

RAPPORT  
**HYRESRÄTTER SOM MOTOR FÖR  
BYGGANDE**



2018-06-18

**UPPDRAG** 285922, Hyresrätter som motor för byggande

Titel på rapport: Hyresrätter som motor för byggande

Status: Slutleverans

Datum: 2018-06-18

**MEDVERKANDE**

Beställare: Hyresgästföreningen

Kontaktperson: Martin Hofverberg

Konsulter: Robin Svensén, Simon Imner

Uppdragsansvarig: Robin Svensén

Uppdragsansvarig:



---

Datum: 2018-06-18

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING.....	4
2	BAKGRUND.....	5
2.1	INLEDNING.....	5
2.2	METOD OCH AVGRÄNSNINGAR.....	5
2.3	TEORETISK UTGÅNGSPUNKT.....	6
2.4	BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM VERKTYG.....	7
3	TYRÉNS STUDIE.....	9
3.1	ANALYSMODELL.....	9
3.2	ANALYSMETOD.....	12
3.3	HYPOTESPRÖVNING.....	12
3.4	STOR OCH LITEN ANDEL HYRESRÄTTER.....	13
4	ANALYSRESULTAT.....	14
5	AVSLUTANDE REFLEKTIONER.....	16
6	REFERENSER.....	17
	BILAGA 1 - HISTORISKT ÖVER- OCH UNDERSKOTT.....	18

## 1 SAMMANFATTNING

På uppdrag av Hyresgästföreningen har Tyréns under våren 2018 tagit fram en studie som mellan tidsperioden 1994 – 2017 undersöker vilka drivkrafter som finns för bostadsbyggande utifrån kommunala, kommersiella och fysiska förutsättningar, samt i vilken mån andelen hyresrätter inom en kommuns befintliga bestånd kan påverka dessa drivkrafter.

Analysmodellen som använts grundar sig på följande utgångspunkt: För att det ska byggas en bostad krävs det att det finns tillgänglig mark som en kommun vill bebygga med bostäder samt att det finns en byggherre som ser en vinning i att bygga dessa bostäder. De variabler som har studerats i en multipel regressionsanalys är de som tillsammans visar vilka drivkrafter som finns att planera för bostäder under perioden 1994–2016. Dessa variabler har sedan använts som kontrollvariabler för att pröva hypotesen att andelen befintliga hyresrätter i en kommuns bestånd har en påverkan på det faktiska byggandet i samma kommun.

Resultatet visar att kommuner vars bostadsbestånd består av mer än en tredjedel hyresrätter har större incitament att bygga i förhållande till sina behov än kommuner med mindre än en tredjedel hyresrätter i sitt bestånd. Om dessa kommuner hade byggt lika mycket i förhållande till sitt behov som kommunerna med mer än 33 % hyresrätter, skulle det teoretiskt sett ha byggts 45 000 fler bostäder sedan 1994. Detta är en direkt effekt, men det finns även dynamiska effekter. Folkökningen i en kommun beror delvis på hur mycket som byggs och är med andra ord ett ömsesidigt förhållande. Det finns även ett minne i byggandet där ett långvarigt byggandeunderskott ökar benägenheten att bygga.

Kommuner med en större andel hyresrätter är mest förekommande i Sveriges storstäder, större städer, småstäder samt landsbygdskommuner. Det största underskottet av hyresrätter återfinns i pendlingskommuner nära dessa städer, ett underskott vars omfattning också ökat över tid. Vad studien visar är att dessa pendlingskommuner med liten andel hyresrätter kring Sveriges storstäder uppvisat ett lågt byggande i förhållande till behoven. Detta gäller inte alla pendlingskommuner utan specifikt sådana med liten andel hyresrätter.

Författare till studien har varit Robin Svensén och Simon Imner på Tyréns avdelning för strategisk samhällsanalys. Uppdragsgivare har varit Martin Hofverberg på Hyresgästföreningen.

## 2 BAKGRUND

På uppdrag av Hyresgästföreningen har Tyréns under våren 2018 tagit fram en studie som undersöker vilka drivkrafter som finns för bostadsbyggande utifrån kommunala, kommersiella och fysiska förutsättningar, samt i vilken mån andelen hyresrätter inom en kommuns befintliga bestånd kan påverka dessa drivkrafter.

### 2.1 INLEDNING

Inspirationen till studien är hämtad från en publikation i tidskriften *Ekonomisk Debatt*<sup>1</sup>, där Hans Lind, professor i fastighetsekonomi och tidigare verksam vid Kungliga Tekniska Högskolan, skriver om ekonomisk fundamenta och bostadspriser. Där hänvisar han till en kartläggning av bostadsprisernas utveckling i 14 länder mellan åren 1870 – 2012. Kartläggningen visar att priserna under dryga hundra år legat relativt still i reala termer för att därefter kraftigt stiga – en utvecklingskurva som kan liknas med en liggande hockeyklubba. Lind menar att ökningen inte kan förklaras utifrån enbart ekonomisk fundamenta, utan att orsaken troligen är politisk:

*En första hypotes är att under de senaste 50 åren har andelen som äger sina bostäder ökat i många länder (se t ex Atterhög 2005). De som äger sina bostäder vinner ekonomiskt på att utbudet av bostäder begränsas. Om många hyr på marknadsmässiga villkor har de i stället ekonomiska incitament att vilja öka utbudet eftersom det pressar ner hyresnivån. Granath-Hansson (2015) pekar på att detta kan vara en förklaring till att utbudet ökat mer i ett antal studerade tyska städer jämför med liknande svenska städer. Om hyrorna styrs av efterfrågan och utbud, åtminstone på lite sikt, har medborgarna starka skäl att välja politiker som ökar utbudet. Fischel (2001) har lagt fram en teori om att lokalpolitiken styrs av vad som ligger i de nuvarande bostadsägarnas intresse.<sup>2</sup>*

Ovan resonemang är särskilt intressant då fenomenet kring hushållens ekonomiska incitament att öka eller minska utbudet av bostäder på lokal nivå kan ställas i relation till den allmänna diskussionen inom samhällsbyggnadssektorn kring så kallad NIMBY-ism (Not In My Backyard), det vill säga tendensen för boende inom ett befintligt område att principiellt vara negativt inställda till utökad exploatering av området, och att istället förespråka exploatering på annan plats. Därmed blir det intressant att undersöka om denna tendens bland hushåll som äger sitt boende är så pass stark att den har inverkan på lokala politiker och därmed byggandet i kommunen.

