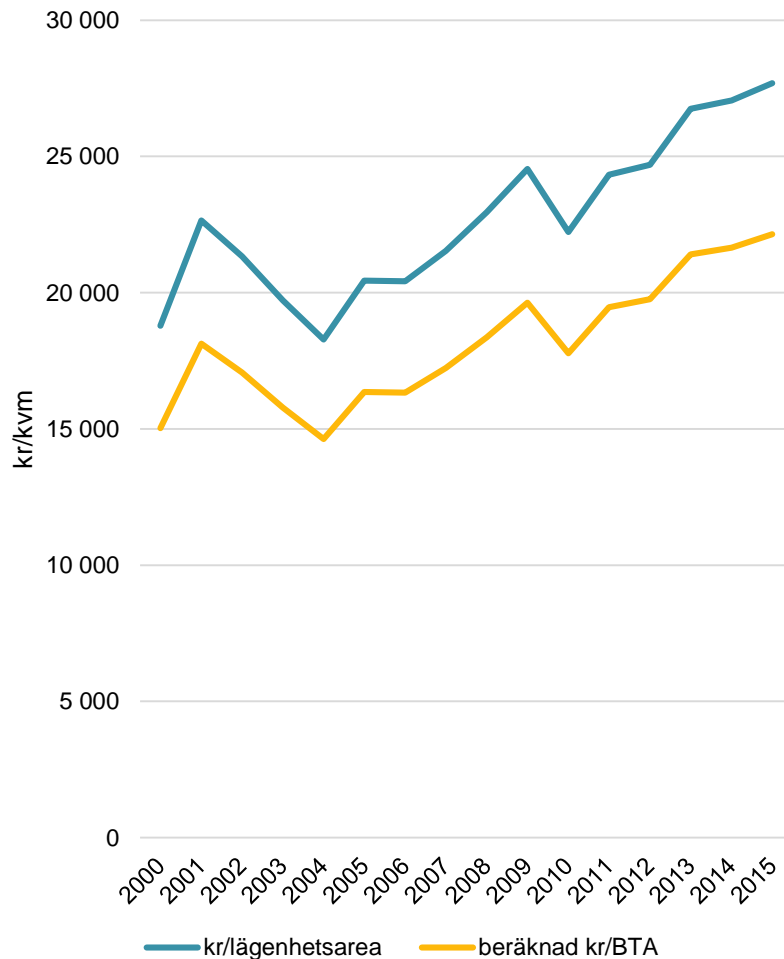
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Analysen av effekter av lägre byggkostnader, avkastningskrav och avgäldsnivåer fokuserar på hyresrätter

- Priser på bostadsrätter och äganderätter är marknadsbestämda. Det betyder att eventuella vinster av lägre priser på mark, låga byggkostnader etc. tillfaller investeraren i form av högre marginaler eller hushåll vid försäljning i nästa led
- Hyresnivåer bestäms genom antingen bruksvärdesprincipen eller genom presumtionsprincipen
 - Bruksvärdesprincipen innebär att hyresnivåerna framförallt bestäms genom jämförelser med andra liknande projekt och baseras inte på byggherrens kostnader
 - Presumtionshyra är däremot en i grunden kostnadsbaserad hyra i 15 år och låga produktionskostnader innebär möjligheter till lägre hyror, men avsikten med presumtionshyra var snarare att möjliggöra högre hyror än bruksvärdet:
 - Utgångspunkten med bestämmelsen om presumtionshyra är att hyran för en nybyggd lägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Det ansågs vid införandet inte rimligt att en hyresvärd skulle löpa risken att hyresnämnden vid en prövning av hyra skulle fastställa en hyra som inte täckte kostnaderna för lägenheterna. Ytterligare utgångspunkter var att reglerna skulle säkerställa en god förutsägbarhet om hyran och att systemet inte skulle leda till att det etablerades oskäliga hyresnivåer på marknaden, eller att hyresgästernas besittningsskydd urholkades
 - Bestämmelsen innebär i korthet att en hyresvärd och en hyresgästorganisation som är etablerad på den ort där fastigheten ligger, har rätt att träffa överenskommelse om hyror som överstiger bruksvärdesnivåerna för likvärdiga lägenheter.

Genomsnittlig byggkostnad i storstäderna är mellan 25 000 – 30 000 kr/kvm
 Avkastningskrav vid nyproduktion i utvalda miljöer är mellan 2,0 och 5,25 procent

Byggnadskostnad per lgh-area i storstadsområdena, kr/kvm

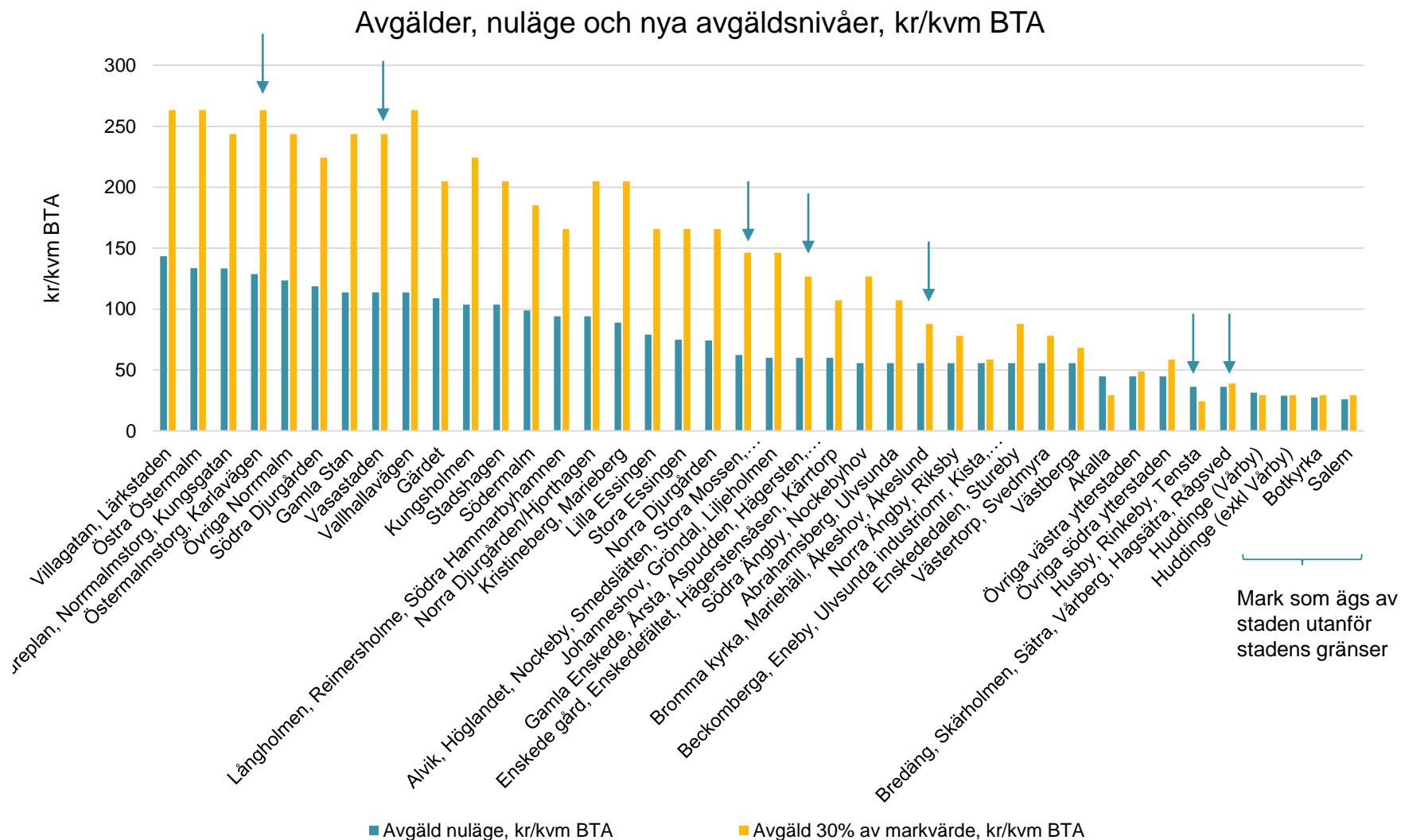


Direktavkastningskrav bostäder i utvalda miljöer			
Område	Direktavkastningskrav, värdeår 2010 -		
	Min	Medel	Max
Östermalmstorg	2,00	2,25	3,25
Alvik	2,50	3,00	4,00
Mariehäll	2,50	3,00	4,00
Östra Vårberg	3,25	4,00	4,75
Norra Rinkeby	4,50	4,75	5,25
Tegnérlunden	2,25	2,50	3,25
Hammarbyhöjden	2,75	3,75	4,25
Mellersta Skärholmen	4,50	4,75	5,25
Norra Tensta	4,50	4,75	5,25

