

Civilingenjör
TED LINDQVIST
Temaplan AB
Sverige

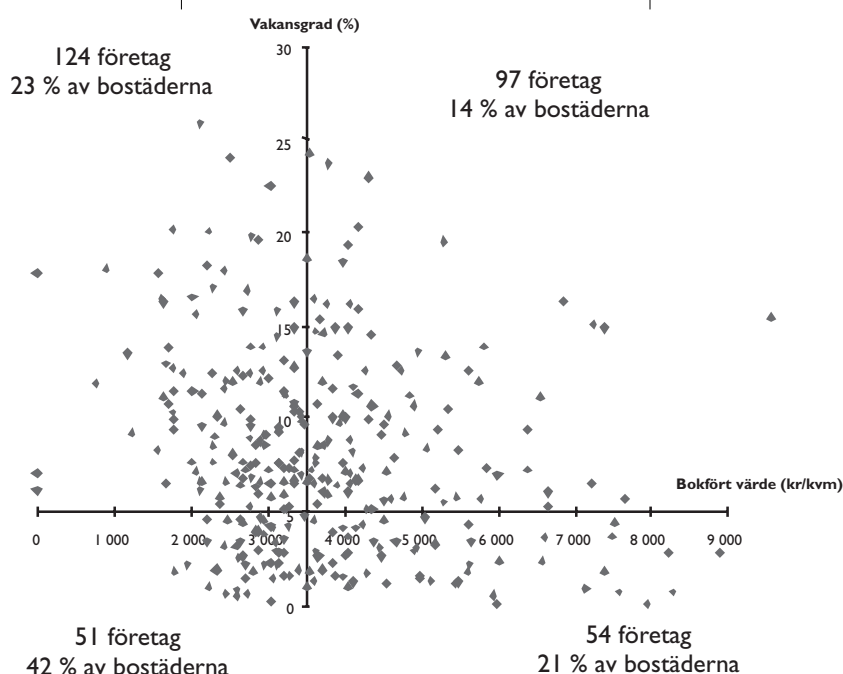
BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE – ÖVERSKOTT ELLER BOSTADSBRIST?

Situationen på den svenska bostadsmarknaden präglas av att det totalt sett finns gott om bostäder i Sverige. De tilltagande regionala obalanserna innebär dock att många kommuner har ett stort överskott av framförallt hyresrätter eftersom hyressättningen inte speglar efterfrågan. Samtidigt börjar några tillväxtorter få en akut bostadsbrist. Besvärligast är situationen i Stockholm. Trots en stor efterfrågan på bostäder i exempelvis Stockholm är nyproduktionen låg i förhållande till de nivåer som nåddes under 1970- och 1980-talen. En viktig orsak till detta är systemskiftet inom bostadspolitikerna med stor osäkerhet om spelregler och förutsättningar för produktion av nya hyresrätter. Denna artikel ger en bakgrund till förändringarna på den svenska bostadsmarknaden och diskuterar hur många kommuner som kommer att få ett överskott respektive bostadsbrist de närmaste åren.

EN FÖRÄNDRAD BOSTADSMARKNAD UNDER 1990-TALET

Den hårdnande samhällsekonomiska situationen i Sverige under 1990-talet har medfört genomgripande förändringar inom det bostadspolitiska området och har inneburit att förutsättningarna på bostadsmarknaden radikalt har förändrats. Tidigare var bostadspolitikerna i hög grad en statlig angelägenhet, till vilken var knuten en rad olika verktyg. Staten styrde till stor del kapitalkostnaderna för bostadsinvesteringar och delvis även boendekostnaderna. Systemskiftet inom bostadspolitikerna och skattereformen 1990–1991 har medfört att kapital- och skattekostnaderna har ökat kraftigt i bostadssektorn och att boendekostnaden har ökat för medborgarna, både i småhus, bostadsrätter och hyresrätter.