Inledningsvis beskrivs den teoretiska utgångspunkt som studien har baseras på, följt av en kort beskrivning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning i relation till upplåtelseformerna. Därefter följer den studie som undersöker vilka kommunala, kommersiella och fysiska drivkrafter som är förutsättningar för bostadsbyggande. Analysresultatet sammanfattas därefter med några korta avslutande reflektioner.

### 2.2 METOD OCH AVGRÄNSNINGAR

Tyréns prövar en analysmodell för byggandets drivkrafter i en multipel regressionsanalys på paneldata med slumpmässiga effekter. Därefter testas hypotesen att kommuner med en liten andel hyresrätter också är mindre benägna att bygga i förhållande till sin *folkökning* och *bostadsbeståndets storlek*. En liten andel hyresrätter definieras här som 33 procent eller mindre av det totala beståndet i en kommun, med utgångspunkten att balans mellan upplåtelseformerna innebär att hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt har vardera 33 procent av det totala beståndet.

Studien grundar sig i statistik inköpt från Statistiska Centralbyrån och avser tidsperioden 1994 – 2017. Analysperioden sträcker sig från 1994 till 2017 då byggandet innan 1994 visade sig svårt att förklara med hjälp av marknadsfaktorer, något som delvis kan bero på att subventionerat byggande fortfarande ägde rum då. På grund av saknade data för byggnadsprisindex för 2017 faller det året även bort från analysen. Tyréns har aggregerat sådana kommuner som delat upp

<sup>1</sup> Lind, H (2017) "Långsiktiga fundamenta kan inte motivera dagens bostadspriser", *Ekonomisk Debatt*, årgång 45, nr 8, s 51-62.

<sup>2</sup> Lind (2017:60)

sig under tidsperioden till sin ursprungsform. Totalt ingår 6 248 observationer i analysen: 284 kommuner gånger 22 år.

### 2.3 TEORETISK UTGÅNGSPUNKT

Den allmängiltiga tolkningen av bostadsmarknadens fundamenta räknar vanligtvis upp följande faktorer: bostadsbyggande, inkomster, räntor, demografi, utbud, skatteregler, rationella förväntningar om brukarkostnader samt rationella förväntningar om framtida priser.<sup>3</sup> Kort- och långsiktiga fundamentala faktorer för bostadspriser är *de faktorer som enligt etablerade teorier påverkar bostadspriserna på en väl fungerande konkurrensmarknad med rationella aktörer*<sup>4</sup>.

Med ett givet utbud av bostäder bör efterfrågan och därmed priset påverkas av *dagens* inkomster, räntenivåer och andra löpande kostnader inklusive skatter, samt rationella förväntningar om deras *framtida* värde. Efterfrågan bör även påverkas av rationella förväntningar om framtida priser. Lind argumenterar för att fundamenta ska definieras i relation till vad som bestämmer priset på en väl fungerande marknad. Lind menar här att eftersom det är olika faktorer som bestämmer priset på kort sikt och lång sikt bör motsvarande uppdelning till exempel göras när frågan om prisbubbla diskuteras. Här framgår det att de hushåll som äger sina bostäder vinner ekonomiskt på att utbudet av bostäder är begränsat. Om många hushåll hyr på marknadsmässiga villkor har dessa ekonomiska incitament att förespråka ett ökat utbud eftersom det följaktligen kan pressa ned hyresnivån. Vidare menar Lind att om vi antar att politikernas beslut speglar vad majoriteten av väljarna eller vad stora marginalväljargrupper vill, behöver vi leta efter förändringar i väljarkåren som inträffat i många länder under de senaste 40 åren för att kunna förklara stigande huspriser. Slutsatsen är att stigande priser över tid i stora delar av västvärldens städer, till följd av ett lågt byggande, kan bero på ett trendskifte från hyrt till ägt boende.

I en mer omfattande studie från 2017 kartläggs bostadsprisernas utveckling i 14 länder mellan åren 1870 – 2012.<sup>5</sup> Kartläggningen visar att priserna i reala termer har legat någorlunda stilla under 100 års tid för att sedan på flera länder stiga kraftigt under 1900-talets andra hälft. När författarna till studien delar in prisstegringarna separat för mark och byggnad kommer de fram till att det är i priset på mark som den mest signifikanta parametern finns för att förklara långsiktiga fundamenta för bostadsprisernas utveckling. Vad som historiskt sett har bidragit till prisutvecklingen på mark har enligt författarna i första hand varit transportmedlens utveckling under 1800- och 1900-talen, vilket minskat transportkostnader och därmed ökat utbudet av marktillgångar. Transportmedlens effekt ebbade dock ut under 1900-talets andra hälft och har sedan dess har betett sig jämförelsevis stabilt. En annan förklaring är att bostadsutgifterna steg snabbare än inkomstutvecklingen från och med andra världskrigets slut, vilket enligt forskarna innebär att den delvis betar sig som en *superiör vara (superior good)*.<sup>6</sup> Utöver denna slutsats av prisnivåernas utveckling landar forskarna i en annan intressant förklaring, nämligen att den ökade förekomsten av politisk styrning som har syftet att utöka möjligheten att äga sin bostad och minska finansiella friktioner, i sin tur även kan tänkas förklara ökade bostadsutgifter.<sup>7</sup>

Enligt Lind är det tydligt att dagens priser på bostäder inte kan motiveras av långsiktiga ekonomiska fundamenta så som produktionskostnader på en konkurrensutsatt marknad och där markpriser speglar markens alternativkostnad på en marknad utan regleringar. Vad som är särskilt intressant i artikeln för denna studie är dock slutsatsen, där Lind belyser vad han kallar bostadspolitiskt dilemma:

*Vill vi undvika ett prisfall så är det bra att nyproduktionen främst består av dyra bostäder och att fastighetsutvecklare hellre drar ner produktionen än sänker priset. Vill vi göra det lättare för hushåll med lägre inkomster att hitta en bostad borde vi kraftigt öka utbudet av relativt billiga bostäder, bl. a genom att planlägga mycket mer mark, men en sådan ökning av utbudet riskerar att leda till prisfall.*<sup>8</sup>

<sup>3</sup> Flam (2016:6–10)

<sup>4</sup> Lind (2017:60)

<sup>5</sup> Knoll m fl. (2017)

<sup>6</sup> Att en vara är *superiör* innebär att om konsumtionen av varan ökar mer är proportionerligt med en inkomstökning.