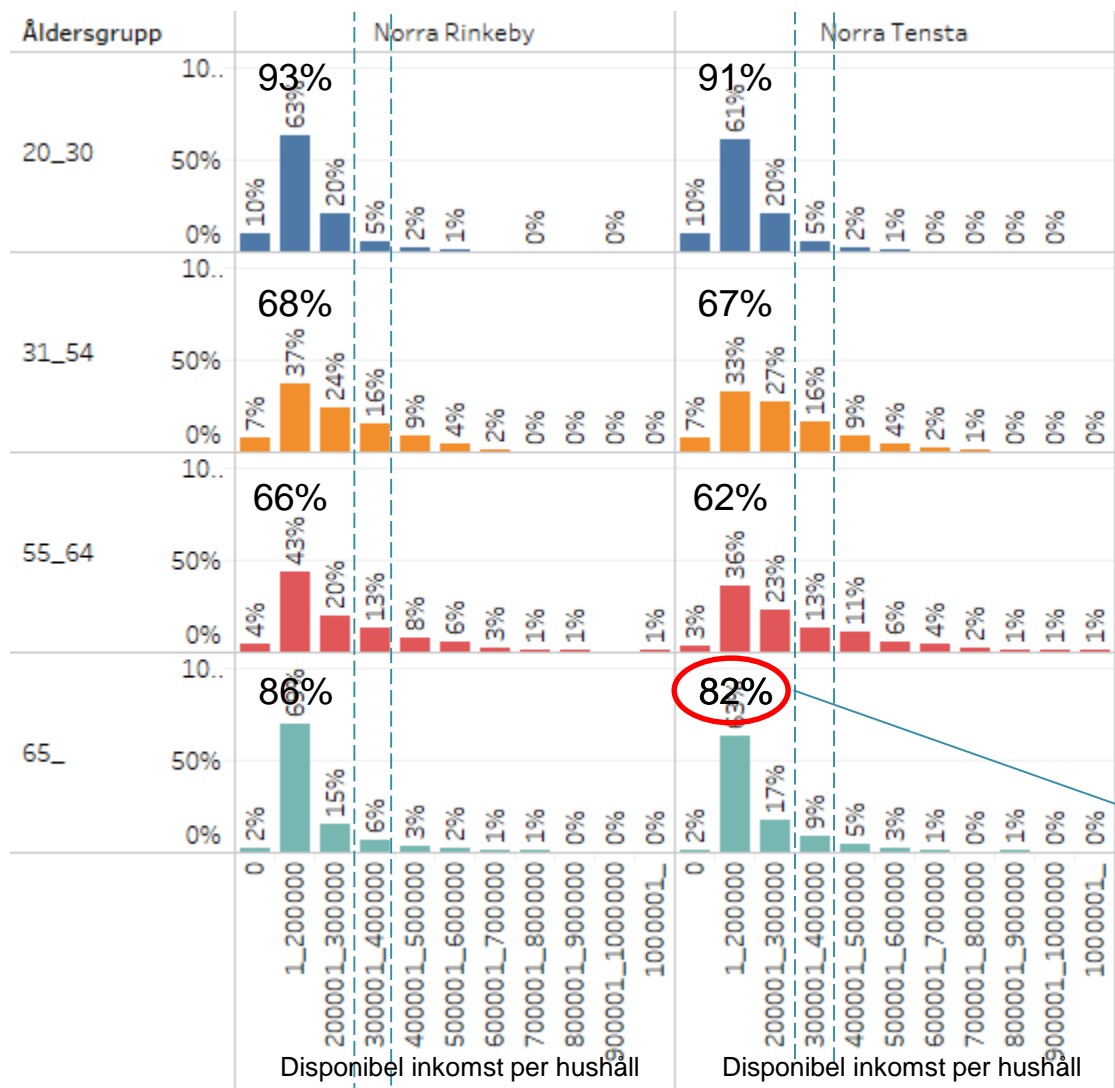
Källa: Newsec

Källa: SCB och egna beräkningar

Förändrade tomträttsavgälder efter full intrappning år 2022-2028: 30-50 kr/kvm/år i de svagaste miljöerna



Skillnaden mellan hyresnivå på 1 800 och 1 200 kr/kvm/år (10 500 kr/mån resp. 7 000 kr/mån för 70 kvm) möjliggör för ca 5-15 procentenheter fler hushåll att efterfråga nyproduktion i de svagaste miljöerna



1 800 kr/kvm/år
70 kvm
= 126 000 kr, dvs 10 500 kr/mån

Boendeutgiftsandel = 0,3 ger minsta inkomst
126 000 / 0,3 = 420 000 kr

1 200 kr/kvm/år
70 kvm
= 84 000 kr, dvs 7 000 kr/mån

Boendeutgiftsandel = 0,3 ger minsta inkomst
84 000 / 0,3 = 280 000 kr

Andelen hushåll som inte kan efterfråga en bostad om hyresnivån är högre än 1 200 kr/kvm/år

Slutsatsen är att en betydande andel av hushållen i dessa miljöer inte klarar att betala 1 200 kr/kvm/år utan att få en boendeutgiftsandel som överstiger 30 procent, dvs de har mycket svårt att efterfråga nyproducerade bostäder, även om dessa skulle ha den mycket låga hyresnivån om 1 200 kr/kvm/år

1 800 kr/kvm/år
Boendeutgiftsandel högst 30%, disp inkomst >420 000 kr

1 200 kr/kvm/år
Boendeutgiftsandel högst 30%, disp inkomst >280 000 kr

En hyresnivå som stora grupper i svagare miljöer klarar kräver nästan halverade byggkostnader vid marknadsmässig avkastningsnivå

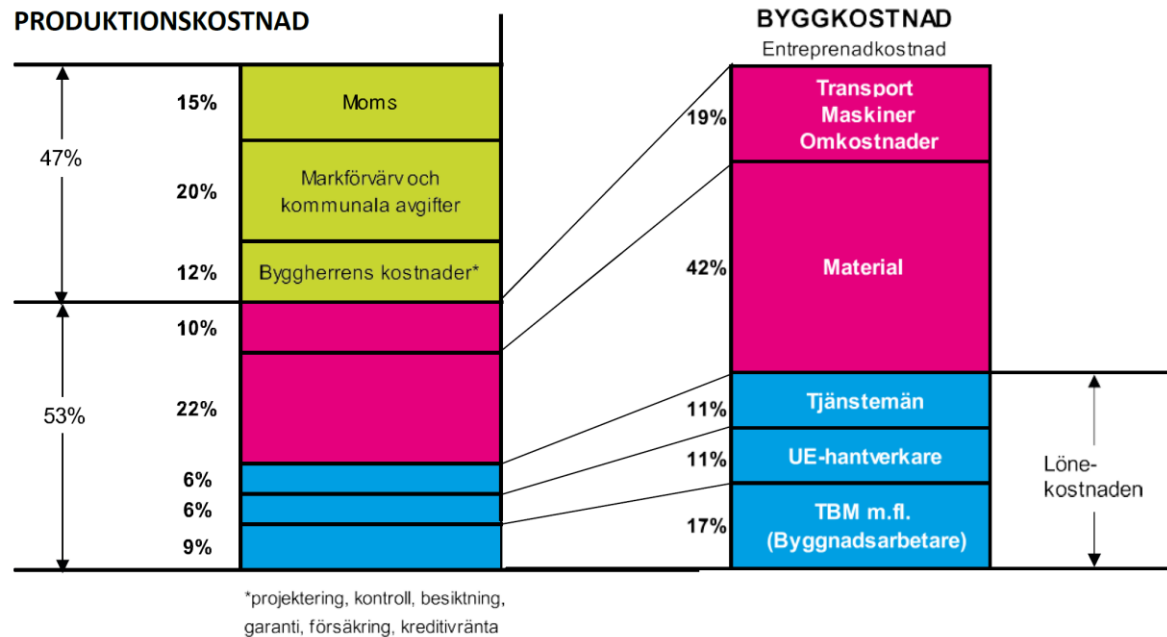
	Utgångsläge		Sänkt byggkostnad		Sänkt byggkostnad	
	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg
Antagen volym framtida hyresrätter BTA	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Yteffektivitet	78%	78%	78%	78%	78%	78%
BOA kvm	750	750	750	750	750	750
Antagen hyra per kvm BOA	1 820	1 835	1 200	1 200	1 400	1 400
Antagen driftkostnad per kvm BOA	300	300	300	300	300	300
Tomträttsavgäld	31	50	31	50	31	50
Driftnetto per BOA	1 489	1 485	869	850	1 069	1 050
Direktavkastningskrav	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Totalt värde per BOA	35 041	34 941	20 452	20 000	25 158	24 706
Total intäkt BTA	27 332	27 254	15 953	15 600	19 624	19 271
Byggkostnad BTA	19 000	19 000	11 100	10 900	13 650	13 450
Moms 25%	4 750	4 750	2 775	2 725	3 413	3 363
Finansiering 5%	1 188	1 188	694	681	853	841
Risk/ vinstmarginal 10%	2 494	2 494	1 457	1 431	1 792	1 765
Total kostnad per BTA	27 431	27 431	16 026	15 737	19 707	19 418
Byggrättsvärde per BTA	-99	-177	-73	-137	-84	-148

Om hyresnivån ska kunna sänkas till 1 200 kr/kvm/år krävs att byggkostnaden nästan halveras

Om hyresnivån ska kunna sänkas till 1 400 kr/kvm/år krävs att byggkostnaden sänks med 30 procent

Källa: Egna beräkningar

En delförklaring till att det krävs kraftigt sänkta byggkostnader för att möjliggöra en låg hyra är att byggkostnaden endast utgör ungefär halva produktionskostnaden



Produktions- och byggkostnad. Källa: SCB och Sveriges byggindustrier, 2016.

Avkastningskravet måste sänkas till 2,5% för att möjliggöra en hyra om 1 200 kr/kvm/år eller 3% för hyra om 1 400 kr/kvm/år, vilket är långt under marknadens värdering idag

	Utgångsläge		Sänkta avkastningskrav		Sänkta avkastningskrav	
	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg
Antagen volym framtida hyresrätter BTA	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Yteffektivitet	78%	78%	78%	78%	78%	78%
BOA kvm	750	750	750	750	750	750
Antagen hyra per kvm BOA	1 820	1 835	1 200	1 200	1 400	1 400
Antagen driftkostnad per kvm BOA	300	300	300	300	300	300
Tomträttsavgäld	31	50	31	50	31	50
Driftnetto per BOA	1 489	1 485	869	850	1 069	1 050
Direktavkastningskrav	4,25%	4,25%	2,49%	2,44%	3,05%	3,01%
Totalt värde per BOA	35 041	34 941	34 909	34 836	35 057	34 884
Total intäkt BTA	27 332	27 254	27 229	27 172	27 344	27 209
Byggkostnad BTA	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Moms	25%	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750
Finansiering	5%	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188
Risk/ vinstmarginal	10%	2 494	2 494	2 494	2 494	2 494
Total kostnad per BTA	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431
Byggrättsvärde per BTA	-99	-177	-202	-259	-87	-222

Om hyresnivån ska kunna sänkas till 1 200 kr/kvm/år krävs att avkastningskravet sätts mycket lågt, runt 2,5 procent
 Om hyresnivån ska kunna sänkas till 1 400 kr/kvm/år krävs att avkastningskravet sätts till 3 procent

Källa: Egna beräkningar

Sänkt tomträttsavgäld till noll kronor påverkar hyran marginellt – relativt låg avgäld redan i nuläget

	Utgångsläge		Sänkt tomträttsavgäld (0 kr)	
	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg
Antagen volym framtida hyresrätter BTA	1 000	1 000	1 000	1 000
Yteffektivitet	78%	78%	78%	78%
BOA kvm	750	750	750	750
Antagen hyra per kvm BOA	1 820	1 835	↔ 1 800	1 800
Antagen driftkostnad per kvm BOA	300	300	↔ 300	300
Tomträttsavgäld	31	50	↔ 0	0
Driftnetto per BOA	1 489	1 485	1 469	1 450
Direktavkastningskrav	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Totalt värde per BOA	35 041	34 941	34 570	34 118
Total intäkt BTA	27 332	27 254	26 965	26 612
Byggekostnad BTA	19 000	19 000	19 000	19 000
Moms	25%	4 750	4 750	4 750
Finansiering	5%	1 188	1 188	1 188
Risk/ vinstmarginal	10%	2 494	2 494	2 494
Total kostnad per BTA	27 431	27 431	27 431	27 431
Byggrättsvärde per BTA	-99	-177	-467	-819

Källa: Egna beräkningar

Kan byggkostnaderna sänkas till 13 000 -15 000 kr/kvm krävs avkastningskrav på 3,5-3,9% för att hyran ska kunna vara 1 200 -1 400 kr/kvm/år. Men också detta scenario är osannolikt*

	Utgångsläge		Kombination - Sänkta avkastningskrav och sänkt byggkostnad		Kombination - Sänkta avkastningskrav och sänkt byggkostnad	
	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg	Rinkeby / Tensta	Skärholmen / Vårberg
Antagen volym framtida hyresrätter BTA	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Yteffektivitet	78%	78%	78%	78%	78%	78%
BOA kvm	750	750	750	750	750	750
Antagen hyra per kvm BOA	1 820	1 835	1 200	1 200	1 400	1 400
Antagen driftkostnad per kvm BOA	300	300	300	300	300	300
Tomträttsavgäld	31	50	31	50	31	50
Driftnetto per BOA	1 489	1 485	869	850	1 069	1 050
Direktavkastningskrav	4,25%	4,25%	3,62%	3,54%	3,86%	3,79%
Totalt värde per BOA	35 041	34 941	24 012	24 011	27 700	27 704
Total intäkt BTA	27 332	27 254	18 729	18 729	21 606	21 609
Byggkostnad BTA	19 000	19 000	13 000	13 000	15 000	15 000
Moms	25%	4 750	3 250	3 250	3 750	3 750
Finansiering	5%	1 188	813	813	938	938
Risk/ vinstmarginal	10%	2 494	1 706	1 706	1 969	1 969
Total kostnad per BTA	27 431	27 431	18 769	18 769	21 656	21 656
Byggrättsvärde per BTA	-99	-177	-39	-40	-50	-47

*Byggkostnader på denna nivå kan för närvarande endast observeras för så kallade modulbostäder. Med avkastningskrav under 4 procent får en investerare endast kompensation för förväntad inflation på ca 2 procent och en real avkastning på ytterligare 2 procent, men ingen kompensation i övrigt för olika risker.