Lågkonjunkturen i början av 1990-talet drabbade den offentliga sektorn mycket hårt. Behovet av att reformera den offentliga sektorn blev tydligt och en rad system- och strukturförändringar vidtogs. Övergången till en låginflationsekonomi och saneringen av statens finanser har starkt bidragit till att de reala produktionskostnaderna för bostadshyreshusen ökat. Samtidigt fattades beslut om kraftigt minskat stöd till bostadssektorn. Dess-



**BILD 1. VAKANSGRADER
I KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG
I RELATION
TILL DET BOKFÖRDA
FASTIGHETSVÄRDET 1996.**

utom minskades en rad bidrag och stöd till hushållen.

De väsentligaste förändringarna under 1990-talet, som inneburit ökade kostnader och minskade intäkter i varierande grad för både bostadsrättsföreningar, privata och kommunägda bostadsföretag samt småhusägare, är nedtrappningen av räntebidragen, stigande taxeringsvärden och omräkningstal, höjningen av fastighetsskatten, införandet av uttagsskatt för fastighetsförvaltning i egen regi, samt införandet och höjningar av olika punktskatter som mervärdesskatter och miljöskatt.

Samtidigt har de senaste årens flyttströmmar och minskande barnafödande medfört att det stora flertalet kommuner fått

se sin befolkning minska. Förändrade prisrelationer har dessutom medfört att det i stora delar av landet har varit ekonomiskt fördelaktigt att köpa småhus jämfört med att bo kvar i hyresrätt. Vakansgraden har därmed ökat drastiskt i framför allt ett mycket stort antal kommunägda bostadsföretag.

Finansieringen av skattereformen 1990–1991 har till betydande del lagts på bostadssektorn. I och med skattereformen minskades räntesubventionerna för nybyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder för vilka bostadslån betalats ut från och med 1991. Minskningen infördes även för ombyggnader.

Skattereformen innebar också att värmekostnaderna ökade för bostadsföretagen. Skatteinivån på punktskatterna energi- och miljö förändrades, med därtill hörande höjning av momsuttaget. Mervärdesskatt infördes på fjärrvärme, med en kostnadsökning som följd. Efter skattereformen höjdes även momsen för bl.a. bygg- och anläggningsarbeten till samma nivå som gäller för all annan näringsverksamhet.

Sammantaget innebar skattereformen 1991 – inklusive den mindre genomgripande reformen 1990 – för exempelvis de kommunägda bostadsföretagen en total kostnadsökning med i genomsnitt ca 86 kr/kvm. Beräknat på bostadskostnader innebar skattereformen att kostnaden för den genomsnittliga lägenheten (67 kvm) ökade med närmare 500 kr/månad. I fasta priser höjde skattereformen relativpriset på bostäder med nära 30 procent. Hyran för 3 rum och kök ökade med 82 procent

i löpande priser mellan åren 1990 och 1994. En sådan prishöjning får naturligtvis stora och mycket långsiktiga efterfrågedämpande effekter.

Bygg- och bostadsföretagen har tidigare agerat inom en politisk ram där subventioner, skatter, finansiering, hyressättning, plan- och byggregler mm bildat ett nätverk av styrinstrument. Inom den ramen har bostadsproduktion och bostadskonsumtion styrts. I praktiken har exempelvis det kommunala bostadsföretagandet under lång tid varit i det närmaste riskfritt eftersom staten garanterat kreditförsörjning och räntenivåer. Under 1980-talet och framför allt under 1990-talets första del frikopplades systemen för finansiering, beskattning, hyressättning och subventioner från varandra. Finansieringen sker på marknadens villkor, skattetrycket skärps och de generella subventionerna minskar radikalt.

Parallellt med förändringarna i det statliga regelverket, lågkonjunkturen och försämringarna i kommunernas ekonomi, har befolkningsutvecklingen varit negativ i flertalet av landets kommuner. Orter med svag ekonomisk bas och dominans av ett fåtal traditionella tillverkningsindustrier tappar framförallt unga invånare till i första hand storstadsregionerna och övriga utbildningsorter. Vidare har flykt- och invandrarströmmarna under de senaste åren minskat mycket påtagligt. Följden av alla förändringar blir en drastiskt sjunkande efterfrågan på bostäder i många kommuner och därmed minskade intäkter för bostadsföretagen. Vakansgrader upp emot 25 % förekommer i det kommunala bestånden. (Bild 1.)