<sup>7</sup> Knoll m fl. (2017:43–44)

<sup>8</sup> Lind (2017:61)

Genom att komplettera ekonomiska fundamenta på kort och lång sikt med ett begrepp som *politiska fundamenta* kan vi skapa oss en något tydligare bild av vilka drivkrafter som finns till att främja bostadsbyggande. Politiska fundamenta kan här definieras som följande:

*Maktförhållanden som avgör huruvida det kommer att föras en politik som gör att fastighetspriset på sikt kommer att få bestämmas av långsiktiga ekonomiska fundamenta eller ej. En förändring av dessa politiska fundamenta kan då vara en förklaring till att priserna inte längre verkar styras av långsiktiga ekonomiska fundamenta.<sup>9</sup>*

Om vi antar att politiska beslut är orsaken till att tillräckligt med mark inte planläggs, leder det i sin tur rimligen till högre priser på både mark och byggnader. Mark, inklusive byggbar mark, är i de allra flesta länder en råvara under strikt politisk kontroll. Om vi utgår från att politikernas beslut främst speglar majoritetens och röststarka väljargrupper vilja är det därmed relevant att undersöka förändringar i väljarkårens demografi i relation till faktorer kopplade till förändringar inom den mark- och byggpolitik som förs över tid. Lind presenterar tre hypoteser av vad dessa förändringar kan vara.<sup>10</sup>

- De som äger sina bostäder vinner ekonomiskt på att utbudet av bostäder begränsas. Om många hyr på marknadsmässiga villkor har de i stället ekonomiska incitament att vilja öka utbudet eftersom det pressar ner hyresnivån.
- Synen på rivning av äldre byggnader har förändrats. Historiskt sett har markkostnaden per bostad minskat genom rivning av områden med låg exploatering om de ersatts av byggnader med högre täthet.
- Miljörörelsen har genom aktivt påverkansarbete fått igenom striktare regleringar som undantar större områden från bebyggelse, genom till exempel strandskydd och naturreservat.

## 2.4 BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM VERKTYG

Under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige, det högsta beslutande organet i en kommun, anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Det sker i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Dessa riktlinjer visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet samt hur de planerar för nya bostäder. Syftet med riktlinjerna är att de ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska bland annat innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och befintligt bestånd, vilka åtgärder kommunen planerar för att uppnå målen samt hur kommunen tar hänsyn till relevanta styrdokument på nationell och regional nivå som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Dessa riktlinjer ska grundas på den demografiska utvecklingen, efterfrågan, marknadsförutsättningar samt behovet för särskilda grupper. Med andra ord kan kommunen i riktlinjerna klargöra för vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper, till exempel vilka upplåtelseformer och storlekar på bostäder som behövs i ett visst område.

En upplåtelseform är på vilket sätt som någon förfogar över sin lägenhet. I Sverige existerar idag huvudsakligen tre olika upplåtelseformer: *hyresrätt*, *bostadsrätt* och *äganderätt*. Det finns även en mindre andel av kooperativa hyresrätter.<sup>11</sup> En upplåtelseform ska inte misstas för en boendeform. En boendeform är ett mindre precist begrepp än upplåtelseform, och avser vanligtvis vilken typ av bostad det är, till exempel småhus eller flerbostadshus.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Lind (2017:60)

<sup>10</sup> Lind (2017:59–60)

<sup>11</sup> Kooperativ hyresrätt kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. I den databas Tyréns har arbetat med har kooperativa hyresrätter räknats in till hyresrätter.

<sup>12</sup> Boverket (2016)

Kommuner som har en aktuell bostadsförsörjningsplan tydliggör i regel hur de ser på relationen mellan olika upplåtelseformer i dessa styrdokument. Nedan följer några exempel från kommuner runt om i landet.

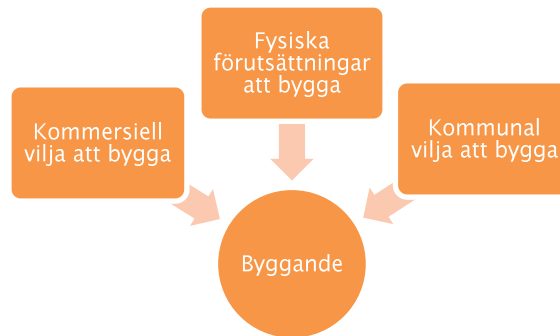
- *Genom att differentiera markpriserna utifrån läge och önskad upplåtelseform kan kommunen påverka inriktningen på bostadsbyggandet.*
  - Bostadsförsörjningsprogram, Karlskrona kommun
- *För att minska boendesegregationen ska en blandad bebyggelse med en variation av upplåtelseformer eftersträvas.*
  - Bostadsförsörjningsprogram, Göteborgs stad
- *Staden ska erbjuda ett varierat bostadsutbud som möter alla målgrupper. Blandade upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper ska eftersträvas i såväl befintliga områden som i samband med nybyggnation.*
  - Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundbybergs stad
- *Genom direktiv till kommunala fastighetsbolag samt genom samverkan och avtal med andra byggherrar kan kommunen arbeta för en spridning i boende- och upplåtelseformer.*
  - Bostadsförsörjningsprogram, Alvesta kommun
- *Bostadsutbudet ska vara attraktivt och tillgängligt, med blandade upplåtelseformer och bostadstyper.*
  - Bostadsförsörjningsplan, Region Gotland