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- **Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?**
 - Marknadsvillkor och kalkylförutsättningar, inklusive lönsamhetsvillkor, för aktörer som nyproducerar bostäder.
 - Effekter på hyresnivåer och bostadspriser av:
 - Lägre byggkostnader
 - Ändrade avkastningskrav
 - Ändrade markpriser eller tomträttsavgälder
 - Ett utbuds- eller efterfrågeproblem?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Huvudsakliga observationer – marknadsaktörernas möjligheter att nyproducera till låga hyresnivåer

- Den övergripande slutsatsen är att stora grupper av hushåll i de svagaste miljöerna i Stockholms stad endast kan efterfråga nyproducerade bostäder i större omfattning om hyresnivåerna i nyproduktionen skulle falla kraftigt – kanske ner mot ca 1 200 kr/kvm/år
 - Så låga nyproduktionshyror kräver halverade byggkostnader jämfört med nuläget – de förefaller knappast realistiskt att tro att byggkostnaderna kan sänkas så kraftigt.
 - Tillräckligt låga avkastningsnivåer som skulle möjliggöra så låga hyror medges inte av förväntningar på framtida inflation, real avkastning och risktillägg
 - Tomträttsavgälderna är redan relativt låga i svaga miljöer och en eventuellt sänkt avgäldsnivå får därför begränsad effekt i svaga miljöer
 - Sammantaget innebär det att effekterna av markpolitiska åtgärder på boendeutgifter och boendeutgiftsandelar är mycket begränsade
 - En rimlig slutsats är att marknaden inte kan tillföra svaga miljöer nya hyresbostäder till stora grupper av hushåll med en hyra som ger rimliga boendeutgiftsandelar. Nyproduktionen kommer därför primärt efterfrågas av de starkaste hushållen i dessa miljöer och av hushåll som kan flytta till dessa miljöer från andra delar av staden
- För att de svagaste hushållen ska kunna efterfråga nyproducerade bostäder (eller renoverade bostäder) i större omfattning krävs därför sannolikt istället olika stimulanser – antingen på utbudssidan genom kraftiga subventioner av byggkostnader eller genom stöd på efterfrågesidan genom förstärkta bostadsbidrag. Båda dessa åtgärder ligger troligen utanför den kommunala markpolitikens område
 - Nyproducerade hyresbostäder med låga hyror är attraktiva för hushåll med lång kötid – träffsäkerhet? Fördelningsprinciper?

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Investeringsstödet – tillämpligt för de svagaste miljöerna i Stockholm?
 - Bostadsbidragen – ligger redan i disponibel inkomst i föregående bilder. Hur mycket måste dessa öka för att möjliggöra efterfrågan på nyproduktion?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Statligt investeringsstöd får sannolikt liten effekt i Stockholm

- Det finns numera två stöd som riktas till nya hyresbostäder och nya bostäder för studerande, ett tidsbegränsat och ett långsiktigt. Sista ansökningsdag för det tidsbegränsade stödet var 28 februari 2017. Det långsiktiga investeringsstödet gäller för projekt som påbörjas från och med den 1 januari 2017. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande.
- Stödbeloppen differentieras mellan tre regiongrupper. Det högre beloppet är 6 600 kronor per kvadratmeter boarea och gäller i Stockholmsregionen.
- Normhyran per kvadratmeter boarea per år får inte överstiga 1450 kronor i Stockholmsregionen
- För bostadsytor upp till och med 35 kvadratmeter lämnas fullt stöd. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till 70 kvadratmeter lämnas 50 procent av stödbeloppet. För ytor över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd. För areor för gemensamma aktiviteter lämnas stöd med 50 procent av stödbeloppet
- Betalningsviljan för hyresbostäder i Stockholms stad är ca 1 900 kr/kvm/år, dvs 450 kr/kvm/år högre än maxgränsen för att stöd ska beviljas
- Nuvärdet av 450 kr/kvm/år vid en kalkylränta om ca 4,25 % är ca 10 600 kr/kvm
- Slutsatsen är att det är mer lönsamt för fastighetsägare att ta ut en normal bruksvärdeshyra vid nyproduktion än att sätta en hyra på 1 450 kr/kvm/år och få ett stöd om 6 600 kr/kvm. Sannolikt kommer därmed få aktörer att söka stödet i Stockholmsregionen
- I de fall stödet används kommer bostäderna sannolikt att tillfalla hushåll med mycket lång kötid eftersom hyran väsentligen understiger hushållens betalningsvilja

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
- Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
- Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
- Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Investeringsstödet – tillämpligt för de svagaste miljöerna i Stockholm?
 - Bostadsbidragen – ligger redan i disponibel inkomst i föregående bilder. Hur mycket måste dessa öka för att möjliggöra efterfrågan på nyproduktion?
- Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Antal hushåll med bostadsbidrag minskar

Volymer och medelersättningar för bostadsbidraget 2012–2017						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal hushåll med preliminärt bostadsbidrag						
Barnhushåll	172 997	169 941	169 445	165 005	160 362	155 478
Ungdomshushåll	60 586	62 973	63 205	62 583	60 311	58 478
Genomsnittligt bostadsbidrag, kronor per bidragsmånad						
Barnhushåll	2 643	2 552	2 468	2 449	2 430	2 411
Ungdomshushåll	951	953	969	990	1 011	1 032

Källa: Försäkringskassan

Huvudsakliga observationer om minskade bostadsbidrag

- Antalet hushåll med bostadsbidrag har minskat sedan slutet av 1990-talet.
- Minskningen beror delvis på de regeländringar som gjordes 1997 och delvis på att inkomsterna höjts samtidigt som inkomstgränserna för bidraget har varit oförändrade. Även hushåll med relativt låga inkomster får därför successivt för höga inkomster för att vara berättigade till bidrag. Bidraget ersätter därför en allt mindre del av boendeutgiften, eftersom boendeutgifterna samtidigt successivt stiger. . Utvärderingar visar att bidragets nuvarande konstruktion i praktiken inneburit att bostadsbidraget främst blivit ett stöd för ensamföräldrar i hyresrätt.
- De hushåll som får bostadsbidrag är främst barnfamiljer, särskilt ensamstående med barn. I december 2014 var 79 procent av hushållen som mottog bostadsbidrag barnhushåll. Av landets 1,3 miljoner barnhushåll var det knappt 12 procent som någon gång under året fick bostadsbidrag. Av barnhushåll med bostadsbidrag var 69 procent ensamstående föräldrar med barn, och av de ensamstående föräldrarna var 85 procent kvinnor.
- Det finns en underliggande trend med minskande andel barnhushåll med bostadsbidrag. Förklaringen till det är bl.a. att lönenivån förväntas öka, i kombination med att inkomstgränser är fasta och inte har förändrats sedan 1997.
- Trenden är att antalet hushåll minskar medan det genomsnittliga bostadsbidraget per månad ökar. Detta förklaras delvis av att de hushåll som finns kvar i systemet är de med lägst inkomst i förhållande till sin försörjningsbörda. Ökningen av bostadskostnaderna bidrar också till denna utveckling

Innehåll

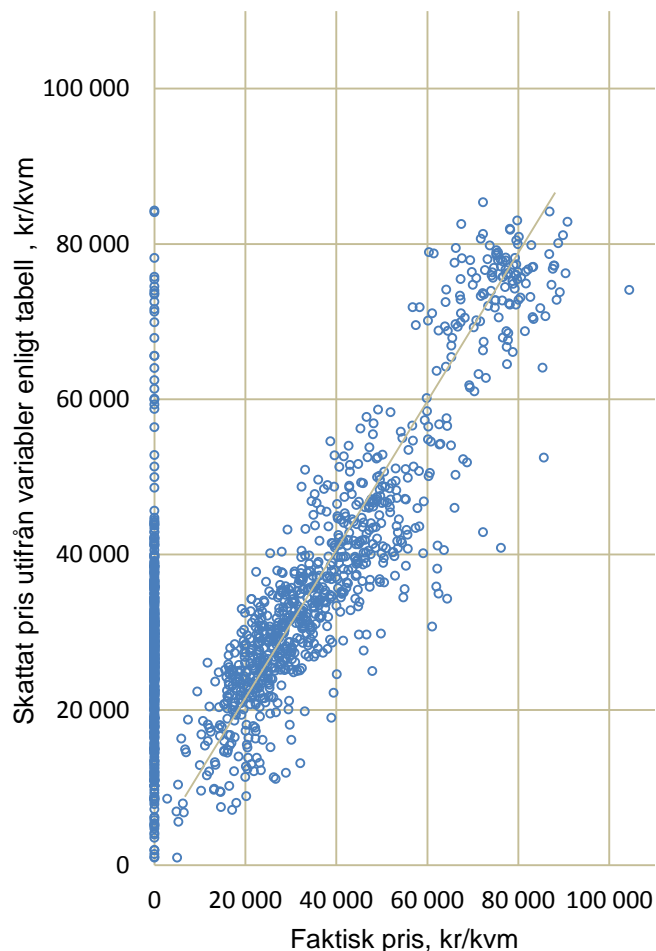
- Inledning och sammanfattning
 - Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
 - Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
-
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling ”Vallastaden” i Linköping