Den snabba omställningen i början av 1990-talet från hög till låg inflation har gett direkta problem i bostadssektorn eftersom låg inflation tillsammans med lägre marginalskatter och hög realränta ger nya spelregler för investeringar i fastigheter. Med låg inflation kommer också ett nytt begrepp in i bilden – kapitalrisk. Den som bygger eller köper hyresfastigheter kan inte känna sig säkra på att få tillbaka de satsade pengarna vid en försäljning. Nyinvesteringarna söker sig därför till orter med växande ekonomisk bas. En enkel indikator på detta förhållande kan fås genom att bedöma förhållandet mellan marknadpriserna på befintliga hus och relatera dessa till nyproduktionskostnaden för motsvarande hus. I de fall denna kvot, som kallas Tobins q , är mindre än 1,0, är förutsättningarna för ökad nyproduktion dåliga.

Effekterna av låg inflation märks mest i bostadsföretag med stor andel lån och därmed subventioner eftersom minskade bidrag till räntorna leder till betydande reala kostnadsökningar. Avtrappningen av räntebidragen är särskilt kännbar för de hus som byggts

Stark bostadsmarknad

– Antal kommuner	75
– Befolkning	3 500 000

Stabil bostadsmarknad

– Antal kommuner	141
– Befolkning	4 200 000

Svag bostadsmarknad

– Antal kommuner	71
– Befolkning	1 100 000

BILD 2. STARK, SVAG OCH STABIL BOSTADSMARKNAD.

med höga produktionskostnader mellan 1987 och 1992. Dessa höga investeringskostnader kan aldrig förräntas på en normal marknad. Kapitalet måste på något sätt avskrivas. Hyresgästernas krav på sänkta eller oförändrade hyror blir därmed inte förenliga med krav på ekonomisk balans i ett antal bostadsföretag och kommuner.

HUR SER EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER UT I SVERIGE?

Efterfrågan på bostäder på en enskild bostadsmarknad beror i huvudsak på tre faktorer: befolkningsförändringar, befolkningens konsumtionsutrymme för bostäder och konkurrenssituation avseende olika upplåtelseformer när det gäller tillgängliga alternativ för de boende.

För att grovt skatta efterfrågan kan man dela in kommunerna (de lokala bostadsmarknaderna) i tre kategorier: kommuner med en stark, stabil respektive svag bostadsmarknad. En sådan indelning kan göras med hjälp av kvantitativ offentlig statistik. När det gäller konkurrensen mellan de olika upplåtelseformerna kan man bedöma relationerna mellan utgående hyresnivå per kvm för hyresrätter och priserna på tillgängliga boendialternativ i form av småhus och bostadsrätter. Av praktiska skäl begränsas analysen till en skattning av prisnivåerna för småhus med äganderätt.

Ytterligare en viktig analys är den lokala arbetsmarknadsregionens näringslivsstruktur. Plusfaktorer vid en sådan analys är förekomsten av tillväxtföretag, högre utbildning, växande tjänstesektor etc. Minusfaktorer är exempelvis ett fåtal dominerande traditionella tillverkningsindustrier. Andra viktiga områden att analysera kan vara regionens bedömda utveckling och bedömningar av förändringar i den tekniska infrastrukturen. Vi bortser här ifrån en sådan bedömning.