### 3 TYRÉNS STUDIE

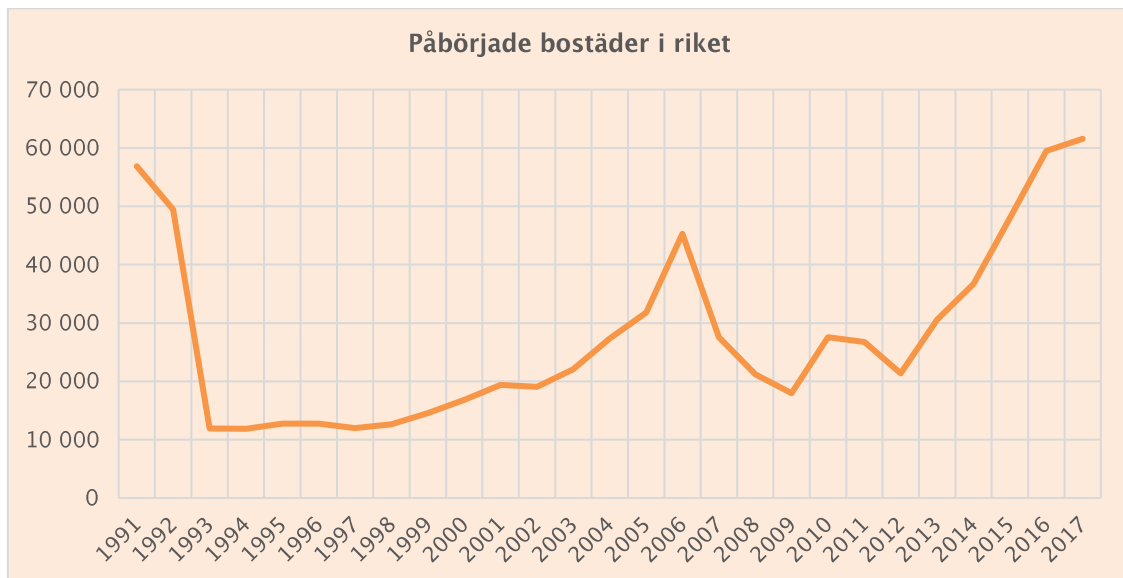
#### 3.1 ANALYSMODELL

Tyréns har arbetat efter en modell som utgår ifrån drivkrafterna till byggandet och som grundar sig på följande resonemang: För att det skall byggas en bostad krävs det att kommunen vill bygga en bostad, att det finns en bit mark att bygga bostaden på, samt att det finns en byggherre som ser en vinning i att bygga bostaden. Drivkrafterna till byggande kan således delas in i tre kategorier: den kommunala viljan att bygga, den kommersiella viljan att bygga samt de fysiska förutsättningarna att bygga.



#### 3.1.1 BYGGANDE

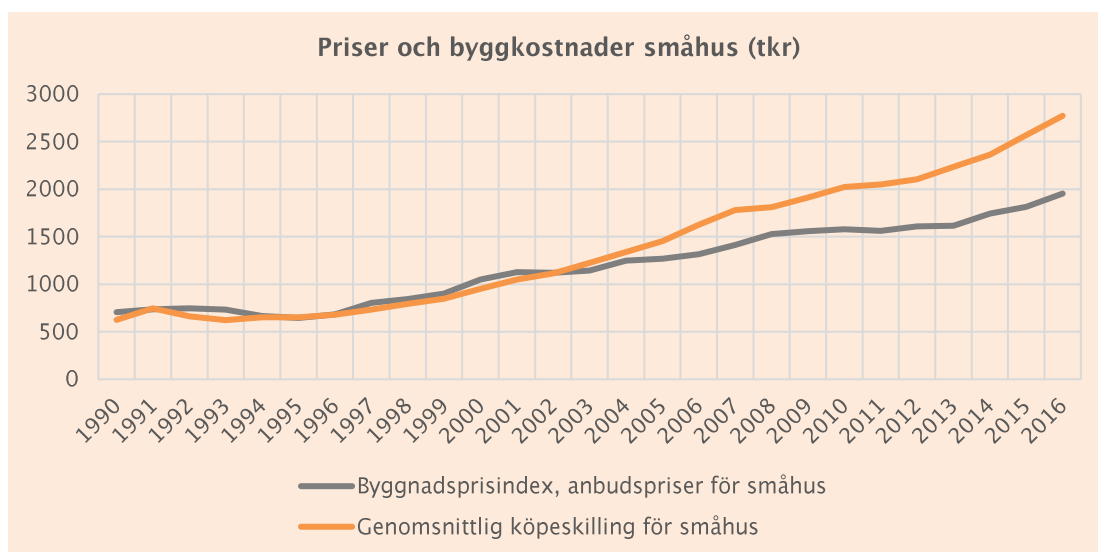
Byggande indikeras av variabeln *påbörjade bostäder*. Definitionen av påbörjad avser i denna kontext att byggnadsarbeten så som gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dyligt har påbörjats (SCB:s definition).



### 3.1.2 KOMMERSIELL VILJA ATT BYGGA

För att ett byggprojekt skall bli till behöver det finnas marknadsmässiga förutsättningar för att bygga, vilket utgör den första kategorin. Dessa förutsättningar, eller den kommersiella viljan, att bygga i en kommun beror på kostnader och intäkter. När det gäller geografiska skillnader är dessa som störst när det gäller intäkterna medan kostnaderna är relativt lika runt om i riket. Var det byggs ett givet år kan således förklaras av variationer i småhuspriserna – det byggs där priserna är höga. Hur mycket det byggs ett givet år kan dock troligen inte enbart förklaras av småhuspriserna då ökande småhuspriser historiskt följts av ökande byggkostnader. Tyréns har valt småhuspriser som indikator på kommersiell vilja att bygga bostäder generellt, då småhus finns i Sveriges alla kommuner, och priset på andra bostäder relaterar till småhuspriserna.

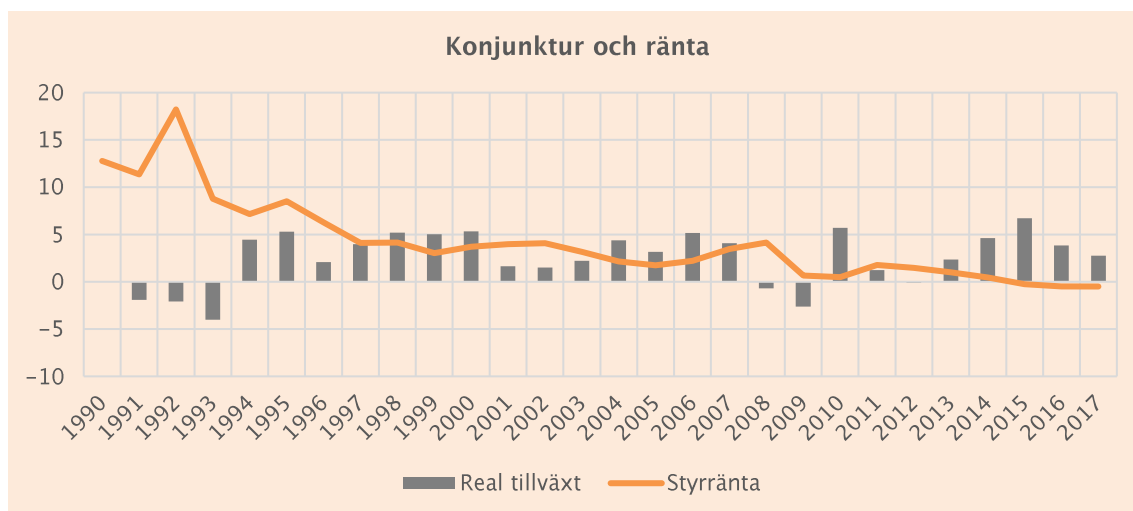
Variabel: **Småhuspriser realvärdesberäknat utifrån byggnadsprisindex**



Sett över tid är det dock rimligt att det är fundamentala ekonomiska faktorer som främst driver byggandet<sup>13</sup>. Tyréns använder den ekonomiska utvecklingen samt räntan som indikator på ekonomisk fundamenta.