Effekter av förändringar av stadskvaliteter

- Evidens har tillsammans med konsultföretaget Spacescape analyserat skillnaderna i bostadsrättspriser mellan olika basområden i Stockholms län och isolerat effekten av olika stadskvaliteter, se tabellen på nästa sida. Analysen genomfördes på uppdrag av Stockholms lands landsting som en del i utvärderingen av den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFSS).
- Den slutgiltiga modellen för boende i flerfamiljshus baseras på stadskvaliteter som tillsammans kan förklara 89 procent av prisvariationen mellan basområden ($R^2, 89$), där varje enskild kvalitet har en signifikant påverkan på priset.
- I tabellen på nästa sida redovisas hur bostadspriset förändras vid några exempel på förändringar av enskilda stadskvaliteter, det vill säga varje stadskvalitets unika påverkan på priset, allt annat lika. Betakoefficienterna anger hur mycket en förändring med en enhet i den oberoende variabeln (en enskild stadskvalitet) påverkar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i ett basområde sedan man tagit hänsyn till påverkan från övriga oberoende variabler (alla övriga redovisade stadskvaliteter).
- Några tydliga prispåverkande variabler är gångavståndet till centrala Stockholm där priset faller ca 1 200 kr/kvm med avståndet. På samma sätt faller priset med ca 1 500 kr/kvm vid fallande avstånd till större vattenytor.
- Likaså finns ett positivt värde om knappt 1 400 kr med en spårstation inom 500 meters gångavstånd. Denna kvalitet kan också mätas som en kontinuerlig variabel, dvs betalningsviljan ökar linjärt med ökad tillgänglighet till dagbefolkning inom 30 minuter med kollektivtrafik.
- Gatunätets integration, hur väl gatorna är sammankopplade, skapar också stora värden liksom utbudet av urbana verksamheter som handel, restauranger och kultur. Denna variabel är logaritmerad i stället för linjär. Det betyder att om utbudet av urbana verksamheter fördubblas stiger priset med 1 760 kr/kvm. Effekten blir då tydligast i miljöer med svagt utbud – kan man tillföra några butiker och restauranger kan effekten bli stor.
- I innerstaden däremot påverkas priset inte alls av att ytterligare några butiker, caféer, restauranger eller kulturetablissemang tillkommer. Utbudet av urbana verksamheter kan i sin tur i hög grad av förklaras av storleken på natt- och dagbefolkningen inom 1 kilometers gångavstånd samt entrétätheten inom samma radie.
- Med en stor täthet av både arbetande och boende samt lokaler i gatumiljön finns förutsättningar för efterfrågan på både dag, kvällar och helger. På detta sätt skapar ökad täthet stor efterfrågan på service som i sin tur genererar stora värden både på bostads- och kontorsmarknaden.
- Ett områdes sociala struktur i form av hushållens genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivå har också stor och signifikant påverkan på bostadspriserna eftersom hushållen uppfattar att olika miljöer och dess invånare i sig erbjuder skillnader i hushållens livsvillkor. Denna variabel kan i sin tur förklaras av andelen ägt boende och total förvärvsinkomst i området.
- Två intressanta och viktiga stadskvaliteter kan endast redovisas för Stockholms stad på grund av begränsad tillgång till data. Dessa separata analyser för Stockholms stad visar att om man kan tillskapa en parkyta på ca 10 hektar inom en kilometers promenadavstånd från bostaden ökar priset med 600 kr/kvm bostadsyta, allt annat lika.
- På samma sätt finns en stark och signifikant påverkan från variabeln som mäter kvarterets slutenhet och antalet utåtvända entréer. Om detta index ökar med 10 procentenheter så ökar priserna på bostadsrätter med 500 kr/kvm. Det betyder att bebyggelse som utgörs av helt slutna kvarter med alla entréer i gatuliv är 5 000 kr dyrare per kvm än ett fristående flerbostadshus där entréer saknar kontakt med gata. Det finns olika teorier om vad som orsakar denna effekt. Det kan möjligen förklaras av en tydligare uppdelning i privata och offentliga rum i en mer sluten struktur där boende indirekt för en "egen" gård. Dessa gränser är luddigare i punkt- och lamellhusmiljö. En annan förklaring är att utbudet av kvartersstad helt enkelt är lågt i förhållande till efterfrågan i Stockholm.

Monetära effekter av förändringar av stadskvaliteter

Faktisk och skattat pris för basområden i Stockholms län



Källa: Evidens och Spacescape på uppdrag av SLL

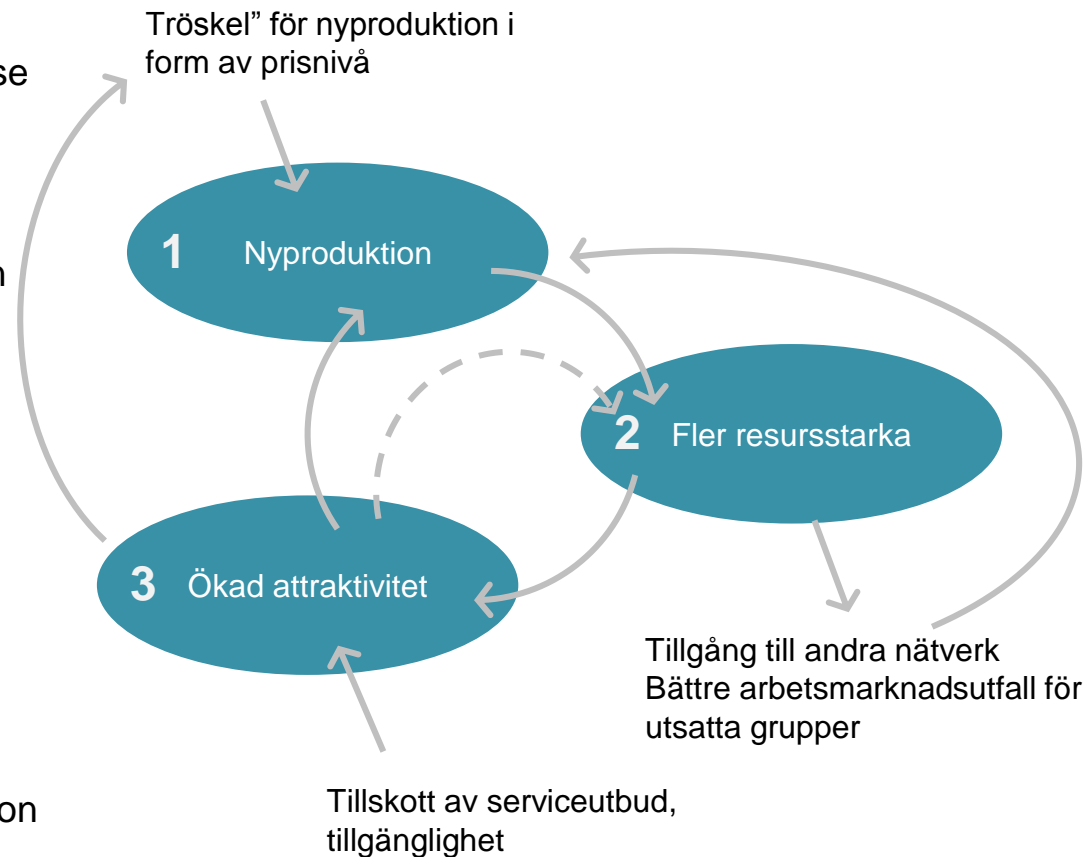
Resultat regressionsanalys hela materialet boende i flerfamiljshus R² 0,89

Variabel	Medelvärde	Beta-koefficient	T-värde	Sig	Antagen förändring	Prisförändring, kr/kvm
Gångavstånd centralen, meter	5 945	-1,187	- 6,959	0,000	1 000 m	- 1 190
Gångavstånd vattenytor, meter	1 130	-1,552	- 4,310	0,000	1 000 m	- 1 550
Gångavstånd spår 500 meter	0,50	1 373,9	2,218	0,027	Ja	1 370
Tillgång till mångfunktionell park inom 1 kvm (ha)	17	0,006	1,783	0,076	10 ha inom 1 km	600
Grad av slutenhet och andelen utåtvända Entréer, procent	53	49,996	2,684	0,008	10 procent-enheter	500
Integration i gatunätet R12	1,04	6 444,4	2,412	0,016	0,1	640
Urbana verksamheter* (LN), index (0-100)	11,69	1 760	5,043	0,000	100 %	1 760
Socialt index (0-100)	39,77	460,8	12,265	0,000	10	4 600

* Med urbana verksamheter avses antalet restauranger, sällanköpshandel och kulturverksamheter uttryckt som ett logaritmerat index. Tillgången till urbana verksamheter kan till mer än 90 procent förklaras av tätheten av boende och arbetande inom en kilometer och antalet entréer.

Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm

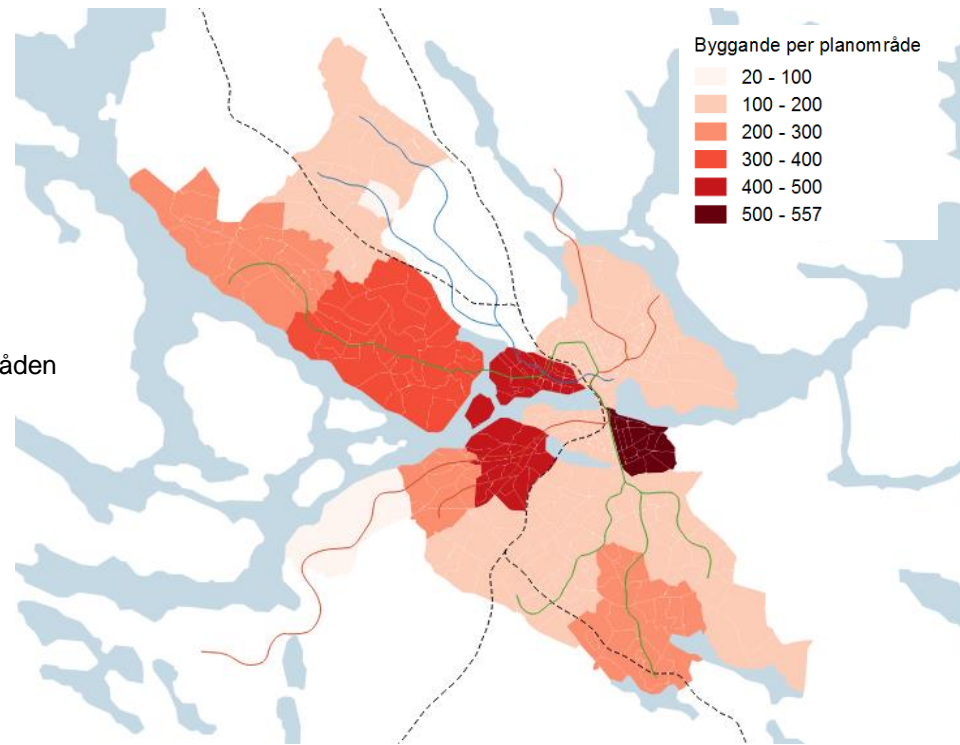
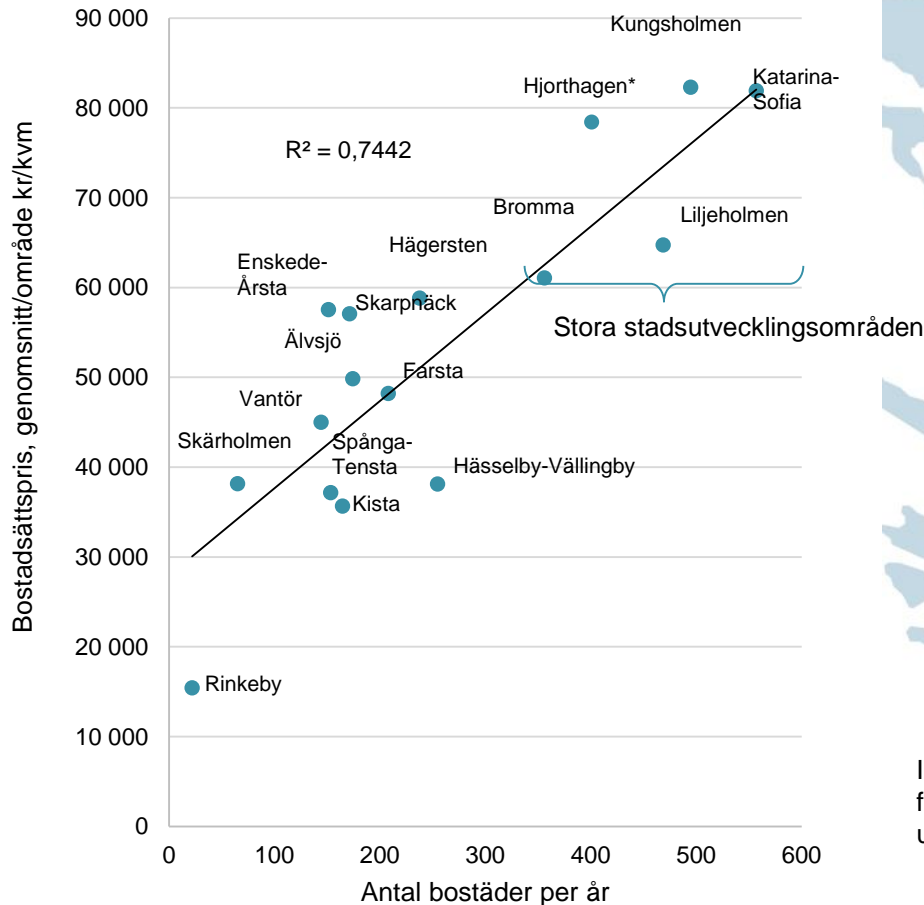
- Ökad attraktivitet innebär högre betalningsvilja och därmed förutsättningar för en högre byggtakt, se nästa sida
- En högre byggtakt innebär att fler resursstarka hushåll lokaliserar sig till den aktuella miljön
- Fler resursstarka tycks i sig utgöra en attraktionsfaktor samtidigt som de skapar ytterligare underlag för serviceutbud, se föregående tabell
- Fler resursstarka bidrar med delvis andra nätverk som möjliggör för resurssvaga att få tillgång till dessa nätverk genom högre grad av interaktion med hushåll med annan bakgrund¹



¹ Se exempelvis "2016, Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad." eller "Residential segregation from generation to generation: Intergenerational association in socio-spatial context among visible minorities and the majority population in metropolitan Sweden", "Population, Space and Place".

Tydligt samband mellan genomsnittligt totalt byggande (både HR och BR) de senaste nio åren och efterfrågan mätt som prisnivå för bostadsrätter

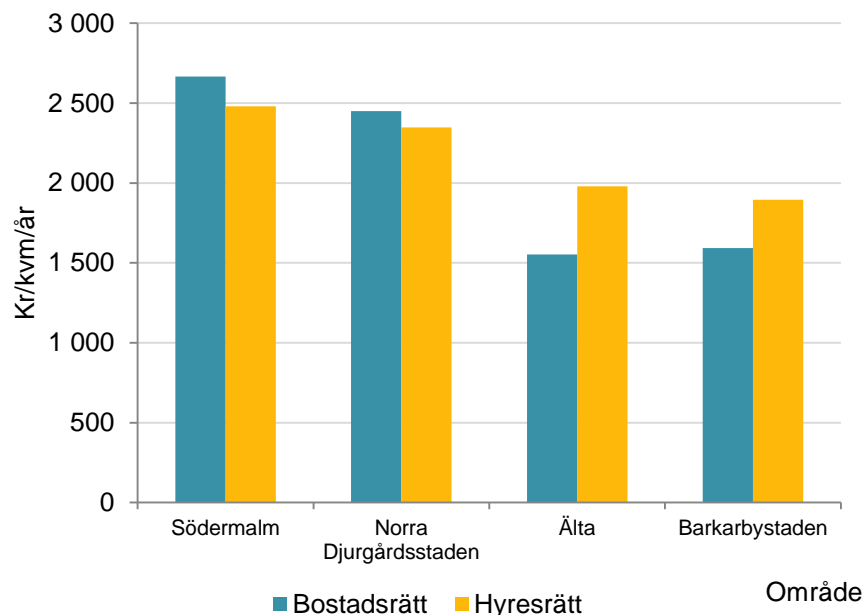
Genomsnittligt årligt byggande per planområde 2005-2013 och bostadspriser 2013



I ett antal planområden med höga priser har byggandet varit lågt, men förklaringen ligger inte på efterfrågesidan utan förklaras i stor utsträckning av ett begränsat planutbud i dessa områden.

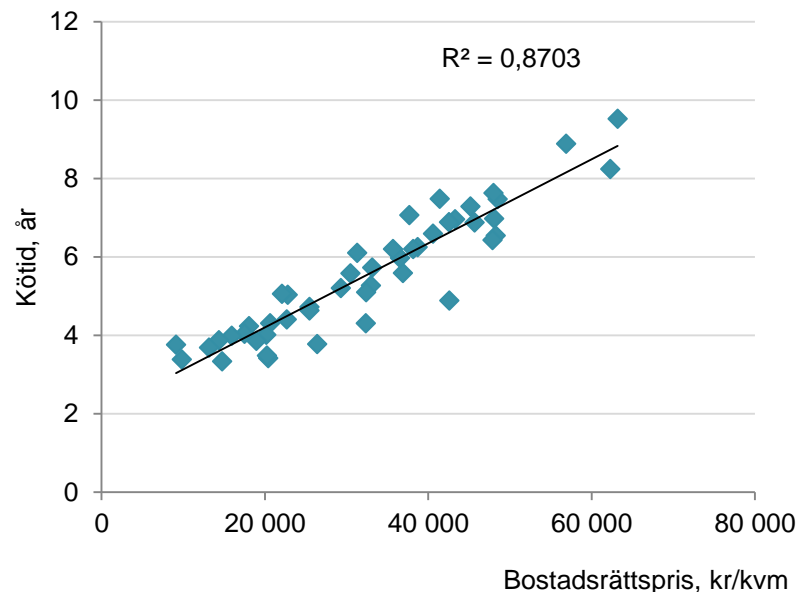
Betalningsviljan för boende med bostads- respektive hyresrätt är ungefär lika stor om man jämför likvärdiga bostäder. Analysen av skillnader i prisnivå är därmed giltig för båda upplåtelseformerna och gäller därmed flerbostadshus generellt

Boendeutgift för nyproducerade bostäder med hyres- respektie bostadsrätt i Stor-Stockholm



Källa: Stockholms stads bostadsförmedling, Evidens och Värderingsdata

Samband mellan kötid och bostadsrättspris, kommunala värder 2015 i primärområden i Göteborg

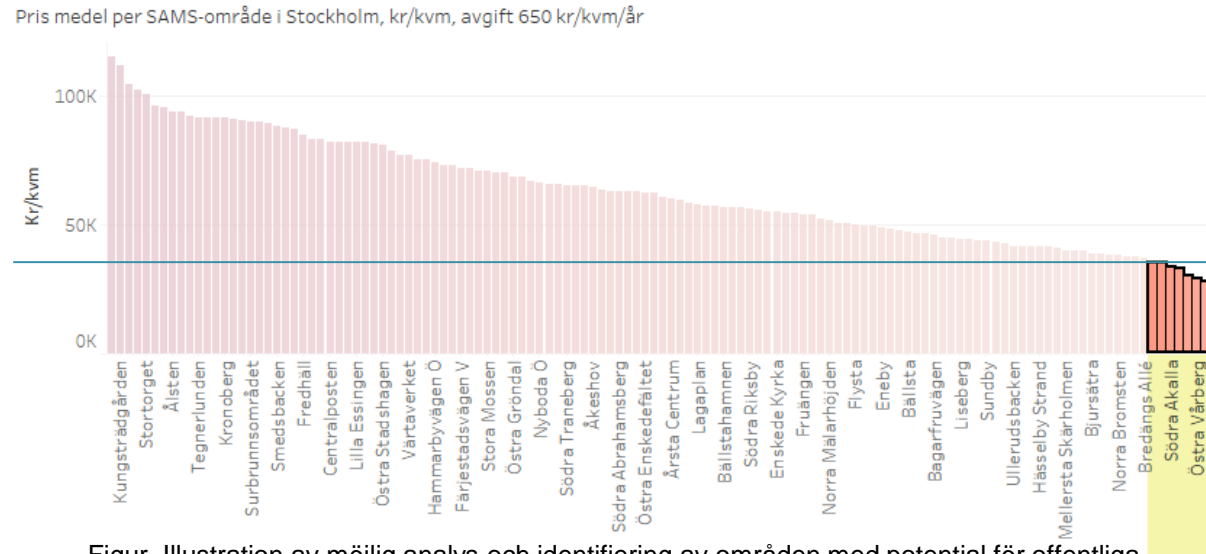


Källa: Boplats Göteborg, Evidens och Värderingsdata

- Det finns ett stort antal utvärderingar och praktisk erfarenhet, som visar att hushålls betalningsvilja för boende med hyresrätt likvärdig densamma som betalningsviljan för bostadsrätt om bostäderna i övrigt har likvärdiga kvaliteter
- Diagrammet till vänster beskriver boendeutgiften i bostadsrätt i närmiljön runt nyproducerade hyresrätter där kötiden är relativt kort. Boendeutgiften är beräknad som summan av avgiften samt räntekostnaden vid 4 % ränta och full belåning. Boendeutgiften i hyresrätt utgörs av hyran. Boendeutgiften för HR eller BR avviker inte systematiskt från varandra. Diagrammet till höger visar ett mycket starkt samband mellan genomsnittlig kötid till hyresrätter och det genomsnittliga bostadsrättspriset i olika stadsdelar (sk. primärområden) i Göteborg. Motsvarande analys saknas för Stockholm.
- Slutsatsen är att hushållen gör ungefär samma värdering av skillnader i attraktivitet mellan olika miljöer oberoende av vilken upplåtelseform hushållet valt.

Var får offentliga investeringar i "stadskvaliteter" störst effekt?