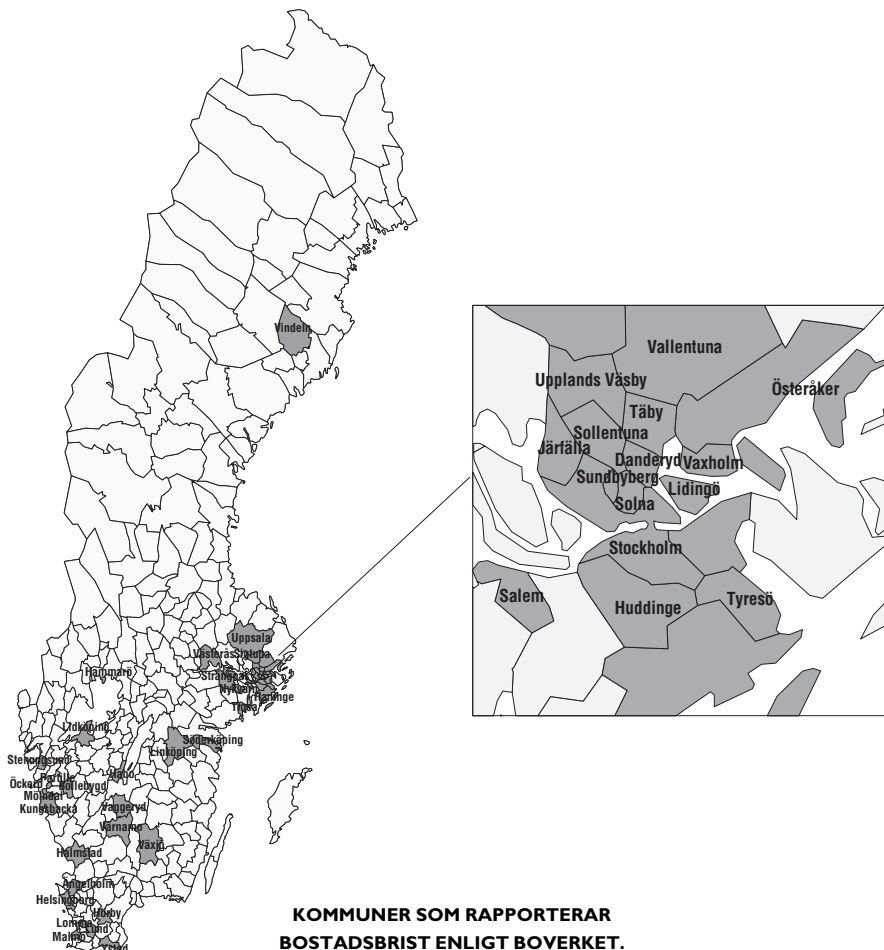
DEN LOKALA BOSTADSMARKNADENS STYRKA

För att göra indelningen av kommuner i olika kategorier med avseende på bostadsmarknadens styrka, har följande faktorer använts:

- befolkningsutveckling
- lönesummetillväxt
- nivån på den disponibla inkomsten
- arbetslöshet.

Dessa parametrar ger tillsammans en översiktlig bild över nuläget och förväntad framtida efterfrågan på bostäder i respektive kommun (bild 2).

Anledningen till att befolkningsutvecklingen är negativ i en stor del av Sveriges kommuner, är att den yngre delen av befolkningen i större omfattning än tidigare väljer att flytta till större orter där tillväxten inom näringslivet, tillgång till studier och chansen



att få arbete är större.

En intressant fråga är hurvida befolkningsförändringarna som nu sker är ett verkligt trendbrott förorsakat av industrialismens övergång till ett kunskaps- och informationssamhälle eller förorsakade av återkommande konjunkturella svängningar. Om förändringarna till stor del beror på en pågående strukturförändring i samhället, torde en högkonjunktur endast delvis bromsa utvecklingen eftersom starka krafter även fortsättningsvis då verkar i riktning mot befolkningstillväxt i regionala kunskapscentra. Detta leder till en fortsatt utarmning av de svaga bostadsmarknaderna.

En viktig faktor för att kunna bedöma efterfrågan på hyresrätter är priset på det boende som hyresrätten erbjuder. För att bedöma hyresrättens konkurrensförmåga med avseende på priset kan priset för alternativet för bostadskonsumenter, dvs. småhus, beräknas. Här avgränsas bedömningen till priset på småhus med äganderätt eftersom prisstatistiken för bostadsrätter är bristfällig.