Variabel: **Real förändring i BNP**

Variabel: **Riksbankens styrränta** (dvs marginalränta t o m år 1994 och reporänta därefter)



<sup>13</sup> Sveriges riksbank (2011:14)

### 3.1.3 FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT BYGGA

Hur mycket en kommun faktiskt kan bygga beror på hur mycket byggbar mark som finns tillgänglig inom kommunens gränser, vilket utgör den andra kategorin. Den byggbara marken kan begränsas av att det redan finns mycket bebyggd mark, dvs en till ytan mycket tät kommun kan ha svårare att få till ett ökat byggande. Den byggbara marken kan också begränsas av markrestriktioner som ålagts marken av tredje part. Dessa begränsningar är främst riksintressen, då dessa instiftas av statliga myndigheter och länsstyrelser, därmed utgör undantag från kommunens planmonopol. Här räknas kommunalt instiftade markrestriktioner inte in som ett hinder eftersom dessa innebär en självvald begränsning för kommunen.

För att indikera de fysiska förutsättningarna att bygga används två variabler:

Variabel: **Kommunens täthet, dvs antal lägenheter delat på den totala landytan.**

Variabel: **Den totala byggbara landytan, dvs landytan minus yta med markrestriktioner**

*Kartan visar ytor i Sverige belagda med riksintressen i orange*



### 3.1.4 DEN KOMMUNALA VILJAN ATT BYGGA

Den tredje och sista kategorin av drivkraft är den kommunala viljan att bygga. Kommunens vilja att bygga hänger rimligtvis ihop med kommunens ansvar och vilja att arbeta aktivt med bostadsförsörjning, men bottnar även i vetskapen att växande kommuner generellt är mer ekonomiskt starka än stagnerande kommuner – både vad gäller samhällsekonomi och kommunekonomi. Variabeln förra årets tillväxt utgör indikator för förväntat framtida bostadsförsörjningsbehov.

#### Variabel: **Förra årets befolkningstillväxt**

Förutom det byggande som skall bosätta nytilkomna personer sker ett visst byggande för att modernisera befintligt bestånd. Det byggandet borde stå i relation till det befintliga beståndets storlek, det vill säga så att byggandet storleksmässigt står i relation till beståndet. Variabeln fångar även upp det potentiella fenomenet att en större kommun som har en större organisation därmed har ökade möjligheter att och/eller erfarenhet av att driva planprocesser.

#### Variabel: **Antal bostäder i beståndet**

Rimligen finns det även något av ett minne av hur byggandet har förhållit sig till befolkningstillväxt de senaste åren. Sålunda prövas även byggandeunderskott som drivkraft till byggande, det vill säga att kommunen bygger ikapp ett tidigare upparbetat underskott av bostäder. Variabeln representerar i sin negativa form ett bostadsöverskott vilket rimligen minskar kommunens benägenhet att bygga.

#### Variabel: **Summan av årliga under- eller överskott mellan byggande och folkökning under en tioårsperiod där nyare under- och överskott viktas högre och äldre viktas lägre.**<sup>14</sup>

### 3.1.5 ÖVRIGA DRIVKRAFTER

För att lyckas förklara påbörjandet av bostäder i Sverige har Tyréns behövt ha med två politiska händelser som påverkat antalet påbörjade bostäder vid tidpunkterna för händelserna. **Odellplattorna** satte stora spår i påbörjandet av bostäder kring 2006 och **Stockholmsförhandlingen** innebar att stora nybyggnationsprojekt startade under 2016 i vissa kommuner. Sverigeförhandlingen hade också tagits med om 2017 ingått i analysen.

## 3.2 ANALYSMETOD

Tyréns prövar ovan beskrivna *analysmodell* i en multipel regressionsanalys på paneldata med slumpmässiga effekter. Analysperioden sträcker sig från 1994 till 2017 då byggandet innan 1994 visade sig svårt att förklara med hjälp av marknadsfaktorer, troligen på grund av att subventionerat bostadsbyggande fortfarande ägde rum. På grund av saknade data för byggnadsprisindex för 2017 faller det året även bort från analysen. Tyréns har aggregerat sådana kommuner som delat upp sig under perioden till sin ursprungsform. Totalt ingår 6248 observationer i analysen: 284 kommuner gånger 22 år.

## 3.3 HYPOTESPRÖVNING

Ovanstående variabler är de som tillsammans bör visa drivkrafterna för kommunen att planera bostäder och utgör därmed grundmodellen i Tyréns analys. Med dessa variabler som kontrollvariabler kommer hypotesen *att andelen hyresrätter i beståndet har en påverkan på byggandet* att prövas.

Hypotesen är att kommuner med liten andel hyresrätter har mindre kommunal vilja att bygga, och kommuner med stor andel hyresrätter har större kommunal vilja att bygga.

Mer specifikt innebär hypotesen att kommuner med stor andel hyresrätter bygger...

- Mer i förhållande till sin folkökning samt
- Mer i förhållande till storleken på beståndet...

...än kommuner med liten andel hyresrätter.

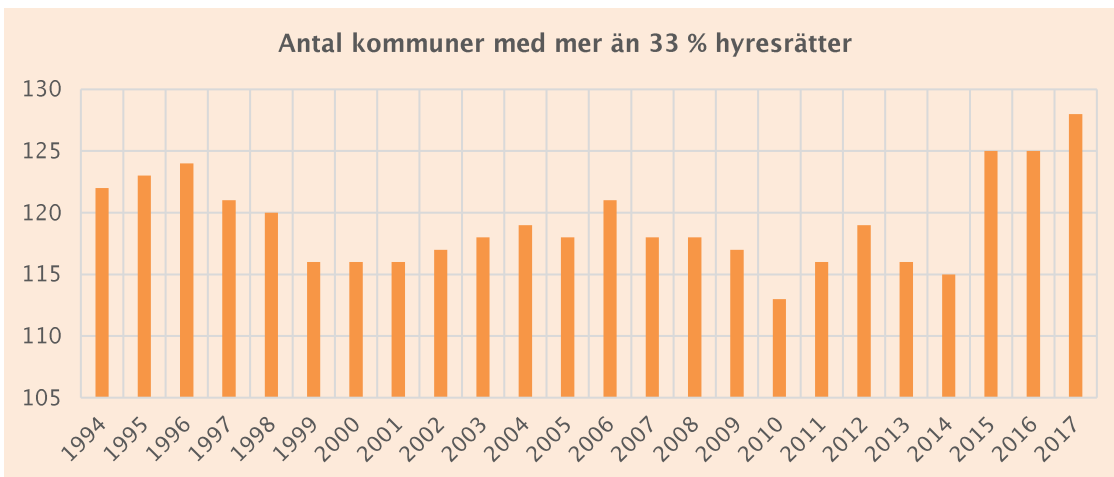
---

<sup>14</sup> Detta beskrivs närmare i bilaga 1.