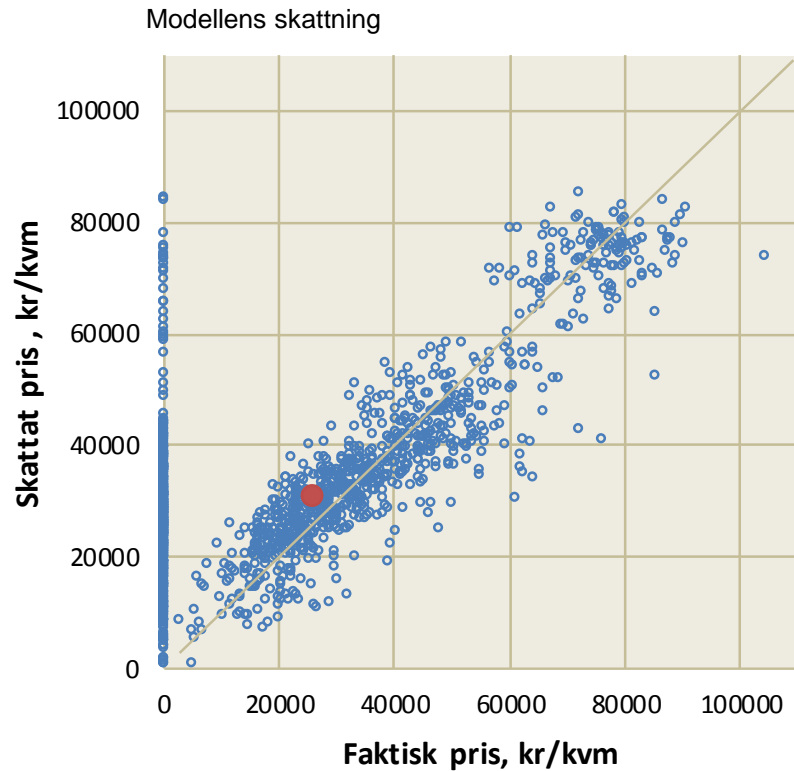
Byggbkostnad med marginal för exploateringskostnader



Figur. Illustration av möjlig analys och identifiering av områden med potential för offentliga investeringar i syfte att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Observera att bilden inte pekar ut specifika miljöer utan ska fungera som illustration av ett sätt att arbeta med analys. Källa: Mäklarstatistik.

- Med kunskap om priseffekter av olika stadskvaliteter skulle det vara möjligt att i ett första steg identifiera miljöer där betalningsviljan i nuläget är låg i förhållande till produktionskostnader vilket i sin tur ger ett lågt bostadsbyggande.
- I ett andra steg kan man identifiera vilka stadskvaliteter som saknas eller har låga värden och analysera möjligheterna att tillföra sådana kvaliteter och hur betalningsviljan då skulle kunna påverkas.
- Områden som idag ligger på gränsen för att möjliggöra nyproduktion kan prioriteras eftersom offentliga investeringar i nya stadskvaliteter sannolikt får störst effekt i sådana miljöer – betalningsviljan kan påverkas att överstiga produktionskostnaderna med en större marginal över tid med ökade stadskvaliteter. Detta bör leda till ett högre bostadsbyggande än om stadskvaliteterna inte utvecklades och möjligheterna till en mer positiv utveckling enligt modellen på sidan 62 kan därmed understödjas.

Simulering av effekter av stadsutveckling – illustration 1

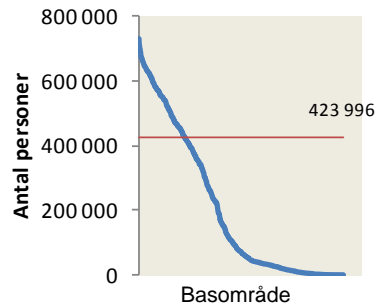


Analys av ett faktiskt basområde visar att modellen på sidan 61 skattar attraktiviteten (priset) väl i det aktuella området (röd prick).

Illustration 1, forts. Positionering av ett bostadsområde. Vilka faktorer förklarar det valda områdets attraktivitet/prisnivå? Vilka faktorer kan påverkas?

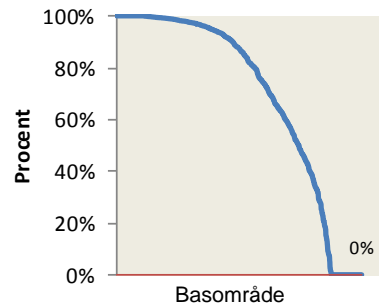
Positionering av basområdet. Diagrammen visar samtliga basområdes värden för ledande stadskvaliteter, rangordnade från högsta till lägsta värden. För Avstånd till vatten och Centralitet är låga värden mest attraktivt.

Tillgänglighet, kollektivtrafik



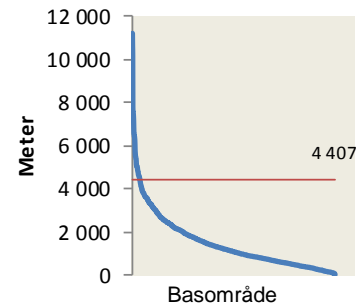
Antal personer (dagbefolkning) som kan ta sig till basområdets mitt inom 30 min.

Andel ägt boende, %



Andel bostäder upplåtna som BR eller äganderätt i relation till totalt antal bostäder.

Avstånd till vatten, m

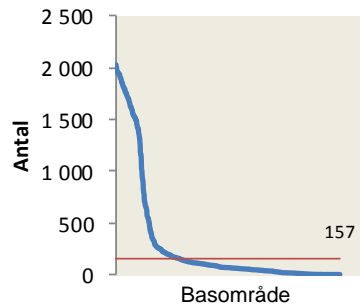


Avstånd från basområdets mitt till vatten.

Det valda basområdets styrkor är relativt god tillgänglighet men är svagt positionerat för viktiga variabler som exempelvis socioekonomi (andelen ägt boende) och utbud av urbana verksamheter. Det är också relativt långt avstånd till vatten.

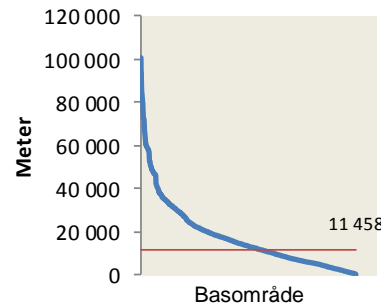
Kan man öka andelen ägt boende och förbättra utbudet av urbana verksamheter?

Butiker, rest, kultur, service, livsm



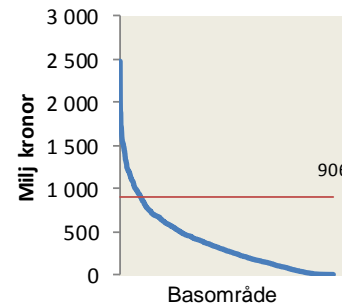
Antal verksamheter av typen butiker, restauranger, kulterverksamheter, service och livsmedel.

Centralitet, m



Avstånd från basområdets mitt till Stureplan (vald proxy för centrum).

Total förvärvsinkomst, Mkr



Total förvärvsinkomst i basområdet.

Källa: Valuegard, SCB, WSP, Evidens och Spacescape

Illustration 1, forts. Med antagande om att 500 nya bostäder (BR) tillförs och att serviceutbudet fördubblas beräknas betalningsviljan för bostäder öka med ca 4 000 kr/kvm i området, vilket är mer än 10 procent.

Antaganden:

- Andel ägt boende höjs till 20% genom att 500 bostäder tillförs
- Antalet butiker och restauranger fördubblas
- Total förvärvsinkomst ökar från 900 Mkr till 1 000 som effekt av att nya hushåll tillförs som bedöms ha 20% högre inkomster än befintliga hushåll

Faktor	Modellens skattning			Modellering		
	Värde	Bidrag		Värde	Bidrag	
		kr/kvm	%		kr/kvm	%
Snittarea	70	-8 966	-29%	70	-8 966	-26%
Avgift, kr/kvm/år	661	-18 510	-61%	661	-18 510	-53%
Tillgänglighet, kollektivtrafik	423 996	6 230	20%	500 000	7 347	21%
Andel ägt boende	0%	0	0%	20%	795	2%
Avstånd till vatten	4 407	-10 070	-33%	4 407	-10 070	-29%
Antal butiker, rest, kultur, service, livsm	157	2 409	8%	300	4 603	13%
Centralitet (avstånd till city, m)	11 458	-4 697	-15%	11 458	-4 697	-14%
Total förvärvsinkomst, Mkr	906	1 163	4%	1 004	1 288	0
Påtaglig vattenkontakt	0	0	0%	0	0	0
Skattat pris, kr/kvm		30 461			34 692	
Differens jmf skattat pris idag, kr					4 231	
Differens jmf skattat pris idag, %					14%	

Källa: Egna beräkningar

4 000 kr/kvm i högre betalningsvilja



Möjliggör ökat byggande med 40-50 fler bostäder per år

Simulering av effekter av stadsutveckling – illustration 2

- Utvecklingen av en affärsgata/servicestråk i ett område kan beräknas överslagsmässigt skapa ett värde på i storleksordningen 40 Mkr för fastighetsägaren
- Tillämpas modellen i ett fall där ca 30 butiker och restauranger har tillförts, kan den ökade betalningsviljan för bostäder beräknas till ca 500 kr/kvm, eller uttryckt som boendeutgift ca 18 kr/kvm/år
- Om fastighetsbolaget äger ett bestånd på ca 100 000 kvm i influensområdet, ger det ett totalt årligt hyresvärde om 1,8 Mkr. Med ett avkastningskrav i samma storleksordning som för bostäderna i samma område ger detta ett totalt fastighetsvärde på ca 40 Mkr



- Pekar på att det finns vissa effekter av offentliga investeringar som kan sägas vara företagsekonomiskt eller samhällsekonomiskt motiverade även om den direkta effekten kan vara negativ – intäkten uppstår på annan plats i fastighetsportföljen/samhället
- I detta fall är effekten inte tillräckligt stor för att i sig öka betalningsviljan i sådan utsträckning att byggtakten påverkas nämnvärt (500 kr/kvm), se sidan 63. En mer påtagligt ökad bostadsbyggnadspotential tycks kräva att priserna för det första uppgår till produktionskostnaderna (ca 30 000 kr/kvm) och linjens lutning i diagrammet visar att priserna bör öka med några tusen kr/kvm för att bostadsbyggandet ska kunna öka. För att uppnå sådana effekter bör satsningen kombineras med fler åtgärder, exempelvis ökad tillgänglighet, ökad tillgång till mångfunktionell park m fl åtgärder.