För att bedöma prisnivån på småhus har statistik över genomförda försäljningar som ger en uppfattning om kapitalkostnaderna samt skattningar av utbetalningar för skatt, drift och underhåll använts. Resultatet av en sådan analys visar att hyran för lägenheter inom de kommunägda bostadsföretagens bestånd är högre än boendekostnaden för småhus per kvadratmeter i mer än 200 kommuner.

De kommuner där det är dyrare att bo i småhus återfinns företrädesvis i storstadsområdena. Knappt tre fjärdedelar av de kommunala bostadsföretagen har en genomsnittlig hyresnivå räknat per kvm som överstiger

motsvarande kostnad för småhus i samma kommun. På svaga bostadsmarknader har 85 % av företagen en hyresnivå per areenhet som överstiger bostadskostnaden för småhus.

ÖVERSKOTT ELLER BOSTADSBRIST?

Att förutsäga den framtida efterfrågan på bostäder i olika kommuner är en vanskelig uppgift eftersom den beror på ett flertal faktorer. I denna artikel har pekats på några: Befolkningsutveckling, inkomster, arbetslöshet och prisrelationer. Svaret på frågan måste dock bli att Sverige kommer att präglas av både överskott och bostadsbrist samtidigt! Tudelningen av Sverige i tillväxtorter och orter med vikande ekonomisk bas accentueras. Storstäderna och högskoleorterna får en kraftig tillväxt medan "glesbygden" med ca 200 kommuner i varierande grad får vidkännas vikande befolkningsunderlag och krympande ekonomisk bas. Detta påverkar kraftfullt efterfrågan vad avser volym och pris.

Resultatet av analyserna ovan visar att efterfrågan på bostäder i kommuner med svaga bostadsmarknader och låga priser på småhus även fortsättningsvis kan komma att vara låg. I över sextio procent av kommunerna har man ett överskott på bostäder. I en hel del av dem fortsätter antalet tomma lägenheter att öka. På många orter innebär detta att det blir nödvändigt att riva ett stort antal hyresbostäder, eftersom prismekanismen av olika skäl till stor del är satt ur spel. Kommunernas egna uppgifter om hur många lägenheter det kan bli aktuellt att riva under år 2000–2001 summerar till mer än 9 800 lägenheter. Enligt Boverket uppgår antalet kommuner som pla-

nerar rivningar till 118 stycken.

För kommuner med starka bostadsmarknader ser situationen betydligt ljusare ut. Här kan en starkare efterfrågan väntas. En positiv befolkningsutveckling och ökande inkomster ger en större efterfrågan på bostäder. Bostadsbyggandet ökar i dessa kommuner men är fortfarande starkt koncentrerat till storstadsregionerna. Över hälften av förväntat påbörjade lägenheter i år ligger i storstadsområdena. Storstockholm står för cirka 30 procent av byggandet, Göteborgsregionen för nästan 15 procent och Malmöregionen för bortåt 10 procent. Bostadsrätter och småhus dominerar nyproduktionen. Bland annat till följd av tillämpningen av bruksvärdesystemet blir produktionen av hyresrätter mycket begränsad och fokuserad på kategoribostäder som studentlägenheter och äldreboenden.

De senaste två åren rapporterar allt fler kommuner att de har brist på bostäder och det handlar inte längre bara om storstadsområdena. Totalt 45 kommuner redovisar idag bostadsbrist.

För ett år sedan var siffran 32 kommuner. Ytterligare 25 kommuner redovisar balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet medan de uppger att de har bostadsbrist på centralorten. Sammanlagt handlar det om 70 kommuner i år jämfört med 54 förra året. Dessa siffror bekräftar således den grova bedömning och indelning av kommuner med svag, stabil och stark bostadsmarknad som gjordes i modellen ovan.

Ted Lindqvist,
ted.lindqvist@temaplan.se