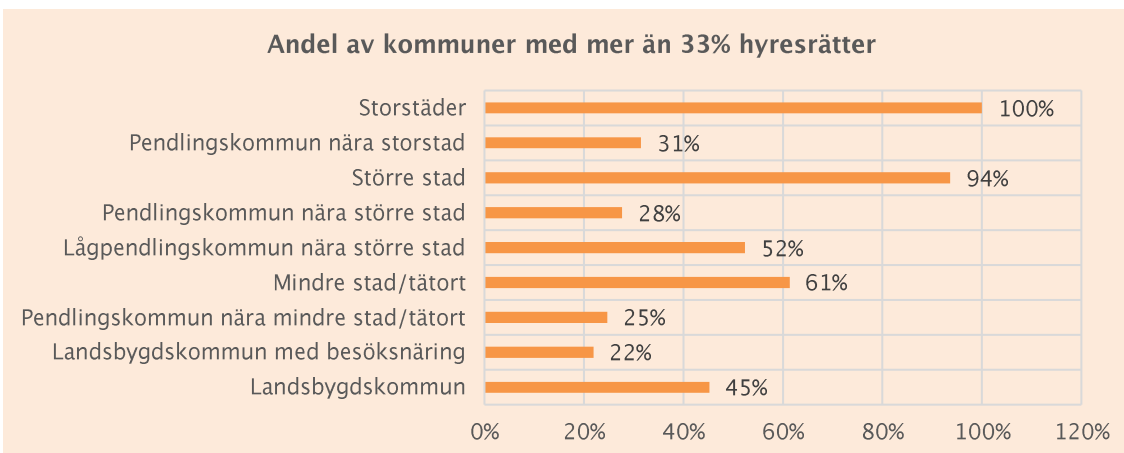
### 3.4 STOR OCH LITEN ANDEL HYRESRÄTTER

Gränsen mellan stor andel och liten andel hyresrätter är här satt till 33 % av beståndet. Om alla upplåtelseformer delade beståndet lika, det vill säga total balans mellan upplåtelseformerna råder, skulle andelen hyresrätter vara 33 %. Sådana kommuner som har mer än 33 % hyresrätter kallar vi **HR33-kommuner**.

Antalet HR33-kommuner har varierat över tiden sedan 1994, mellan 113 och 128. Båda dessa extremvärden förekommer under senaste decenniet.



Mer än 33 % hyresrätter är som vanligast i Sveriges storstäder och större städer och därefter mindre orter och landsbygdskommuner. Mer än 33 % hyresrätter är mindre vanligt i pendlingskommuner.



Hypotesen är att HR33-kommuner har större incitament att bygga i förhållande till sina behov, dvs "bostadsförsörja". Detta prövas genom att den binära HR33-variabeln:

- Prövas för sig: "HR33 kommuner bygger mer än icke-HR-33-kommuner"
- Multiplieras med Beståndet: "HR33-kommuner är mer benägna att förnya sitt bestånd"
- Multiplieras med Folkökningen: "HR33-kommuner är mer benägna planera för förväntad folkökning".

## 4 ANALYSRESULTAT

Analysmodellen visar sig kunna beskriva antalet påbörjade bostäder i Sveriges kommuner sedan 1994 väl: nästan  $\frac{3}{4}$  av variationen i byggandet förklaras i modellen, vilket kan utläsas av värdet på Adj-R2. Det innebär att modellen både lyckas göra skillnad på lokala förutsättningar och hur byggandet varierar över tiden. Grundmodellen utgörs av modell A i tabellen nedan.

Variabel	Tid och rum	A		B		C		D	
		Koeff	sig	Koeff	sig	Koeff	sig	Koeff	sig
Konstant		-43,018	***	-43,185	***	-45,999	***	-43,889	***
Antal Bostäder i beståndet	kommun k, året t.	0,005	***	0,005	***	0,004	***	0,004	***
Folkökning föregående år	kommun k, året t-1.	0,078	***	0,078	***	0,024	*	0,016	
Procent tillväxt i BNP	året t	459,066	***	459,024	***	474,802	***	477,948	***
Styrränta	året t	-3,125	***	-3,122	***	-2,144	*	-2,291	**
Småhuspriser	kommun k, året t-1.	0,046	***	0,046	***	0,055	***	0,049	***
Byggnadsprisindex (1990=100)	året t	-0,125	***	-0,125	***	-0,134	***	-0,136	***
Landyta utan restriktioner	kommun k	0,006	***	0,006	***	0,006	***	0,006	***
Täthet: Bostäder / Landyta	kommun k, året t-1.	-0,048	***	-0,048	***	-0,064	***	-0,045	***
Byggnadsunderskott	kommun k, åren t-1 till t-10	0,012	***	0,012	***	0,012	***	0,018	***
Odellplattformarna (2006=1, 2005=0,5)	året t	67,416	***	67,423	***	68,046	***	68,405	***
Stockholmsförhandlingen, avtalat årligt byggande	kommun k, året t-1.	12,176	***	12,177	***	12,218	***	11,042	***
Binär HR33-kommuner	kommun k			0,595					
Antal Bostäder i beståndet i HR33-kommuner	kommun k, året t-1.					0,001	***	0,001	***
Folkökning föregående år i HR33-kommuner	kommun k, året t-1.					0,058	***	0,065	***
Binär storstad	kommun k							-291,590	***
Binär större stad	kommun k							17,349	*
Adj-R2		0,740		0,742		0,742		0,745	
Beroende variabel: Antal påbörjade lägenheter, i kommun k, året t.									

*Signifikant variabel på \*10% nivå, \*\*5 % nivå, \*\*\*1% nivå*

I modell B prövas hypotesen att kommuner med mer än 33 % av hyresrätter, "HR33-kommuner", bygger mer i absoluta tal än andra kommuner. Det visar sig att koefficienten antar ett positivt tal, men att detta är mycket låg samt **inte klarar signifikanstest**.