Kritik mot tillämpningen av reglerna för allmännyttiga bostadsföretag

- Analyserna enligt ovan visar att det är möjligt att vidga perspektivet för lönsamhetskalkyler och i viss utsträckning genomföra investeringar där föremålet för investeringen kan redovisa ett underskott men intäkterna uppstår på annat sätt. Vår bedömning är dock att det för ett kommunalt bostadsföretag är viktigt att kunna redovisa kalkylantaganden och samband för att sådana kalkyler och investeringsbeslut inte ska strida mot reglerna om krav på affärsmässighet
- Detta är också något som uppmärksammas i debatten. Antologin "Nytta med allmännyttan", SABO (2015) tar upp problematiken:
 - Så här skriver t ex Karolina Windell: *"Sammantaget kan det konstateras att det inte finns ett absolut mått på avkastning i de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen som anger om bolagen drivits affärsmässigt eller inte. Likaså finns inte heller en absolut definition av vilka former av samhällsansvaret som kan motiveras utifrån ett affärsmässigt förhållningssätt. Detta innebär att det finns handlingsutrymme för de allmännyttiga bostadsbolagen att själva definiera samhällsansvaret omfattning och vilka former av samhällsengagemang som har positiva effekter på företagets långsiktiga lönsamhet."*
 - Ingvar Nilsson och Anders Wadeskog resonerar kring ett annorlunda sätt att kalkylera i artikeln *"Allmän nytta och sociala investeringar. En skiss till en enkel kalkylmetodik"*. De menar att det handlar om en process för att utveckla integrerade investerings- och uppföljningskalkyler och kunna skapa någon form av socioekonomiskt bokslut med koppling till sociala investeringar.

Huvudsakliga observationer om offentliga investeringar

- Nyproduktion av bostäder kräver att betalningsviljan är minst i paritet med produktionskostnaderna. Analyser visar att det finns relativt starka samband mellan betalningsvilja och olika platsegenskaper, så kallade stadskvaliteter.
- De platsegenskaper som har störst påverkan på betalningsviljan är tillgänglighet, utbud av urbana verksamheter och socioekonomin i området. Men andra kvaliteter som tillgång till park, vatten och kvartersstruktur påverkar också betalningsviljan.
- Analyser visar dessutom att nyproducerade bostäder generellt efterfrågas av socioekonomiskt starka hushåll, detta gäller i ännu högre grad ägda bostäder.
- Ett sätt att långsiktigt ändra ett relativt svagt områdes struktur är att tillföra stadskvaliteter som i nuläget inte finns eller har låga värden. Störst effekt får man om man kan förbättra tillgängligheten. Detta bär dock ofta mycket stora investeringar som dessutom landstinget ansvarar för. Men man kan också få betydande effekter av att tillföra ett bättre serviceutbud och att stärka hushållens socioekonomi. Ett bättre serviceutbud kan skapas genom att både investera i lokaler/platser med koncentrerat utbud av lokaler och genom förtätning i upptagningsområdet för att bredda kundunderlaget. Man kan också få betydande effekter av om det går att tillgängliggöra större vattenytor. Mindre, men fortfarande tydliga effekter, kan man få genom att tillföra parkkvaliteter eller skapa en bättre kvartersstruktur.
- För att identifiera områden där offentliga investeringar kan påverka den möjliga byggtakten – en hög byggtakt stärker den sociala miljön – bör man analysera prisnivåer i olika miljöer och prioritera miljöer som idag ligger på gränsen till att möjliggöra nyproduktion. I dessa miljöer kan olika offentliga investeringar i stadskvaliteter med låga värden bidra till att höja betalningsviljan till en nivå som ger en tillräckligt stor marginal mellan betalningsvilja och produktionskostnader för att byggherrar i större utsträckning ska våga investera i nya bostäder. Störst effekt får man troligen om staden och byggherrar tillsammans kan enas om vilka stadskvaliteter som kan utvecklas och hur båda parter kan bidra till en sådan utveckling. Byggherrarnas egen verksamhet bidrar ju med en av de viktigaste platsegenskaperna i svaga miljöer – en successivt starkare hushållsstruktur i takt med att fler nya bostäder byggs.
- I utvalda miljöer bör man dock inte förvänta sig snabba förändringar. Stadsbyggande, särskilt strukturella förändringar som sammansättningen av hushåll och infrastruktur mm, tar tid.

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
 - Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
 - Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Kommunallagen och EUs statsstödsregler ställer krav på marknadspriser för mark

Regeringsformen	Tryggar rätten till arbete, bostad och utbildning
Kommunallagen och EUs statsstödsregler	En kommun får ägna sig åt sådant som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar, exempelvis bostäder Kommunallagen innehåller krav på god ekonomisk hushållning och ett förbud mot att gynna enskilda. EU har bestämmelser om otillåtet statsstöd. Sammantaget innebär dessa regler att staden ska sälja marktillgångar till marknadspris
Plan- och bygglagen	Kommunerna ansvar för planeringen av mark och vatten, och därmed har kommunen en central roll för att ge förutsättningar för bostadsbyggande
Bostadsförsörjningsansvar	Ger kommunerna ansvar för att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen har förtydligats från den 1 januari 2014
Stöd o service till funktionshindrade (LSS)	Ger den som omfattas av lagen rätt att få en bostad med särskild service
Socialtjänstlagen (SoL)	Ger kommunerna det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Reglerna i socialtjänstlagen innebär att en kommun står för ett grundskydd när det gäller kommuninvånarnas boende. En kommun ska alltså se till att en individ har någonstans att bo om individen inte själv har förmåga att ordna detta

EU:s statsstödsregler

- EU:s statsstödsregler är ett omfattande regelverk som gäller för all offentlig verksamhet när den påverkar marknaden genom stöd till företag
- Det finns EU-rättsliga förutsättningar för att lämna stöd på bostadsområdet för vissa typer av ändamål
 - Riktade stöd till förmån för ekonomiskt svagare grupper av hushåll eller riktade stöd till andra grupper vars bostadsförsörjning samhället kan behöva stödja (som äldre eller studenter) kan lämnas
 - Socialt motiverade omstruktureringsstöd för företag i ekonomiska svårigheter är ett annat exempel på en typ av stöd som kommissionen kan godkänna om det uppfyller EU-rättens krav
- Varken kommunallagen eller EU:s statsstödsregler utesluter att kommunerna under vissa förutsättningar ger företag eller enskilda hushåll stöd om det behövs för bostadsförsörjningen i kommunen.
- Att utforma stöd på ett sätt som gör att stödet blir samhällsekonomiskt lönsamt och förenligt med EU:s statsstödsregler är en utmaning för kommunerna.
- Ett stöd som ska kunna förklaras förenligt med EU-rätten måste kunna kopplas till tydligt definierade mål av gemensamt intresse inom EU eller mål av allmänt intresse i Sverige. Det är främst kommissionens statsstödsregler om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som kan komma att aktualiseras för kommunernas tillämpning av statsstödsreglerna på bostadsområdet.
- För att stöd ska kunna godkännas enligt statsstödsreglerna måste stödet avse en bostadstjänst och bostadsbehov som inte erbjuds eller tillgodoses utan stöd.
- Stödet måste även utformas så att det tillsammans med övriga intäkter som kan kopplas till tjänsten inte överstiger kostnaderna för att utföra tjänsten. Detta innebär att stödgivaren måste definiera tjänsten på ett så tydligt sätt att det går att visa vilka kostnader som följer av det kommunala beslutet att anförtro företaget uppdraget att utföra tjänsten.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag

- Den sk allbolagslagen som trädde i kraft 2011 innebär att verksamheten i kommunala bostadsföretag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer
 - Innebär bland annat att bolagen ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget och att relationen mellan kommunen och dess bostadsföretag ska vara affärsmässig och transparent
 - Kommunen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget
 - Kommunen ska normalt inte skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten
- Den tidigare utdelningsbegränsningen i allbolagen är ersatt av en begränsning av värdeöverföringar
- De kommunala bostadsföretagen ska inte ha en hyresnormerande roll. I stället ska kollektivt förhandlade hyror - oavsett avtalsparter - vara normerande vid en prövning av en hyras skälighet.
- Allbolagslagen utgör inget hinder för ett bostadsbolag att ta bostadssocialt ansvar i samarbete med kommunen, men åtgärder som inte är affärsmässiga måste finansieras med kommunala medel

1 jan 2015 kom nya lagregler om exploateringsavtal och markanvisningar. Plan- och bygglagen 6 kap. 40-42§ om exploateringsavtal

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Lag (2014:900).

41 § Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Lag (2014:900).

42 § Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Lag (2014:900).

Vad innebär de nya lagreglerna?

- Ett exploateringsavtal får innehålla krav på byggherre/ fastighetsägare att genomföra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen skall kunna genomföras, exempelvis:
 - Anlägga och/eller finansiera gator, vägar och andra allmänna platser (tex torg och parker)
 - Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp
 - Åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar inom teknisk infrastruktur
 - Åtgärdande av markföroreningar
 - Frågor om bebyggelsens utformning, gestaltningsprogram och utformningen av allmänna platser kan regleras särskilt
- Åtgärderna som ska kunna ingå i byggherrens/ fastighetsägarens åtagande måste dock stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen
- Exploateringsavtalen får inte innehålla åtaganden för byggherren/ fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta anläggningar för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla
- Kommunala särkrav, tex egenskapskrav på byggnaders konstruktion, energiförsörjning etc, är uttryckligen förbjudna

Innehåll

- Inledning och sammanfattning
 - Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
 - Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
 - Reflektioner kring forskningsresultaten
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Exempel på formuleringar i exploateringsavtal, där syftet är att förse kommunen med lägenheter för bostadssociala behov

- I exploateringsavtal görs överenskommelse om att lämna en viss andel lägenheter till kommunen för dess bostadssociala behov:
 - Andel vid färdigställandet
 - Andel av ledigblivna lägenheter fortlöpande
- Nya lägenheter = dyra lägenheter. Erbjud exploatörer en möjlighet att växla nya lägenheter mot lägenheter i befintligt bestånd
- Blockhyresavtal. Kan tecknas för ett antal av lägenheterna (minst tre) eller för alla lägenheter i en fastighet
 - Exempel finns där Nacka kommun har "beställt" en hyresfastighet som man blockförhyr

§2

Exploatören kommer i kvarteret [REDACTED] att producera 44 st hyresrätter för bostadsändamål. Exploatören förbinder sig att lämna minst 50 % av nyproducerade och ledigblivna hyresrätter som byggts inom Planområdet till [REDACTED] bostadsförmedling, varav ca 20 % (9st) i första hand till Staden vid dess behov av bostäder för social/medicinska förturer och flyktingar.

Anvisning av bostäder

Exploatören förbinder sig att lämna minst 50 % av nyproducerade och ledigblivna hyresrätter som byggts inom Exploateringsområdet varav 25 % i första hand till Staden vid dess behov av bostäder för sociala/medicinska förturer och flyktingar och i andra hand till Stockholm Stads bostadsförmedling. Närmare reglering av förmedling av bostäder ska regleras i avtal enligt bilaga 24.

Fastighetsägaren överlåter till staden förmedlingsrätten till 10 st lägenheter per år inom fastighetsägarens **befintliga fastighetsbestånd** i [REDACTED]. Efter överlåtelsen skall dessa lägenheter nyttjas för stadens bostadsverksamhet enligt ovan.