I modell C prövar vi istället hypotesen att byggandet är bättre anpassat efter behoven i HR33-kommuner, det vill säga: koefficienten mellan beståndet och byggandet samt folkökningen och byggandet är större i dessa kommuner. Det visar sig stämma:

Koefficienten för beståndets påverkan på byggandet är 0,004 i icke-HR33-kommuner och 0,005 (0,004+0,001) i HR33 kommuner. **Skillnaden är signifikant.**

Koefficienten för föregående års folkökningens påverkan på byggandet är 0,024 i icke-HR33-kommuner och 0,082 (0,024+0,058) i HR33 kommuner. **Skillnaden är signifikant.**

Värt att notera är att sambandet mellan byggandet i icke-HR33-kommuner och folkökningen i dem inte längre blir signifikant på 5 % nivån i modell B. Det går sålunda inte att statistiskt säkerställa att byggandet överhuvudtaget anpassas efter folkökningen föregående år i kommuner med liten andel hyresrätter, när dessa ställs mot kommuner med stor andel hyresrätter.

Eftersom HR33-kommuner främst är kommuner som klassificeras<sup>15</sup> som storstäder och större städer, finns det en viss risk att HR33 fångar upp fenomenet "urban miljö" i och med sin statistiska korrelation till det fenomenet. Visserligen finns andra faktorer med som avser fånga upp detta fenomen, bland annat storleken på beståndet (som ju är större i stora städer), befolkningstillväxten (som också är större i stora städer), samt tätheten (som är tenderar att vara högre i stora städer).

I modell D provas huruvida den effekt som utretts i modell C kvarstår när vi för in binära variabler som explicit kategoriserar kommuner som storstäder och större städer. Analysen visar att effekten kvarstår, och förblir signifikant på 1% nivån, vid kontroll av dessa binära variabler.

Slutsatsen från analysen är att HR33-kommuner har ett starkare samband mellan

- Beståndets storlek och påbörjade lägenheter
- Folkökning förra året och påbörjade lägenheter

Analysen indikerar att HR33-kommuner i högre utsträckning bygger utifrån kommunens behov.

---

<sup>15</sup> Sveriges Kommuner och Landsting (2016)

## 5 AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Inom det allmänna politiska samtalet rörande bostadsfrågor i Sverige råder det i breda termer konsensus om att en bostadsmarknad i balans ska inkludera ett balanserat utbud av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i varierande lägen och prisnivåer som möter efterfrågan. Denna konsensus artikuleras vanligtvis i kommunala bostadsförsörjningsplaner.

I denna studie har Tyréns undersökt vilka kommunala, kommersiella och fysiska drivkrafter som är förutsättningar för bostadsbyggande. Analysmodellen som använts grundar sig på följande teoretiska utgångspunkt: För att det ska byggas en bostad krävs det att det finns tillgänglig mark som en kommun vill bebygga med bostäder samt att det finns en byggherre som ser en vinning i att bygga dessa bostäder. De variabler som har studerats i en multipel regressionsanalys är de som tillsammans visar vilka drivkrafter som finns att planera för bostäder. Dessa variabler har sedan använts som kontrollvariabler för att pröva hypotesen att andelen befintliga hyresrätter i en kommuns bestånd har en påverkan på det faktiska byggandet i samma kommun.

Resultatet visar att kommuner vars bostadsbestånd består av mer än en tredjedel hyresrätter, HR33-kommuner, har större incitament att bygga i förhållande till sina behov än kommuner med mindre än en tredjedel hyresrätter i sitt bestånd. Om dessa kommuner hade byggt lika mycket i förhållande till sitt behov som kommunerna med mer än 33 % hyresrätter, skulle det teoretiskt sett ha byggts 45 000 fler bostäder sedan 1994. Detta är en direkt effekt, men det finns även dynamiska effekter. Folkökningen i en kommun beror delvis på hur mycket som byggs och är med andra ord ett ömsesidigt förhållande. Det finns även ett minne i byggandet där ett långvarigt byggandeunderskott ökar benägenheten att bygga.

Kommuner med en större andel hyresrätter är mest förekommande i Sveriges storstäder, större städer, småstäder samt landsbygdskommuner. Det största underskottet av hyresrätter återfinns i pendlingskommuner nära stora och större städer, ett underskott vars omfattning också ökat över tid. Vad studien visar är att dessa pendlingskommuner med liten andel hyresrätter kring Sveriges storstäder uppvisat ett lågt byggande i förhållande till behoven. Detta gäller inte alla pendlingskommuner utan specifikt sådana med liten andel hyresrätter.

UNDERSÖKTA VARIABLER
Antal bostäder i beståndet
Folkökning föregående år
Procentuell tillväxt i BNP
Styrränta
Småhuspriser
Byggnadsprisindex (1990=100)
Landyta utan restriktioner
Täthet: Bostäder / Landyta
Byggandeunderskott
Odellplattorna (2006=1, 2005=0,5)
Stockholmsförhandlingen, avtalat årligt byggande
HR33-kommuner
Antal Bostäder i beståndet i HR33-kommuner
Folkökning föregående år i HR33-kommuner
Binär storstad
Binär större stad



## 6 REFERENSER

Alvesta kommun (2016) *Bostadsförsörjningsprogram och riktlinjer för bostadsförsörjningen för Alvesta kommun.*

Atterhög, M. (2005) *The Effect of Competition and Ownership Policies on the Housing Market*, Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska högskolan.

Boverket (2016) *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*, [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

Boverket (2017) *Boverkets handbok om kommunernas bostadsförsörjning, presentation 2017-05-02.*

Fischel, W A (2001) *The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance and Land-use Policies*, Harvard University Press, Cambridge.

Flam, H. (2016) "Har vi en bostadsbubbla?", *Ekonomisk Debatt*, årgång 44, nr 4, s 6–15.

Granath–Hansson, A (2015) *Institutional Prerequisites for Housing Development – A Comparative Study of Germany and Sweden*, Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska högskolan.

Göteborgs stad (2014) *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning*

Karlskrona kommun (2016) *Bostadsförsörjningsprogram – Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019.*

Knoll, K., Shularick M. & Steger, T. (2017) "No Price Like Home: House Prices 1870–1914", *American Economic Review*, vol 107, s 331–353.

Lind, H. (2017) "Långsiktiga fundamenta kan inte motivera dagens bostadspriser", *Ekonomisk Debatt*, årgång 45, nr 8, s 51–62.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Region Gotland (2013) *Bostadsförsörjningsplan Region Gotland 2013–2018.*

Sveriges riksbank (2011) *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*, Sveriges riksbank, Stockholm.

Sundbybergs stad (2017) *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundbybergs stad.*

Sveriges Kommuner och Landsting (2016) *Kommungruppsindelning 2017 - Omarbetning av Sveriges Kommuner och Landstings kommungruppsindelning.*

Tyréns analys bygger på statistik och underlag hämtat från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Kommungruppsindelningen mellan kategorierna Storstäder och storstadsnära kommuner, Större städer och kommuner nära större stad samt mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner består av totalt nio grupper fördelade på tre huvudgrupper, där kommunerna grupperats utifrån vissa kriterier som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster. Indelningen görs för att underlätta jämförelser och analyser i olika statistiska sammanhang och bygger på Sveriges Kommuner och Landstings Kommungruppsindelning för 2017.

## BILAGA 1 – HISTORISKT ÖVER- OCH UNDERSKOTT

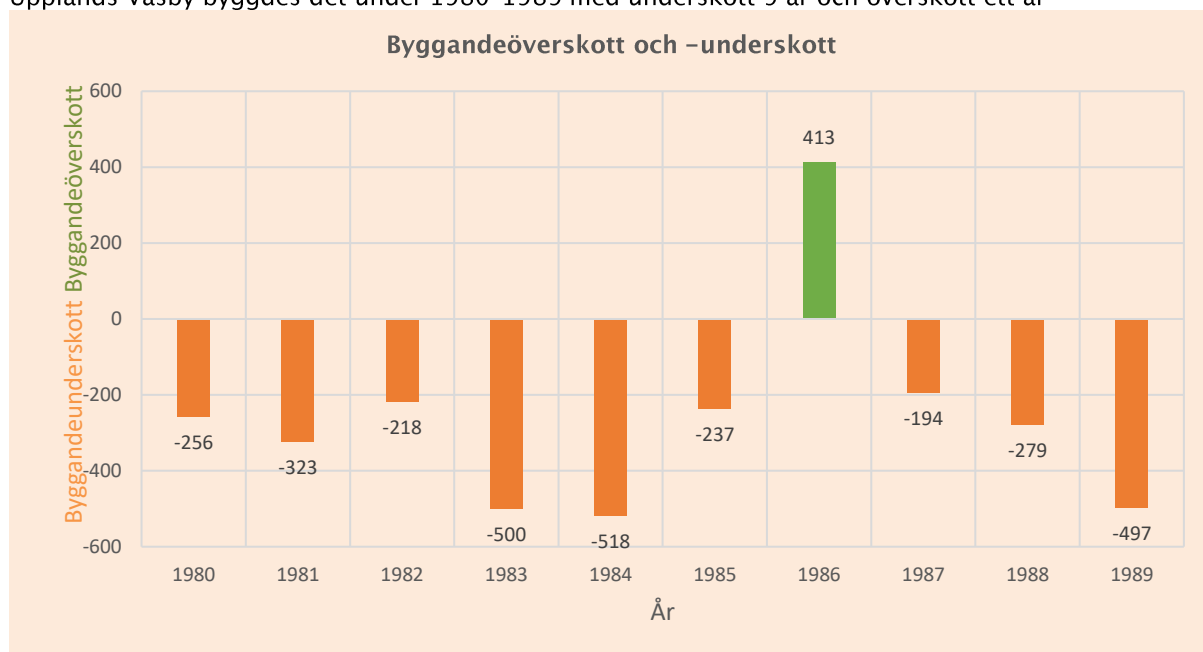
Variabeln "Överskott för året t",  $\ddot{O}S_t$ , beskrivs matematiskt

$$\ddot{O}S_t = \sum (Folkökning_{t-n} - Byggande_{t-n} * 2,1) * (1,1 - 0,1n)$$

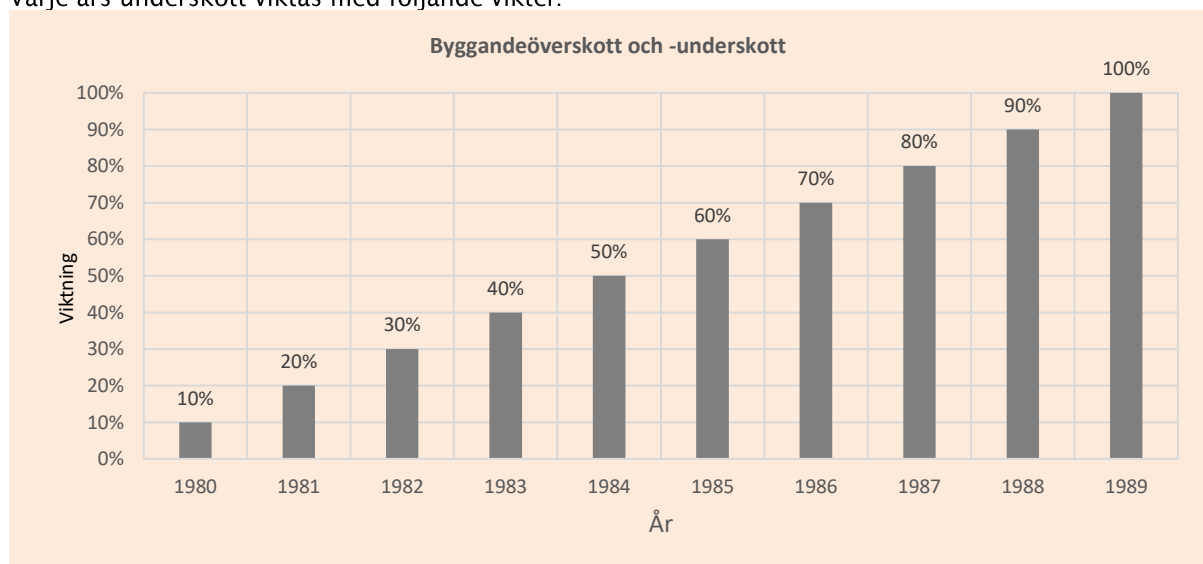
Värdet inom parentesen är balansen året  $t-n$ . Den totala balansen år  $t$  är summan av ingående års ( $t-n,0$ ) balans där balansen för varje år ( $t-n$ ) viktas med  $1,1-0,1n$

### Exempel:

Upplands Väsby byggdes det under 1980–1989 med underskott 9 år och överskott ett år



Varje års underskott viktas med följande vikter:



Det underskott som bokförs till år  $t$  (=1990 i exemplet) är  
 $-256*10\% - 323*20\% - 218*30\% - 500*40\% - 518*50\% - 237*60\% + 413*70\% - 194*80\% - 279*90\% - 497*100\% = -1371$ .  
 Upplands Väsby har i exemplet ett "underskottsvärde" på 1371.