Ett blockhyresavtal ska tecknas mellan Staden och Exploatören för Stadens eget bostadssociala behov av lägenheter (exempelvis för äldre, handikappade, personalbostäder, flyktingmottagning m.m.) vilket omfattar 10 stycken lägenheter.

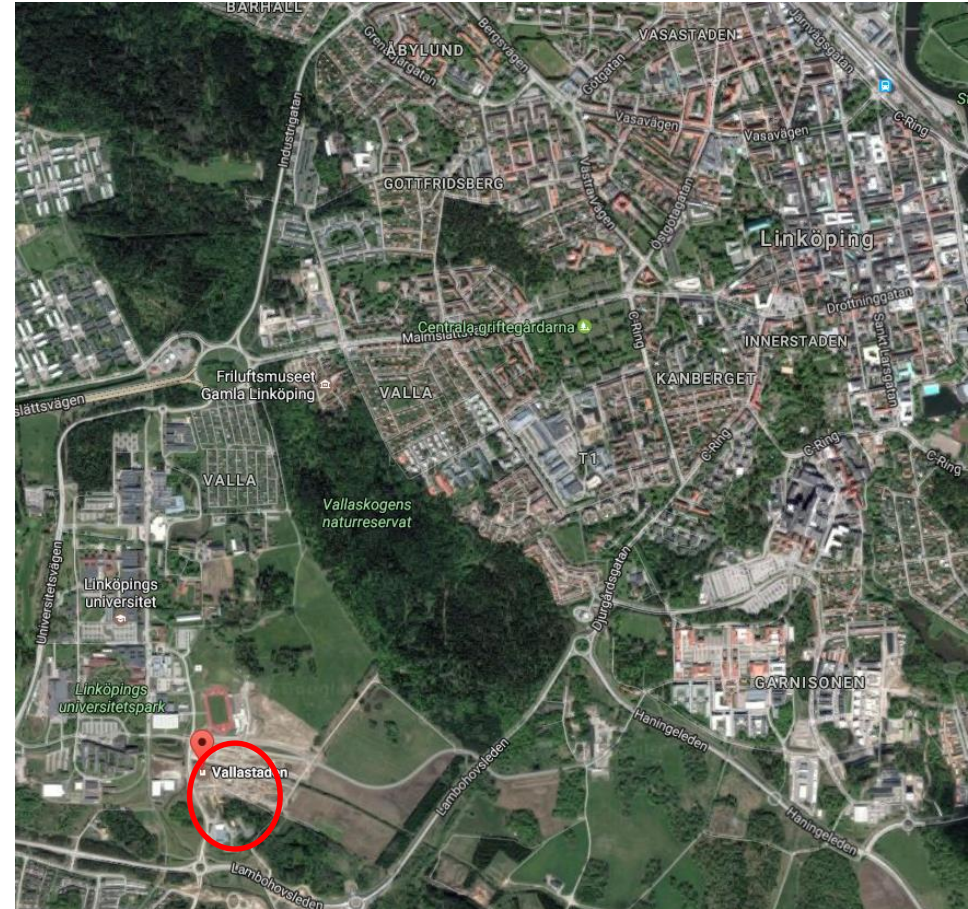
Innehåll

- Inledning och sammanfattning
 - Kort beskrivning av utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad – stora och ökande skillnader
 - Investerarens villkor – kan kostnaderna sänkas så att fler får råd?
 - Statliga åtgärder och politik – får investeringsstödet någon effekt i Stockholm?
 - Kan staden göra effektiva investeringar – effekter av stadsutveckling med hjälp av offentliga investeringar i infrastruktur, parker, service mm
 - Reflektioner kring forskningsresultaten
- Appendix:
 - Regelverket - Lagstiftningen i korthet
 - Exempel på exploateringsavtal
 - Exempel på markanvisningstävling "Vallastaden" i Linköping

Vallastaden - Ny stadsdel i Linköping, drygt 3,5 km från centralstationen, som fullt utbyggd planeras innehålla omkring 1 000 bostäder

VISION - Framtidens modell för samhällsbyggnad:

- I sin yttersta form grundar sig idén om Vallastaden i en vision om ett bättre samhälle. Det handlar om att ställa sig frågor om hur vi vill att framtidens samhälle ska se ut – hur vi vill bo och leva, och vilken värld vi vill lämna efter oss
- Social hållbarhet handlar i grunden om att bygga ett långsiktigt, stabilt och dynamiskt samhälle. I centrum står människan, och vår devis har sedan allra första början varit att "människan bygger staden". Genom att lyssna till människors idéer, tankar och drömmar hoppas vi skapa alla de förutsättningar som krävs för att Vallastaden ska bli Linköpings mest livfulla och spännande stadsdel – och ett föredöme för framtidens stadsplanering



Grundläggande idéer för Vallastaden

- Under 2012 genomfördes en arkitekttävling med syfte att få fram idéer om hur Vallastaden skulle kunna utformas. OkiDoki Arkitekters förslag ”Tegar” vann. Förslaget bygger på den traditionella oskiftade byns indelning av jordbruksmarken i olika tegar
- Bärande idéer för stadsdelen är:
 - Tegar för mångfald – en blandning av hustyper och upplåtelseformer i en småskalig fastighetsindelning ger förutsättningar för en social blandning och stor variation av intryck och byggnadstyper
 - Täthet för stadsliv – en tät stadsdel ökar chansen till möten i vardagen och ger bättre underlag för service – såväl kommersiell som offentlig
 - Möten i vardagen – för att stärka sociala nätverk skapas mötesplatser på olika sociala nivåer; den egna bostaden, vinterträdgårdar, fellehus (gårdar)
 - Parkrum för identitet och välbefinnande – stadsodlingar och Smedstadbäckens gröna stråk knyter samman stadsdelen och är viktiga delar för att stärka Vallastadens identitet och attraktivitet
 - Gång och cykelperspektiv – fotgängare och cyklister prioriteras i gaturummen för att underlätta dessa transporter. Biltrafik är tillåten på de gåendes villkor och parkering sker i gemensamma parkeringsanläggningar.

Social hållbarhet – en av de bärande tankarna bakom Vallastaden

- **SOCIAL HÅLLBARHET - Mångfald på många olika plan**
 - Visionen om Vallastaden grundas i ett tydligt hållbarhetsperspektiv där människan står i centrum. **Social hållbarhet** är en av de bärande tankarna bakom Vallastaden, och ett allomfattande fokus som ska präglade livet i området
 - För att stärka sociala nätverk i stadsdelen skapas **mötesplatser** på tre olika sociala nivåer; i den egna bostaden, i fellehusen med tillhörande vinterträdgårdar och slutligen i den stora Vallaparken. De smala fastigheterna – tegarna – är utformade för att skapa naturliga möten i vardagen
 - Vår vision är en mångfaldig, varierad och socialt hållbar stadsdel. Ett viktigt led i att förverkliga den visionen är att erbjuda många **olika boendeformer** som kan möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. I Vallastaden byggs en blandning av hyreslägenheter, bostadsrätter, äganderätter och småhus i olika utföranden och storlekar. Med **varierade bostadstyper och upplåtelseformer** skapas en naturlig mångfald i området – såväl inom varje kvarter som i enskilda byggnader
- **Tolkning av social hållbarhet enligt visionen:**
 - Sociala nätverk – Mötesplatser (i bostaden, i fellehus (kvartersgårdar), i park)
 - Varierade bostadstyper (lägenhet, radhus, småhus)
 - Olika upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)
 - Olika utföranden och storlekar

Vallastadsmodellen – ”En ny samhällsbyggnadsmodell inom rådande regelverk”

- Vallastadsmodellen i korthet:
 - Detaljplanering innan marktilldelning
 - Flexibel detaljplan inom strukturerade ramar
 - Markanvisning av mindre fastigheter möjliggör för fler typer av aktörer och skapar mångfald
 - Kvalitet och inte pris grunden för marktilldelning
 - Styrning mot variation av upplåtelseformer och bostadstyper vid marktilldelning
 - Fokus på social hållbarhet och mötesplatser
- Inom Vallastaden har ett Wild card-system använts:
 - Ett begrepp som under de senaste åren växt i arkitectureuropa som ett verktyg lyfta fram små och oerfarna arkitektkontor
 - Innebär att byggherrar som använder sig av ett mindre etablerat arkitektkontor premieras och får konkurrensfördelar i sitt marktilldelningsanbud
 - Vallastadens Wild card-kriterier:
 - Företagets omsättning får ej överstiga 5 miljoner kr/år (genomsnitt under de senaste 3 åren)
 - Företaget måste vara momsregistrerat
 - Företagets ålder får högst vara 10 år
 - Minst en av företagets partner har arkitektexamen
 - Systemet med Wild card har även använts vid tävlingen om tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall

Bo- och samhällsexpo i Vallastaden i september 2017

- Inflyttning inleddes hösten 2016
- Stångåstaden bygger 65 lägenheter och 4 radhus i Vallastaden (markerat i blått på bilden till höger)
- Stångåstadens hyror i Vallastaden. Inflyttning mars 2017 resp augusti 2017

Rok	kvm	Kr/kvm/år	Kr/månad
1	31-40	2 089-2 306	5 960-6 960
2	45-60	1 823-1 986	7 450-9 100
3	68-86	1 650-1 774	10 050-11 800
Designradhus	160	1 183-1 228	Ca 16 000

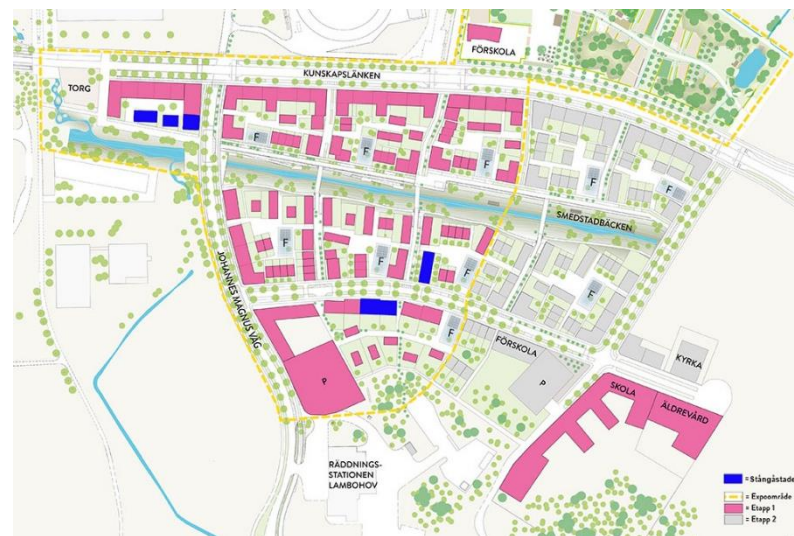


Bild: OkiDoki Arkitekter

- I september 2017 hålls ett Bo- och samhällsexpo i Vallastaden där ett 40-tal bostäder kommer presenteras genom hemutställningar

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se



evidens: