



TYRÉNS



Hyresgästföreningen

INVESTERINGSSTÖDETS EFFEKTER PÅ BYGGANDET AV HYRESBOSTÄDER

RAPPORT

2023-04-20



UPPDRAG

Uppdragsnamn: 328914 Investeringsstöd för hyresbostäder
Titel på rapport: Investeringsstödetts effekt på byggandet av hyresbostäder
Version: Slutrapport
Datum: 2023-04-20

MEDVERKANDE

Beställare: Hyresgästföreningen Riksförbundet
Kontaktperson: Martin Hofverberg

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Oliver Tovatt
Handläggare: Oliver Tovatt, Robin Svensén, Henrik Tufvesson, Martin Menke, Frida Hedblom
Kvalitetsgranskning: Malin Appelkvist
Version 2

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
1. INLEDNING	5
METOD FÖR GENOMFÖRANDE.....	6
Ekonometrisk studie över drivkrafter.....	6
Geografisk djupdykning.....	6
Intervjuer med fastighetsägare.....	7
2. INVESTERINGSSTÖDETS UTFORMNING OCH FÖRÄNDRING	8
TIDSBEGRÄNSAT OCH LÅNGSIKTIGT STÖD.....	8
INVESTERINGSSTÖDET UTÖKAS.....	9
STÖDET ÅTERINFÖRS MED NYA REGLER.....	9
STÖDET AVVECKLAS.....	9
3. INVESTERINGSSTÖDETS ANVÄNDNING	11
FÖRDELNING AV UTBETALDA STÖD MELLAN OLIKA KOMMUNGRUPPER.....	11
SANNOLIKHET FÖR BEVILJAT STÖD.....	15
Regressionsanalys av stödets användning.....	18
INVESTERINGSSTÖDETS ANVÄNDNING: GEOGRAFISK DJUPDYKNING.....	19
Kalmar kommun.....	20
Göteborgs stad.....	22
Västra Götalands län utom Göteborgs stad.....	24
Övergripande statistik.....	26
Slutsatser.....	26
4. INVESTERINGSSTÖDETS PÅVERKAN PÅ PROJEKT	27
FÖRKLARANDE VARIABLER.....	28
Marknadsförutsättningar.....	29
bostadsbyggnadsbehov.....	31
Fysiska förutsättningar.....	33
Kommuntyper med högt byggande.....	33
Byggpolitik.....	33
Variabeln ”investeringsstöd för hyresrätter”.....	34
RESULTAT.....	34
Metadata över modellen.....	34
Jämförelser av utfall och prediktion.....	35
Utvärdering av drivkrafterna.....	36
Slutsatser: investeringsstödet påverkan på byggandet.....	38
INTERVJUSTUDIE MED FASTIGHETSÄGARE.....	38
5. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	40
REFERENSER	41
BILAGA 1 – KVALITETSGRANSKNING AV REGRESSIONSANALYSEN	42
BILAGA 2 - BESKRIVNINGAR AV FRAMTAGEN STATISTIK	43
BILAGA 3 – DEFINITION AV SKR:S KOMMUNGRUPPSINDELNING SOM GÄLLER FRÅN DEN 1 JANUARI 2023	46



SAMMANFATTNING

BAKGRUND OCH FRÅGESTÄLLNINGAR

Investeringsstödet för byggande av nya hyres- och studentbostäder infördes mellan 2016 och 2022 i syfte att öka bostadsbyggandet och minska boendekostnaderna jämfört med annan nyproduktion av hyresbostäder. Trots att det ofta beskrivs som en av de största bostadspolitiska satsningarna på flera decennier saknas grundliga utvärderingar av effekterna av investeringsstödet. Hyresgästföreningen har därför gett Tyréns i uppdrag att analysera stödets användning och effekter, med fokus på geografisk fördelning och påverkan på investeringsbeslut.

ANALYSMETODER

Rapporten grundar sig på flera analysmetoder. En databas över beviljade projekt har tagits fram utifrån statistik från Boverket och andra källor. Endast data fram till 31 december 2021 har använts för att utsluta effekterna av det extrema marknadsläget som rått sedan 2022. En ekonometrisk modell har skapats för att skatta drivkrafterna för byggandet av hyresbostäder och identifiera investeringsstödet marginal-effekt på byggandet. Därutöver har en detaljerad geografisk analys gjorts för områden i Västra Götalands län, Göteborgs stad och Kalmar kommun. Slutligen har intervjuer genomförts med fastighetsägare för att undersöka faktorer som påverkat beslutet att söka investeringsstöd.

HUR HAR INVESTERINGSSTÖDET ANVÄNTS?

Totalt har investeringsstöd beviljats för 51 000 bostäder under tidsperioden, och antalet bostäder som byggts med stöd har ökat gradvis under åren. Av bostäderna som byggts med stöd finns 35 procent i storstäder och pendlingskommuner nära storstad, varav majoriteten i de storstadsnära kommunerna. I mindre stad/tätort och närliggande kommuner har 14 procent av stödet betalats ut, medan fyra procent använts i landsbygdskommuner. En analys av nyttjandet av stödet i relation till kommunens flyttnetto året

innan visar att en majoritet av stödet (25 000 bostäder) har betalats ut i kommuner som vuxit med upp till 1 000 invånare, följt av upp till 2 000 invånare. Resultaten av regressionsanalysen visar att det finns en stark korrelation mellan stödet och behovet av bostäder, och stödet har i högre utsträckning betalats ut där betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter ligger nära gränsvärdena för hyresnivåerna.

Den detaljerade geografiska analysen omfattar 93 projekt som har granskats utifrån faktorer som typ av ort, typ av område och läge. Resultaten visar att investeringsstödet har använts för bostadsbyggande på olika platser i landet, förutom i storstäderna, där det huvudsakligen har byggts studentbostäder i centrala lägen. Övriga projekt har främst lokaliserats i miljonprogramsområden. Detta tyder på att hyrestaket varit för lågt i förhållande till stödnivåerna för att vara användbart i centrala och eftertraktade områden i storstäderna. I övriga tätorter har investeringsstödet använts både centralt och i lägen där efterfrågan på bostäder är hög. På länsnivå har stödet använts i olika sammanhang och från större till mindre tätorter, vilket tyder på att stödet har varit relevant för bostadsbyggande i stora delar av landet.

HUR HAR INVESTERINGSSTÖDET PÅVERKAT BYGGANDET AV HYRESBOSTÄDER?

Regressionsanalysen visar att investeringsstödet har haft en betydande inverkan på byggandet av hyresbostäder i Sverige. Totalt sett bedöms investeringsstödet ha ökat byggandet i Sverige med över 30 000 hyresbostäder, vilket motsvarar 60 procent av det totala antalet bostäder som berättigats stöd. Liknande resultat återkommer i intervjustudien med fastighetsägare, där stödet tycks ha varit helt avgörande för att en tredjedel av projekten har blivit av.

1. INLEDNING

Det statliga investeringsstödet för byggande av nya hyresbostäder och studentbostäder till rimlig hyra infördes 2016 och avvecklades 2022. Det var ett rambegränsat produktionsstöd som Boverket beviljade som bidrag till projekt som uppfyllde förutbestämda kriterier, efter ansökan och godkännande av Länsstyrelsen. Målet med stödet var att bidra till ett ökat bostadsbyggande och rimliga boendekostnader med hyror som är lägre än vad som erbjuds i andra nybyggnadsprojekt. Stödet skulle möjliggöra fler bostäder i lägen där det bedömdes finnas ett bostadsbyggnadsbehov, men där lönsamheten ansågs otillräcklig för att få till stånd ett byggande.¹

Användningen har varit bred och under 2021 byggdes 4 av 10 hyresrätter med det statliga investeringsstödet. Mellan 2017 och 2021 har totalt över 50 000 hyreslägenheter uppförts med hjälp av stödet. Av dessa byggdes knappt hälften i landets storstadsregioner. För en lägenhet på 70 kvadratmeter som byggts med stödet har månadshyran i genomsnitt blivit 2 000 kr lägre än för motsvarande lägenhet utan stöd.²

Trots att investeringsstödet brukar beskrivas som den största bostadspolitiska satsningen på över tjugo år har analyserna av stödets effekter varit begränsade. De utvärderingar som har genomförts har främst fokuserat på vilka hushåll som gynnats av stödet, samt hur stödet har fördelats mellan kommuner utifrån bostadsefterfrågan.^{3,4} Av tillgänglig statistik framgår inte var inom kommunerna stödet har använts. Inte heller finns sammanställda uppgifter om bostädernas lägen och lokala marknadsförutsättningar.

Därtill saknas grundliga utvärderingar av hur väl stödet uppfyller huvudsyftet, att bidra till fler hyresbostäder i områden där marknadsförutsättningarna bedöms vara otillräckliga.⁵

Att analysera investeringsstödet utifrån bostadsbehov kräver en djupgående nulägesanalys av behovet som kopplar samman hushållens boendesituation med deras reella möjlighet att efterfråga utbudet av bostäder lokalt och regionalt. Att utvärdera investeringsstödet på kommunnivå och utifrån parametrar som befolkningstillväxt, bostadstäthet eller kostnadsbild ger en alltför grund bild av bostadsmarknaden, hushållens boendeförhållanden och huruvida bostadsbrist råder.

Mot bakgrund av ovanstående har Tyréns fått i uppdrag av Hyresgästföreningen att analysera stödets användning och effekter, med fokus på geografisk användning och investeringsbeslut. Analysen behandlar i huvudsak två frågeställningar:

1. hur investeringsstödet har nyttjats på en detaljerad geografisk nivå
2. hur investeringsstödet har påverkat investeringsbeslut och därmed byggandet av hyresbostäder.

Rapporten är indelad i fem avsnitt. Efter inledning och metodbeskrivning i detta avsnitt beskriver avsnitt två investeringsstödet utformning och hur det förändrats sedan införandet. I avsnitt tre följer en analys av stödets användning samt en geografisk djupdykning inom tre utvalda geografiska områden. Avsnitt fyra innehåller en kvantitativ modellbaserad analys av hur investeringsstödet påverkat drivkrafterna för byggandet av hyresbostäder. Den analysen kompletteras sedan med en intervjustudie med fastighetsägare. Slutligen förs en diskussion med slutsatser från analysen i avsnitt fem.

1 (Fi 2019/02681/BB, 2019)

2 (Hyresgästföreningen, u.d.)

3 (Evidensgruppen, 2019)

4 (Evidensgruppen, 2021)

5 I sammanhanget bör även nämnas att det saknas uttalade mål om att stödet för byggande av hyresbostäder främst ska komma vissa grupper i samhället till del utöver de 12,5 procent av lägenheterna i projekt med minst 10 lägenheter som ska förmedlas som sociala kontrakt.

METOD FÖR GENOMFÖRANDE

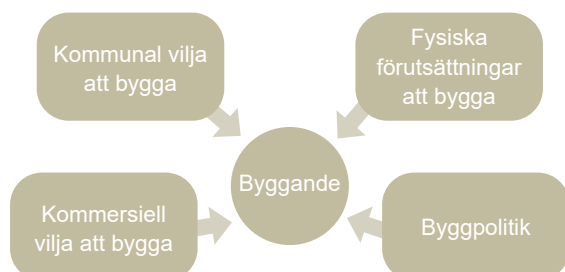
Rapporten bygger på en kombination av flera analysmetoder. Grundmaterialet utgörs av en databas som Tyréns tagit fram utifrån statistik från Boverket och andra källor, med en förteckning över samtliga beviljade projekt fram till november 2022. För att renodla analysen och bortse från det extrema marknadsläge som har rått sedan 2022 har endast data fram till 31 december 2021 använts. Totalt handlar det om över 1 500 projekt med bland annat fastighetsspecifika uppgifter, stödbelopp, hyresnivå och socioekonomisk status. Materialet har sedan bearbetats för att anpassa de tre olika delanalyserna.

EKONOMETRISK STUDIE ÖVER DRIVKRAFTER

För att förstå hur olika parametrar påverkar byggandet av hyresbostäder har Tyréns tagit fram en kvantitativ modell som skattar olika drivkrafter. Sammanfattningsvis krävs tre grundförutsättningar för att byggandet ska genomföras:

1. en vilja från kommunen, som sitter på planmonopolet, att det byggs bostäder
2. tillgänglig mark
3. en byggherre som ser en vinning i att bygga bostaden.

Utöver dessa tre faktorer kan byggpolitiska åtgärder påverka byggandet i både positiv och negativ riktning över tid och mellan regioner. Drivkrafterna till byggande kan således delas in i fyra kategorier: den *kommunala viljan* att bygga, den *kommersiella viljan* att bygga, *byggpolitiken* samt de *fysiska förutsättningarna* att bygga. I denna kontext kan investeringsstödet ses som en delmängd av byggpolitiken.



Figur 1. Faktorer som påverkar byggande av hyresbostäder.

Modellen har sedan applicerats på datafilen med 1 500 projekt över hela landet för att därigenom kunna skatta investeringsstödet marginaleffekt på byggandet av hyresbostäder med hänsyn till de andra faktorerna. Metoden beskrivs närmre i avsnitt fyra.

GEOGRAFISK DJUPDYKNING

Då den geografiska informationen som finns tillgänglig endast är på kommunnivå och ej projektnivå, har en avgränsning behövts göras för att inom ramen för denna rapport kunna göra en mer detaljerad geografisk analys. För att få en så representativ bild som möjligt, har en region och två kommuner valts ut där användningen av stödet varit tillräckligt stort för att det ska vara möjligt att undersöka platsspecifika skillnader. Områdena som valts ut är Göteborgs stad, övriga Västra Götaland samt Kalmar kommun. Genom att studera fastighets- och transaktionsregister i Datscha har totalt 93 projekt kunnat identifieras med tillhörande adresser i de tre områdena. Projekten har analyserats utifrån följande aspekter:

- **Typ av ort**, med avseende på om projektet befinner sig i kommunens centralort, en förstad/förort eller i en mindre tätort. Klassningen är gjord efter SCB:s tätortsindelning.
- **Typ av område**, med avseende på om projektet är av karaktären infill eller del av ett större eller mindre nyproduktionsområde. Bedömningen är gjord efter tillgänglig information från ortofoton och Google Street View.
- **Läge**, med avseende på om projektet har ett centralt läge i sin tätort eller ligger i en förstad/förort. För stora tätorter är gränsen satt till det som kan antas klassas som innerstad, för mindre tätorter räknas läget nästan uteslutande som centralt på grund av korta avstånd.

INTERVJUER MED FASTIGHETSÄGARE

För att ge en realistisk bild av hur användningen ser ut och undersöka vilka faktorer som påverkade beslutet att söka investeringsstödet, har en intervjustudie genomförts som ett komplement till den modellbaserade analysen. För att förstå orsakerna bakom beslut, åsikter eller attityder användes semistrukturerade intervjuer. Intervjutekniken innebär att frågor har ställts baserat på förbestämda fokusområden kopplat till vilka faktorer som påverkar beslut om att söka investeringsstödet. Under intervjuens gång har det funnits utrymme för följdfrågor och fler möjliga förklaringar.

Totalt ingår 43 bostadsprojekt där hyreslägenheter byggts med investeringsstöd i intervjustudien. Av dessa är 31 projekt byggda av kommunalägda bolag, medan 12 projekt är byggda av privata bolag eller stiftelser.⁶ Totalt ingår drygt 2 000 lägenheter byggda med investeringsstöd i intervjustudien.

⁶ Användningen av stödet är betydligt mer utbrett bland kommunala bolag. Enligt Boverket byggdes 44 procent av allmännyttans nyproduktion 2019 med investeringsstödet, medan motsvarande siffra för privata bolag var 16 procent. I absoluta tal har det under 2018 byggts cirka dubbelt så många bostäder av kommunala bolag jämfört med privata. Källa: (SCB, 2019).

2. INVESTERINGSSTÖDETS UTFORMNING OCH FÖRÄNDRING

Reglerna för investeringsstödet för byggande av nya hyresbostäder och studentbostäder till rimlig hyra infördes 2016 och utvecklades 2022. Stödet har under åren varit föremål för politisk debatt och en ovanligt stor ryckighet i regelverket. Efter den 31 december 2021 kan fastighetsägare inte längre ansöka om investeringsbidrag och efter den 31 december 2022 kan länsstyrelsen inte längre besluta om att bevilja investeringsstöd.

Investeringsstödet har under åren 2016-2022 anpassats för att vara förenligt med EU-rätten samtidigt som stödbeloppen och den geografiska inriktningen har justerats. Nya villkor har tillkommit för ökad social träffsäkerhet och skärpta energikrav. Olika politiska majoriteter i riksdagen har i budgetbeslut både infört, avvecklat, återinfört och slutligen avvecklat stödet.

TIDSBEGRÄNSAT OCH LÅNGSIKTIGT STÖD

De första investeringsstöden beslutades av regeringen i september 2016. Stöden reglerades inledningsvis i två förordningar (2016:880 samt 2016:881) med två olika tidshorisonter, där det första stödet också gavs en retroaktiv verkan.

För den första förordningen åberopade Sverige undantag från EU:s statsstödsregler genom att generellt hänvisa till ett undantag för hushåll med ekonomiska eller särskilda behov av en bostad till rimlig hyra.

Det första stödet var tidsbegränsat och trädde i kraft den 15 november 2016 och tillämpades på byggnadsprojekt som hade påbörjats före förordningens ikraftträdande, dock tidigast den 25 mars 2015, och senast den 28 februari 2017, vilket också var sista ansökningsdag. Stödet fick lämnas för bostäder som "upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller om det finns brist på en viss typ av bostäder i en kommun som inte har befolkningstillväxt och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt".

De stödbelopp som gällde initialt för de olika regionerna var:

- 6 600 kr/m² boarea (BOA) i Stockholmsregionen (hädanefter *Region 1*)
- 5 300 kr/m² boarea (BOA) i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner nära Stockholm, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande (hädanefter *Region 2*)
- 3 800 kr/m² boarea (BOA) i övriga landet (hädanefter *Region 3*).

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter fick det högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnades stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter boarea lämnades inget stöd. Stödet var villkorat av att hyresnivån begränsades. Normhyran per kvadratmeter boarea per år fick vid tillträdet inte överstiga 1450 kronor i Region 1, 1350 kronor i Region 2 och 1300 kronor i Region 3.

Det andra stödet var inte tidsbegränsat och trädde i kraft den 1 januari 2017 för byggprojekt som inte hade påbörjats före den 1 januari 2017. I denna nya förordning övergavs den tidigare sociala dimensionen med en målgruppsprioritering av stödet. Stödet lämnades som ett investeringsstöd till "lokal infrastruktur" och det lämnades på i stort sett samma villkor som stödet i första förordningen, men grundades nu i stället på EU:s gruppundantagsförordning.

INVESTERINGSSTÖDET UTÖKAS

Regeringen beslutade i mars 2018 att utöka både stödnivån och den tillåtna normhyresnivån för det långsiktiga investeringsstödet. De nya stödbelopp och normhyresgränser som gällde från den 1 maj 2018 för de tre olika regionerna framgår i tabell 1.

Tabell 1. Stödbelopp och normhyror per geografisk indelning. Källa: (SFS 2018:157).

Geografisk indelning	Stödbelopp, kr/kvm	Normhyra, kr/kvm
Region 1	7 100	1 550
Region 2	5 800	1 450
Region 3	4 800	1 350

Begränsningarna till lägenhetsytor upp till 35 respektive upp till 70 kvadratmeter förändrades inte jämfört med de tidigare stöden. Stöd beviljades för bostadsprojekt från och med ansökningsdatum under 2016 till och med sista december 2018.

STÖDET ÅTERINFÖRS MED NYA REGLER

I samband med höstbudgeten 2019 beslutade riksdagen att avveckla investeringsstödet genom att oppositionens statsbudgetreservation fick majoritet. Perioden utan investeringsstöd blev dock kortvarig. Genom Januariavtalet kunde stödet återinföras i vårändringsbudgeten 2019, där samma regelverk som gällt från maj 2018 gällde i väntan på nya regler som arbetades fram. Det innebär att alla fastighetsägare som inte hann få sina ansökningar behandlade före årsskiftet 2018/19 nu åter kunde få det.

De nya reglerna, som började gälla från februari 2020, syftade till att koncentrera och effektivisera stödet, samt underlätta byggande i hela landet. Stödet delades in i två potter – en för storstadsregionerna och en för övriga landet. Motivet var att fler hyresrätter behövde byggas där bostadsbristen var som störst och att pengarna skulle allokteras till marknader där de mest behövdes. Fördelningen skedde nu med 75 procent till storstadsregionerna och 25 procent till övriga landet.

Fortfarande gällde samma stödnivåer och normhyresgränser som från 1 maj 2018 för de olika regionerna, men i övrigt kompletterades de nya reglerna med att:

- *En ny tidsfrist infördes:* Projektet måste påbörjas inom ett år räknat från länsstyrelsens beslut om stöd.
- *Blandningen av stora och små bostäder skulle öka:* I projekt som omfattar tio lägenheter eller fler skulle minst 10 procent av lägenheterna vara små med högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning.
- *Krav på viss social tilldelning återinfördes:* I projekt med minst tio lägenheter skulle kommunen erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år. Kommunen skulle ha rätt att hyra lägenheterna som sociala kontrakt i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten. Erbjudandet fick även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun.
- *Energikraven stärktes:* Grundvillkoret var att byggnaden hade låg energianvändning. Detta innebar att energianvändningen fick uppgå till maximalt 88 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en nära-nollenergibyggnad enligt 3 kap. 14 § plan- och byggförordningen (2011:338) med tillämpningsföreskrifter i Boverkets byggregler.

STÖDET AVVECKLAS

Riksdagen beslutade den 24 november 2021 att säga ja till dåvarande oppositionens förslag till statsbudget för 2022. Beslutet innebar att investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande avvecklades från och med årsskiftet 2021/22. Ansökningar som inkom till Länsstyrelsen efter den 31 december 2021 fick därmed inte beviljas. De medel som riksdagen anvisat för stödet för 2022 fick endast användas för att betala ut stöd som redan hade beviljats samt för ansökningar som hade kommit in till länsstyrelsen före årsskiftet 2021/22 men då inte hunnit beviljas.

Den 4 november 2022 annonserade regeringen att bostadspolitiken skulle läggas om i den budgetproposition för 2023 som senare presenterades den 8 november. Ett nytt stoppdatum för investeringsstödet infördes och regeringen fullföljer också avvecklingen genom att skjuta till medel för att alla ansökningar som beviljats stöd innan den 1 januari 2023 ska kunna få stöd utbetalat. Men från och med den 1 januari 2023 kommer inga ansökningar beviljas. Det innebär att de fastighetsägare som ansökt om stöd – i enlighet med regelverk och tidsfrister – men som inte fått länsstyrelsens beslut om beviljat stöd innan den 1 januari 2023 kommer inte att kunna få sina ansökningar beviljade. Boverket uppskattar att 370 projekt med motsvarande 19 000 bostäder inte hunnit få beslut om stöd innan årsskiftet trots uppfyllda villkor.⁷

7 (Heldmark, 2023)

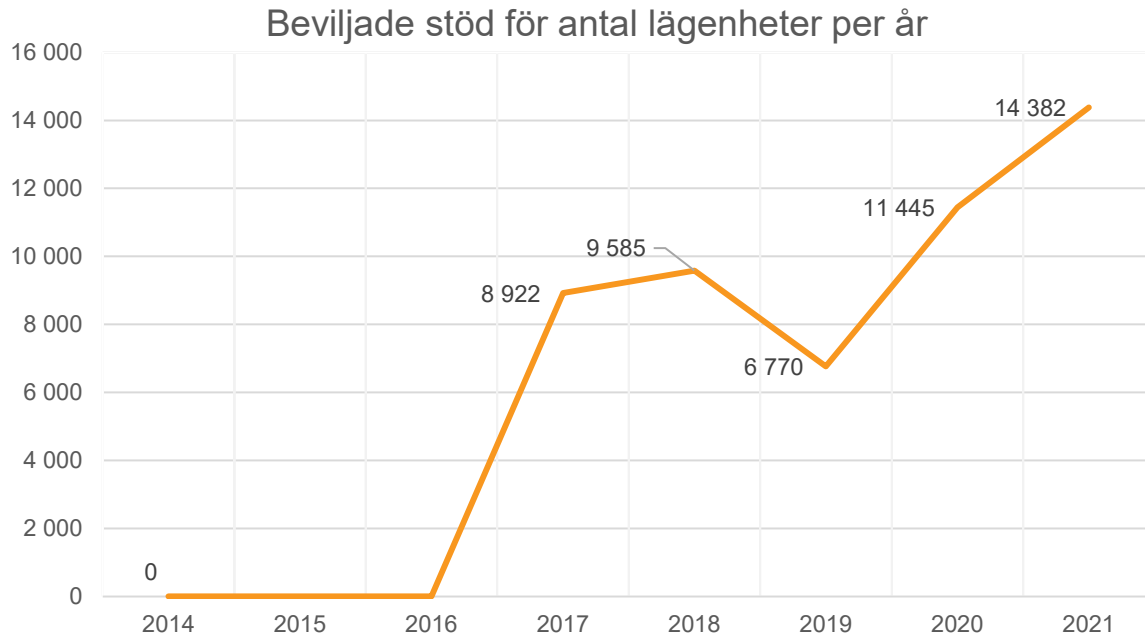
3. INVESTERINGSSTÖDETS ANVÄNDNING

För att förstå hur investeringsstödet har påverkat byggandet av hyresbostäder är det avgörande att initialt få en god förståelse för var stödet har använts. För att ta reda på detta har Tyréns byggt en databas som omfattar alla Sveriges kommuner under perioden 2017-2021 och som bygger på statistik från Boverket. Utifrån databasen har antalet bostäder som beviljats stöd årligen för varje kommun beräknas. Kommunerna har kategoriserats efter SKR:s kommungruppsindelning⁸ och annan kommunspecifik data har adderats till databasen.

I de följande avsnitten redovisas både hur de totala beviljade stöden fördelar sig mellan kommuner i olika grupperingar, samt hur vanligt förekommande det är med beviljade stöd i olika typer av kommuner.

FÖRDELNING AV UTBETALDA STÖD MELLAN OLIKA KOMMUNGRUPPER

Totalt har stöd beviljats för 51 000 bostäder under tidsperioden. Antalet bostäder som byggts med stöd har ökat gradvis under de år investeringsstödet funnits, vilket framgår av Figur 2, med en viss nedgång under 2019 då det generella byggandet gick ner.

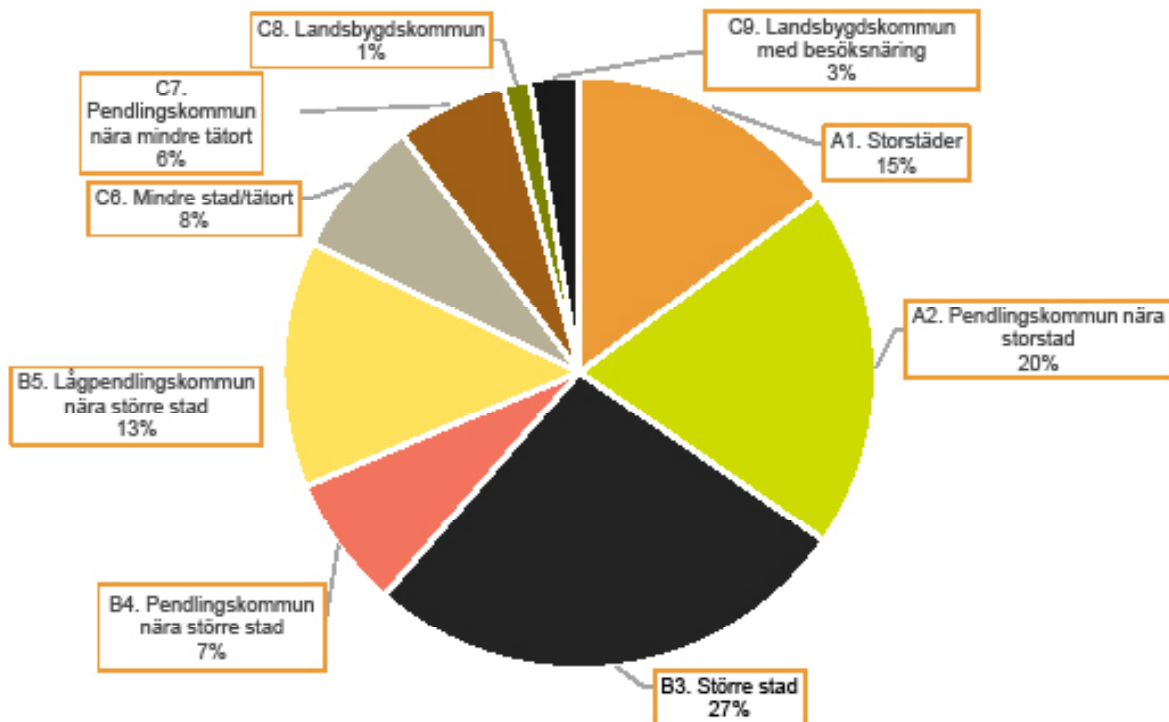


Figur 2. Antal lägenheter med beviljat stöd/år. Källa: Boverket.

8 För definition, se Bilaga 3.

Omkring 35 procent av bostäderna som byggts med stöd finns i storstäder och pendlingskommun nära storstad, varav majoriteten i de storstadsnära kommunerna. Ytterligare 47 procent av bostäderna som byggts med stöd finns i större städer och kommuner nära större stad, varav majoriteten i centralorterna. Resterade stöd har betalats ut i mindre stad/tätort och närliggande kommuner (14 %) samt i landsbygdskommuner (4 %), se Figur 3. Denna fördelning tyder på att stödet framförallt har varit relevant för växande kommuner.

Ett sätt att uppskatta bostadsbyggnadsbehovet i en kommun är att studera kommunernas flyttnetto. Flyttnetto beräknas som skillnaden mellan antalet inflyttare och antalet utflyttare. Ett positivt flyttnetto innebär att det är fler som flyttar in till kommunen än flyttar ut från kommunen. Ett negativt flyttnetto innebär att fler flyttar ut än in. Att använda just flyttnetto som indikator har fördelen att inflyttning direkt skapar ett bostadsbehov, medan långsammare befolkningstillväxt såsom ökad natalitet eller minskad mortalitet bidrar till ett bostadsbehov på längre sikt.

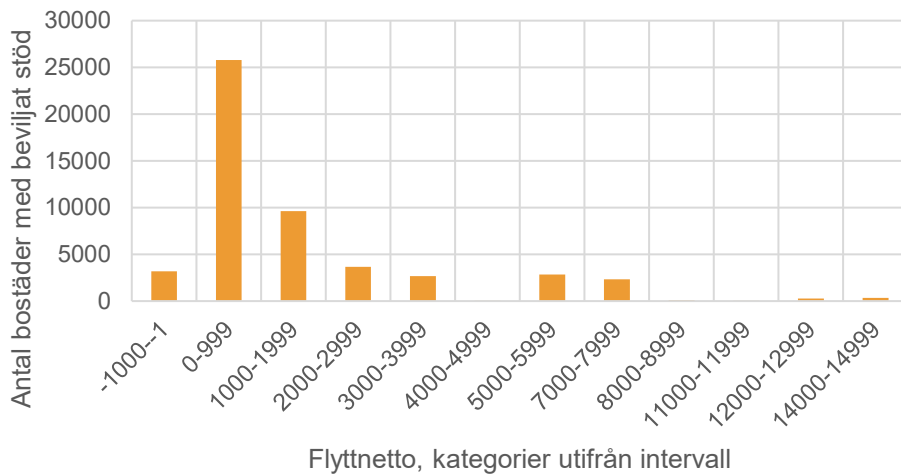


Figur 3. Fördelning av beviljat stöd uppdelat på kommuntyp. Källa: Boverket.

En analys av nyttjandet av stödet i relation till kommunens flyttnetto året innan visar att en majoritet av stödet (25 000 bostäder) har betalats ut i kommuner som vuxit mellan 0 och 1 000 invånare, följt av 1000-1999 invånare. En mycket liten del av stödet har betalats ut i kommuner med negativt flyttnetto (3 000 bostäder) samt kommuner som växer expansivt: de med flyttnetto över 4 000 stod bara för 6 000 av bostäderna. Se figur 4.

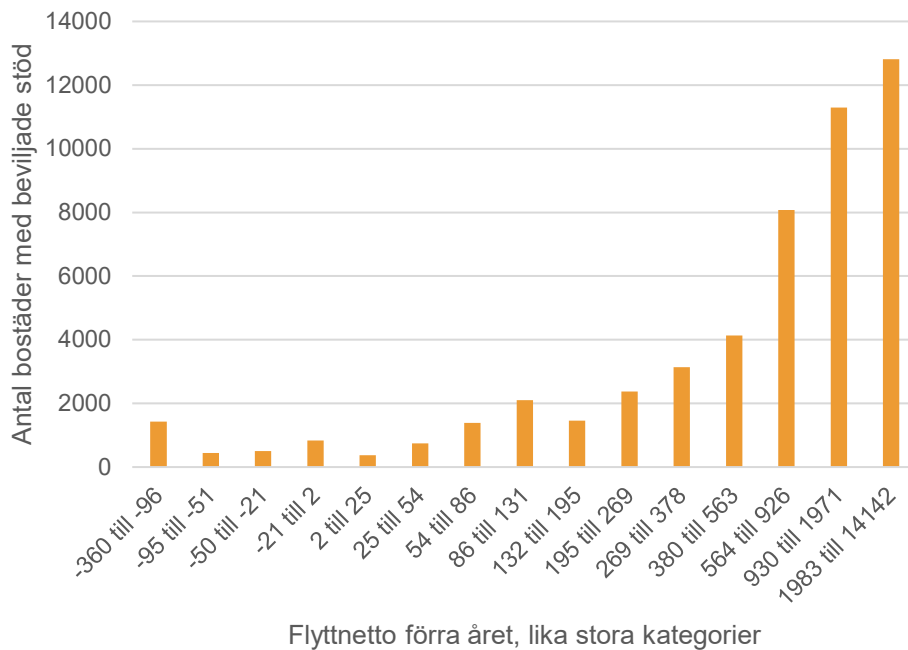
Här är det viktigt att ha i åtanke att kommuner som växer med fler än 4000 personer under ett år, är få till antalet medan kommuner som växer med ungefär 1000 personer årligen utgör en majoritet av kommunerna. Om kommunerna i stället rangordnas efter flyttnetto och grupperas i lika stora grupper genom att anpassa intervallen, framgår att nyttjandet av investeringsstödet generellt är högre bland kommuner med en stor nettoinflyttning (Figur 5). Stödet har således en stark korrelation till behovet av bostäder.

Beviljade stöd och flyttnetto förra året



Figur 4. Beviljat stöd och flyttnetto året innan. Källa: Boverket och SCB.

Beviljade stöd och flyttnetto förra året



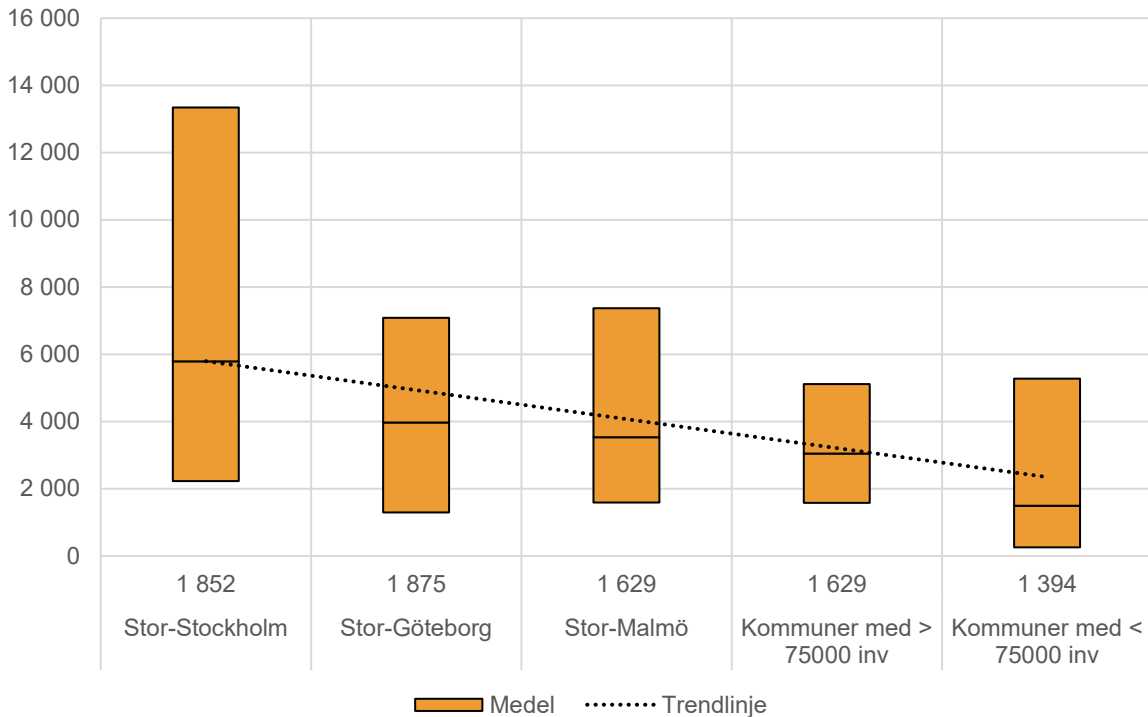
Figur 5. Beviljade stöd och antal bostäder utifrån kommunens flyttnetto året innan. Källa: Boverket och SCB.

Eftersom kvalificering till stödet kräver att hyresnivåerna inte överskrider vissa gränsvärden är det tänkbart att stöden betalas ut i högre utsträckning där betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter ligger nära dessa gränsvärden. I kommuner med mycket hög betalningsvilja innebär anpassning till gränsvärdena sänkta hyror och därmed lägre intäkter, vilket minskar incitamenten att nyttja stödet.

Den tillgängliga hyresstatistiken för nyproducerade hyresrätter har dock stora brister. Framför allt redovisas den på en mycket övergripande geografisk nivå uppdelat på de tre storstadsregionerna samt större och mindre kommuner. Statistiken innehåller dock hyror för olika lägenhetsstorlekar och genomsnittliga ytor varför de kan räknas om till normhyra med ganska hög precision. Fördelen med normhyra är att den går att ställa i relation till de gränsvärdena som ställts upp för kvalificering av investeringsstödet.

Annan bostadsmarknadsdata har en större finkornighet, såsom exempelvis småhuspriserna. Det finns såklart en korrelation mellan normhyra och småhuspriser, men eftersom de geografiska områdena för hyresstatistiken är så stora finns stor spridning på småhuspriserna inom dessa områden. Exempelvis har kommuner som har en normhyra 2 022 kr/kvm/år småhuspriser på mellan 2,9 miljoner till 12,2 miljoner. Även om det är känt att hyrorna varierar mindre än vad småhuspriserna gör, är det rimligt att anta att betalningsviljan för en hyresrätt inte är lika hög i en kommun där ett småhus kostar 2,9 miljoner och i en kommun där det kostar 12,2 miljoner.

Samband mellan normhyror och småhuspriser



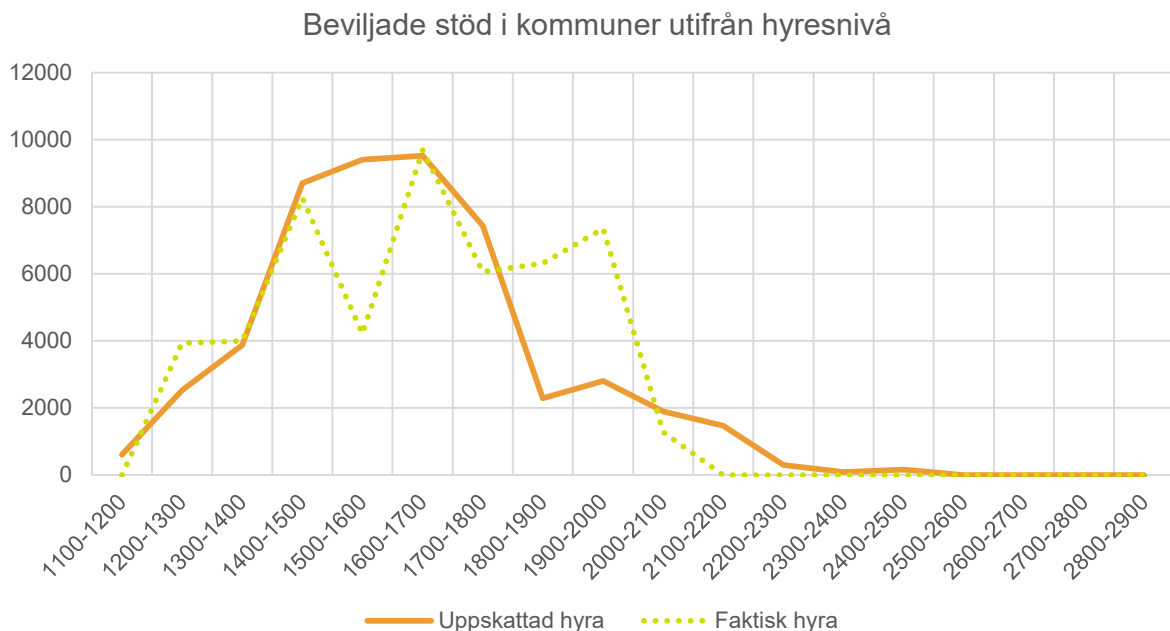
Figur 6. Diagrammet visar minsta, genomsnittligt och högsta småhuspris i SCB:s kommungrupper rangordnade efter den genomsnittliga normhyran. En trendlinje visar på en korrelation mellan genomsnittligt småhuspris och genomsnittlig normhyra. Källa: SCB och Tyréns.

Tyréns har därför varierat normhyran inom SCB:s regioner utifrån skillnader i småhuspriserna. Variationen utgår då ifrån den region som hade högst respektive lägst hyror i dataunderlaget. Detta ger oss en dataserie som benämns **uppskattad hyra**, eller **uppskattad marknadshyra**, som i grunden är en omräkning av småhuspriser till en dataserie som ligger i storleksklass som normhyran, och som, åtminstone för kommuner med småhuspriser under 6 miljoner kronor, har stöd i den offentliga hyresstatistiken. För kommuner med högre småhuspriser än så, blir den uppskattade hyran väl teoretisk men fyller ändå sin funktion i den kommande analysen.

Om kommunerna grupperas efter uppskattad hyra och totalt antal bostäder som beviljats stöd redovisar framgår att majoriteten av allt stöd har betalats ut i kommuner med normhyror på mellan 1 400 och 1 800 kronor, vilket framgår av Figur 7.

SANNOLIKHET FÖR BEVILJAT STÖD

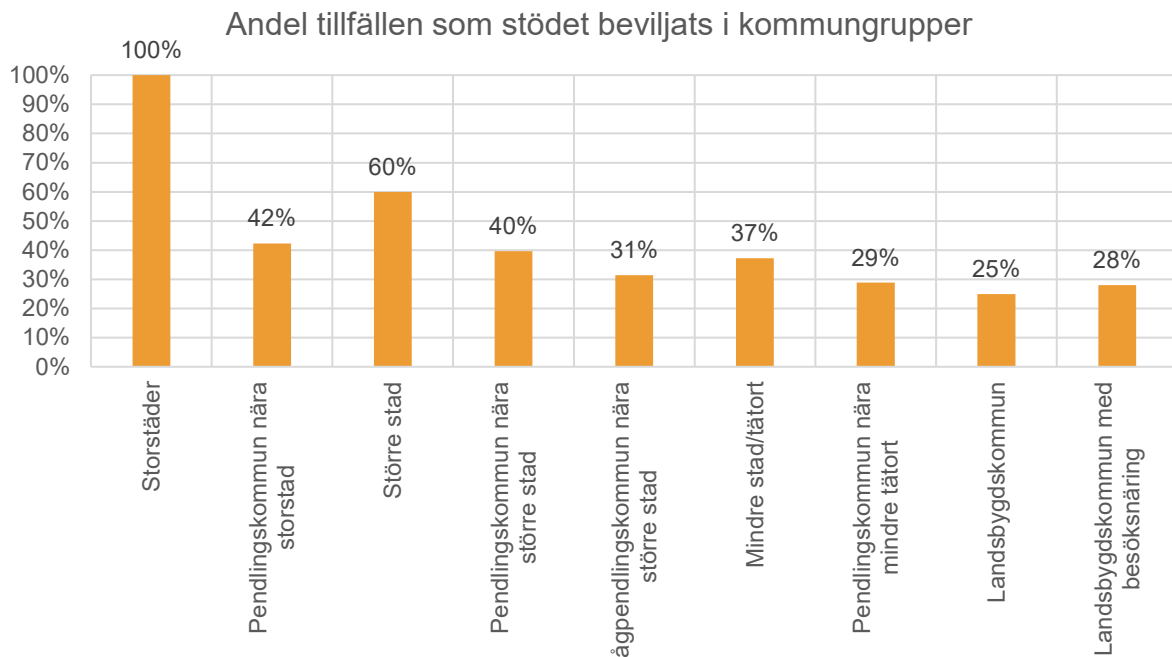
Föregående delavsnitt redovisar hur investeringsstödet har fördelats (mätt som antal bostäder med beviljade stöd) över olika grupperingar av bostäder. Där framgår bland annat av Figur 3 att 27 procent av stödet har betalats ut till kategorin *större städer* och 15 procent av stöden har betalats ut till *storstäder*. Innebär det att det är en högre sannolikhet att stöd betalas ut till gruppen *större städer*? Inte nödvändigtvis. För att kunna uttala sig om det behöver antalet kommuner inom dessa grupper tas med i beräkning. Att istället för att beräkna summan av stödet för alla kommuner i kommungruppen under perioden 2017-2021 beräkna *genomsnittligt* stöd per kommun och år inom kommungruppen under perioden genereras ett annat resultat. I *storstäder* har det byggts 317 bostäder med stöd i genomsnitt per kommun och år, medan det i *större städer* endast har byggts 60 bostäder med stöd per kommun och år i genomsnitt. För att förstå hur relevant stödet har varit för olika typer av kommuner behövs andra metoder än summeringarna för att analysera stödets förekomst.



Figur 7. Beviljade stöd utifrån kommuners genomsnittliga normhyra, omräknat från SCB. Uppskattad hyra är en omräkning av småhuspriser till en motsvarande normhyresnivå. Källa: SCB och Tyréns.

Problemet med jämförelse av genomsnittliga stöd per kommun och år, är att antalet bostäder som beviljats stöd i viss utsträckning beror på den generella byggtakten i kommunen. Det går inte att säkert härleda fler beviljade ansökningar i storstäderna till att det skulle vara attraktivare att bygga med stödet där. Sambandet kan helt enkelt bero på att det byggs mycket mer i storstäderna generellt – så är delvis även fallet. Genom att bortse från *antalet* bostäder som har byggts med investeringsstöd och i stället rikta fokus på användandet av stödet, går det att bättre analysera stödets användning utan att behöva ta hänsyn till hur vanligt förekommande kommuntypen är, eller hur mycket som normalt byggs i kommunen.

I Sverige finns 63 kommuner som klassificeras som större städer. Om analysperioden är 2017-2021 förekommer varje kommun 5 gånger i databasen. 63 kommuner under 5 år blir 315 *tillfällen* då stödet kan ha använts. Statistiken visar att stödet har använts vid 189 tillfällen i kommungruppen under analysperioden, vilket innebär 60 procent av de potentiella tillfällena. Det har alltså varit 60 procent sannolikhet att det byggts med stöd i kommungruppen *större städer* ett givet år. I *storstäderna*, som är 3 till antalet, finns 15 tillfällen att erhålla stöd under analysperioden. Statistiken visar att det har byggts med stöd vid samtliga tillfällen. Det har alltså byggts med stöd i 100 procent av tillfällena i kommungruppen storstäder.

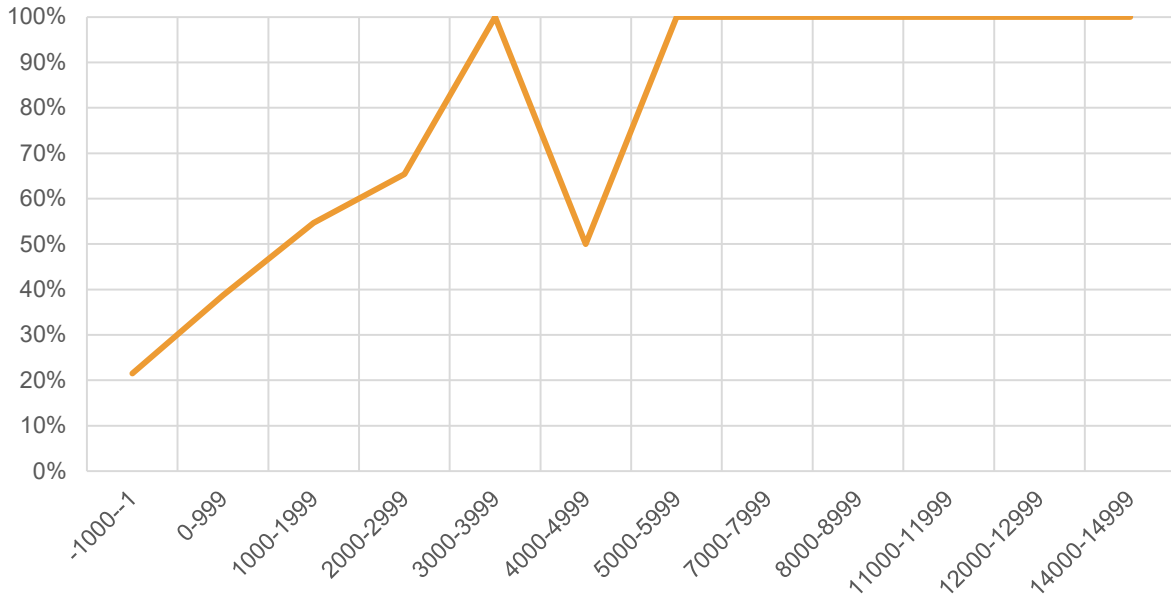


Figur 8. Andel tillfällen som stödet har använts i olika kommungrupper. Källa: Boverket.

Med detta angreppssätt går det att analysera hur sannolikt det är att det har byggts med stöd i kommuner med olika egenskaper. I kommuner med ett flyttnetto över 3 000 personer förefaller det, med endast ett tillfälles undantag, vara 100-procentigt nyttjande, se Figur 9. I kommuner med ett mindre flyttnetto än 3 000 förefaller det vara relativt linjärt relaterat till sannolikhet att investeringsstöd har betalats ut.

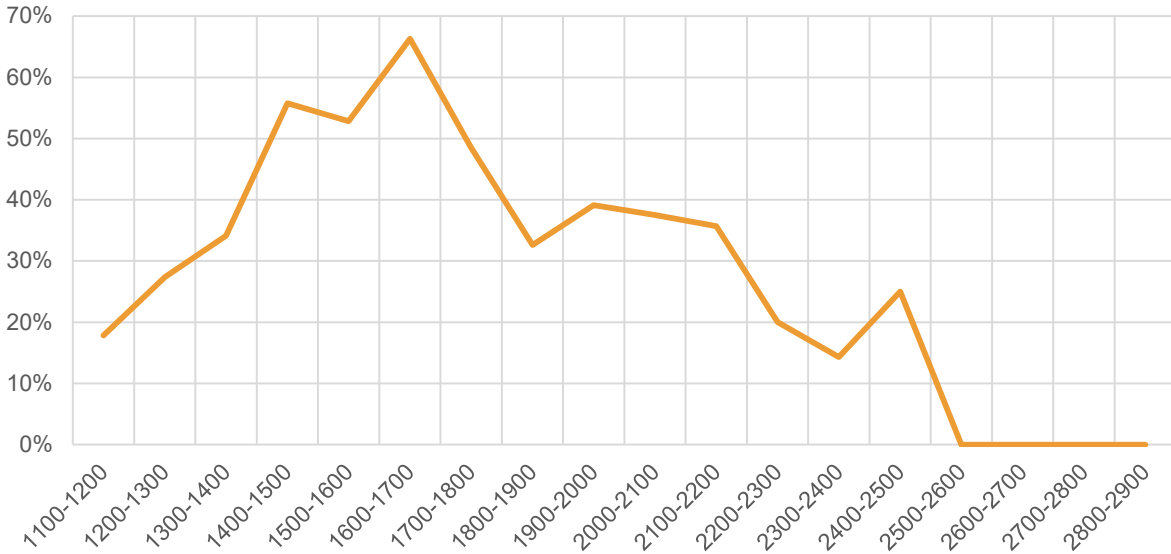
Genom att titta på sannolikheten att det har betalats ut stöd i kommuner utifrån uppskattad normhyra framträder en sannolikhetskurva formad som ett uppochnervänt u, vilket visas i Figur 10. Sannolikheten ökar sålunda inledningsvis, ju högre hyresnivå det är, upp till ett intervall på 1 700-1 800 kronor. Där toppar sannolikheten på 66 procent, för att sedan avta med högre hyror.

Andel tillfällen som stödet beviljats i kommuner efter flyttnetto förra året



Figur 9. Andel tillfällen där stöd har betalats ut utifrån kommunens flyttnetto året innan. Källa: Boverket och Tyréns.

Andel tillfällen som stödet beviljats i kommuner efter nivå på uppskattad hyra



Figur 10. Andel tillfällen där stödet betalats ut i kommuner efter nivå på uppskattad marknadshyra. Uppskattad marknadshyra är en omräkning av småhuspriser till en motsvarande normhyresnivå. Källa: Boverket och Tyréns.

Det är troligt att investeringsstödet är som mest attraktivt i kommuner där marknadshyran ligger nära investeringsstödet hyreskrav. I kommuner med avsevärt högre marknadshyra kan kalkylen utan investeringsstöd visa sig vara mer lönsam. På samma sätt är det inte osannolikt att kalkylen inte går ihop, trots investeringsstödet, om marknadshyran är avsevärt lägre i kommunen. Sålunda går det att argumentera för att *avståndet mellan marknadshyra och hyreskravet*, snarare än hyresnivån i sig, påverkar hur sannolikt det är att byggherrar har sökt investeringsstödet.

Figur 11 illustrerar att mindre skillnader mellan marknadshyra och hyreskravet inte nämnvärt påverkar sannolikheten att det har sökts och beviljats stöd, men att sannolikheten att stöd har använts minskar kraftigt med uppskattade hyror som avviker mer än 700 kr från hyreskravet. Vid avvikelser på över 1 000 kr är sannolikheten noll.

REGRESSIONSANALYS AV STÖDETS ANVÄNDNING

För att statistiskt validera de ovan beskrivna sambanden ställs hypotesen att användningen av investeringsstödet är beroende av följande:

1. Positiv inflyttning, men där inflyttningen har en avtagande marginalpåverkan på om investeringsstöd använts eller ej

2. Nivån på hyreskravet, där en högre hyra innebär större sannolikhet att stödet använts
3. Hyresnivåer som inte avviker allt för mycket från aktuellt hyreskrav.

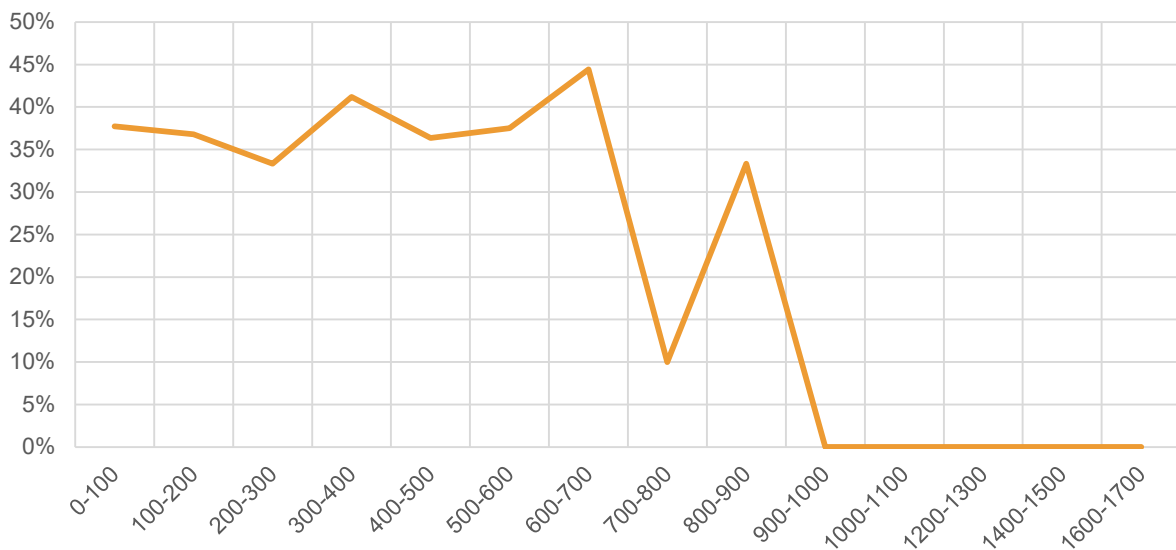
Om *antalet bostäder* som använt stöd analyseras behöver det finnas en förståelse för byggvolymen i modellen. Ett annat alternativ är att i stället analysera det binära utfallet *om* stöd har betalats ut eller inte. Då behöver modellen endast förklara detta och inte ta hänsyn till antalet bostäder. Denna tillämpning bedöms som mer lämpligt då det är av större vikt att hitta en modell som lyckas skilja kommuner som byggt noll kontra en bostad med investeringsstöd, än en modell som lyckas skilja kommuner som byggt 100 kontra 101 bostäder med investeringsstöd.

För att kunna analysera ett binärt utfall behövs en logit-modell eller liknande metod användas. I en sådan modell kan inte koefficienters utfall tolkas på samma sätt som i en OLS-modell. Inte heller genereras ett R²-värde, om än ett pseudo-r². Modellen kan utvärderas utifrån dess prediktioner.

Modellen kan sammanfattas enligt följande ekvation:

$$y = k + \sum x_i b_i + \varepsilon$$

Andel tillfällen som stödet beviljats i kommuner efter absolut differens mellan uppskattad hyra och hyreskrav



Figur 11. Andel tillfällen som stöd har använts utifrån skillnad mellan uppskattad hyra och hyreskrav. Källa: Boverket och Tyréns.

där y = är det binära utfallet huruvida det har byggts med investeringsstöd som förklaras av en konstant, k och summan (Σ) av de olika faktorerna x_i som påverkar sannolikheten att stödet används samt koefficienten b_i . Termen ε är den idiosynkratiska feltermen som betecknar variationen i drivkrafter till byggande som inte förklaras av de andra parametrarna. Resultatet av regressionsanalysen sammanfattas i tabell 2 nedan.

Analysen visar att de förslagna faktorerna har en signifikant påverkan på utfallet:

- Det är högre sannolikhet att stöd har betalats ut i kommuner med ett positivt flyttnetto, särskilt med flyttströmmar över 3000 personer netto.
- Ju högre hyresnivå, desto mer sannolikt att stödet används.
- Stora avvikelser mellan den uppskattade hyran på orten och kravet på normhyra minskar sannolikheten för att stödet använts.

Den beskrivna förklaringsmodellen förklarar väl vilka kommuner som stödet troligen inte kommer användas i. Modellen gissar bara fel på 10 procent av kommuner och år som stödet inte betalats ut i. Modellen är dock sämre på att förklara var stödet använts. Detta beror förmodligen på att stödet inte används varje år i varje relevant kommun, vilket "förvirrar" modellen.

Problemet är troligen svårt att komma runt då det finns en relativt stor slumpmässighet kopplat till om stödet nyttjas i en viss kommun ett givet år. Utifrån förutsättningarna är resultatet därför ganska väntat.

INVESTERINGSSTÖDETS ANVÄNDNING: GEOGRAFISK DJUPDYKNING

Med en förståelse för hur investeringsstödet påverkas av faktorer som kommuntyp, bostadsbehov och marknadsförutsättningar, är nästa steg att på ett så detaljerat plan som möjligt försöka beskriva var i Sverige som stödet har använts. Då den geografiska informationen som finns tillgänglig endast är på kommunnivå och ej projektnivå, har en avgränsning behövts göras för att inom ramen för denna rapport få till en mer detaljerad geografisk analys.

För att få en så representativ bild som möjligt, har en region och två kommuner valts ut där användningen av stödet varit tillräckligt stort för att det ska vara möjligt att undersöka plats-specifika skillnader. Områdena är Göteborgs stad, övriga Västra Götaland samt Kalmar kommun. Genom att studera fastighets- och transaktionsregister i Datscha har totalt 93 projekt kunnat identifieras med tillhörande adresser i de tre områdena. Projektet har analyserats utifrån följande aspekter:

Tabell 2. Resultat från regressionsanalys av faktorer som påverkar drivkrafter till byggande.

Variabel	Koeff.	S.E.	Sig.
Konstant	-5,775	1,363	0,000
SK-gruppen "större städer"	0,427	0,251	0,088
Hyreskravet, i kr	0,004	0,001	0,000
Varje kr uppskattad hyra under hyreskravet	-0,006	0,001	0,000
Varje kr uppskattad hyra över hyreskravet	-0,003	0,001	0,000
Flyttnetto 0-1000	0,578	0,151	0,000
Flyttnetto 1001-2000	1,238	0,317	0,000
Flyttnetto 2001-3000	1,541	0,464	0,001
Flyttnetto >3000	4,687	1,073	0,000
Pseudo r2			0,320
	Pred ej bev	Pred bev.	
Utfall ej beviljat	835	88	
Utfall beviljat	377	150	
Beroende variabel, binär variabel beviljat / inte beviljat			
Tidsserie 2017-2021 samt 290 kommuner. Observationer: 1450			

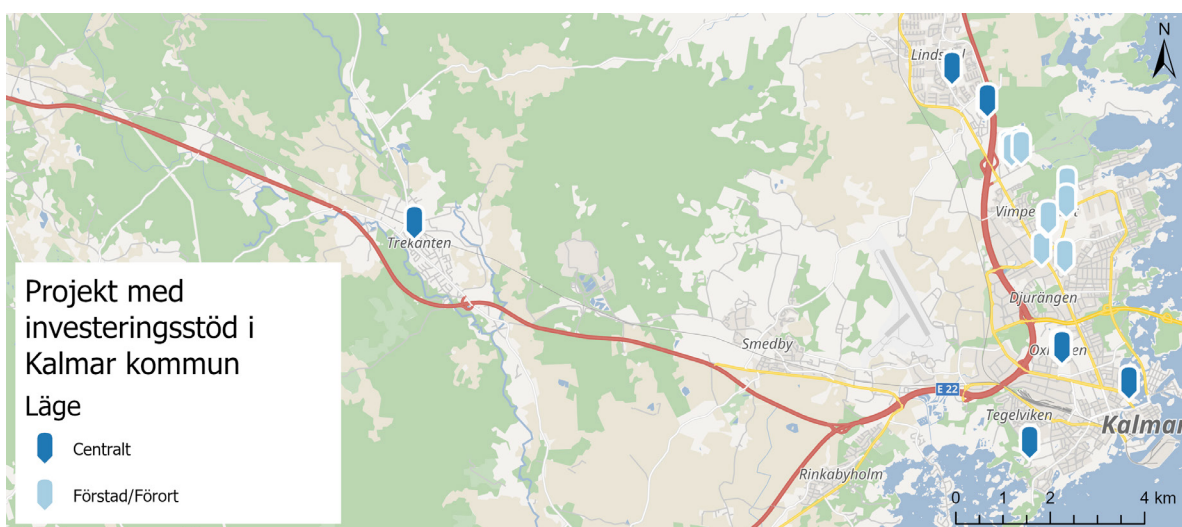
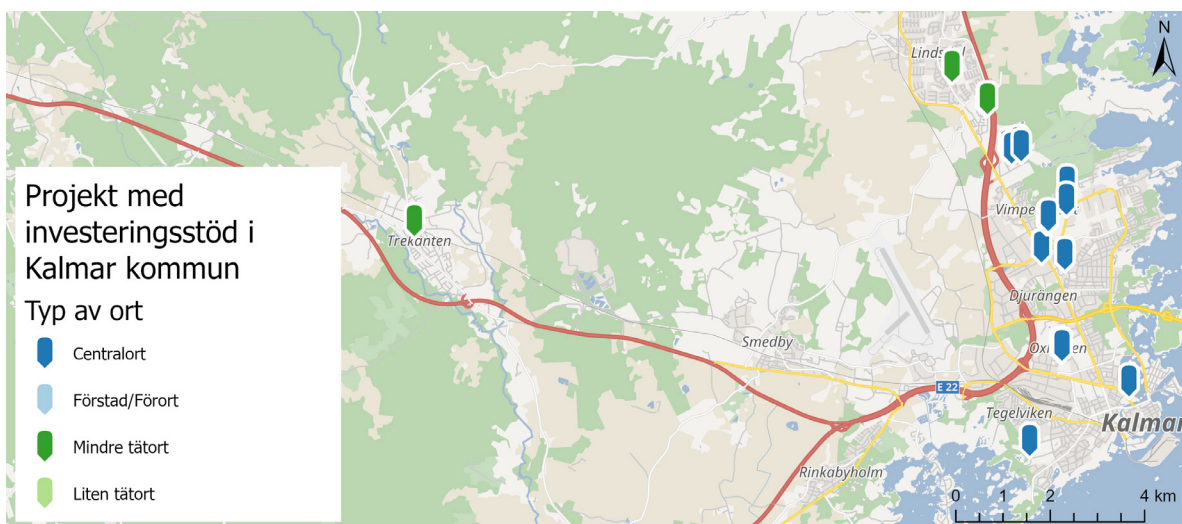
- **Typ av ort**, med avseende på om projektet befinner sig i kommunens centralort, en förstad/förort eller i en mindre tätort. Klassningen är gjord efter SCB:s tätortsindelning.
- **Typ av område**, med avseende på om projektet är av karaktären infill eller del av ett större eller mindre nyproduktionsområde. Bedömningen är gjord efter tillgänglig information från ortofoton och Google Street View.
- **Läge**, med avseende på om projektet har ett centralt läge i sin tätort eller ligger i en förstad/förort. För stora tätorter är gränsen satt till det som kan antas klassas som innerstad, för mindre tätorter räknas läget nästan uteslutande som centralt på grund av korta avstånd.

Nedan följer en sammanställning av den GIS-analys som har gjorts för de olika områdena. I slutet av avsnittet följer en summering och slutsatser.

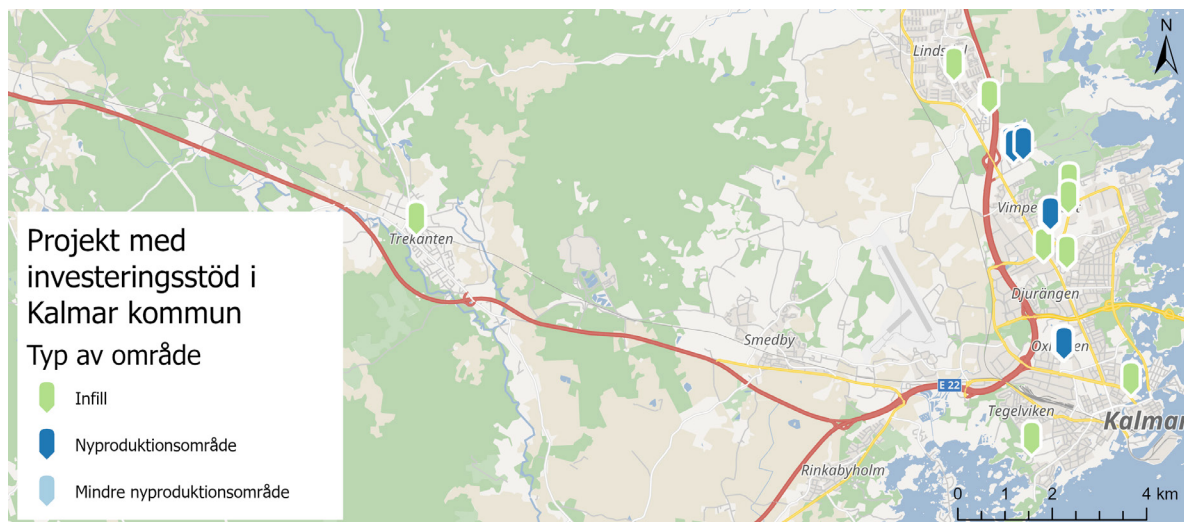
KALMAR KOMMUN

Av de totalt 30 projekt i Kalmar kommun är majoriteten, 24 stycken, lokaliserade till Kalmar tätort, fem projekt återfinns i den mindre tätorten Lindsdal strax norr om Kalmar och ett projekt är beläget i Trekanten en bit väster om Kalmar.

Av de 24 projekten i tätorten kan sex sägas ha ett centralt läge. Resterande 18 projekt norr om innerstaden är belägna i områden som har karaktären av förstad/förort. Samtliga projekt i Lindsdal och Trekanten bedöms ha ett centralt läge.



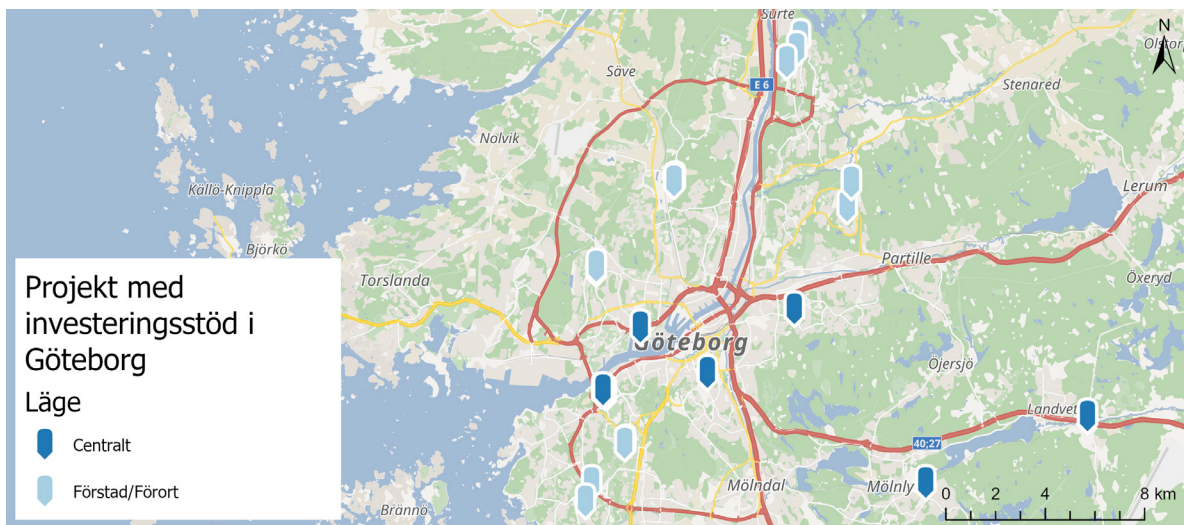
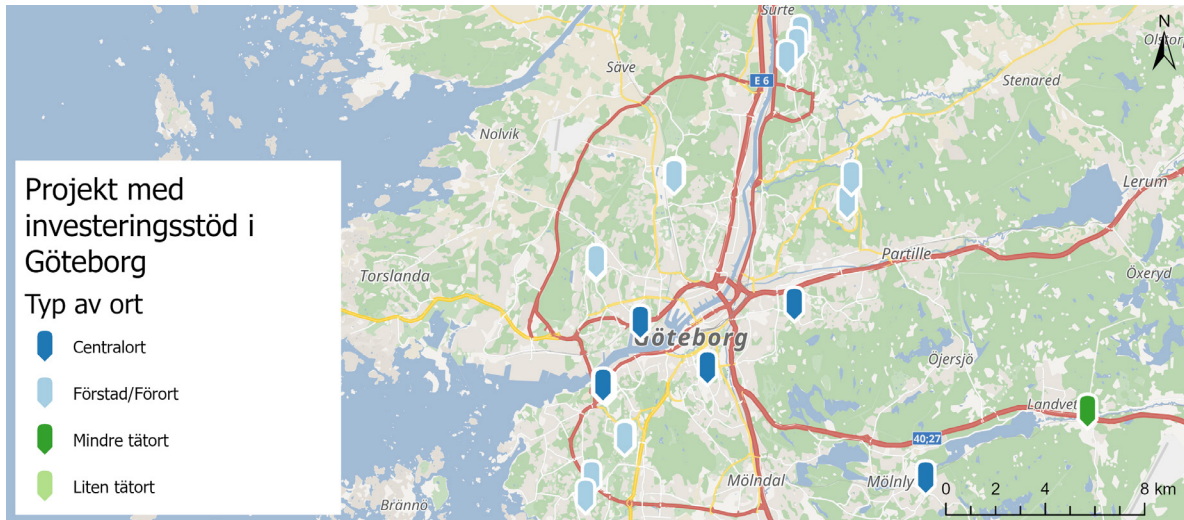
I Kalmar tätort finns både projekt som infill och som del av ett sammanhållet nyproduktionsområde



GÖTEBORGS STAD

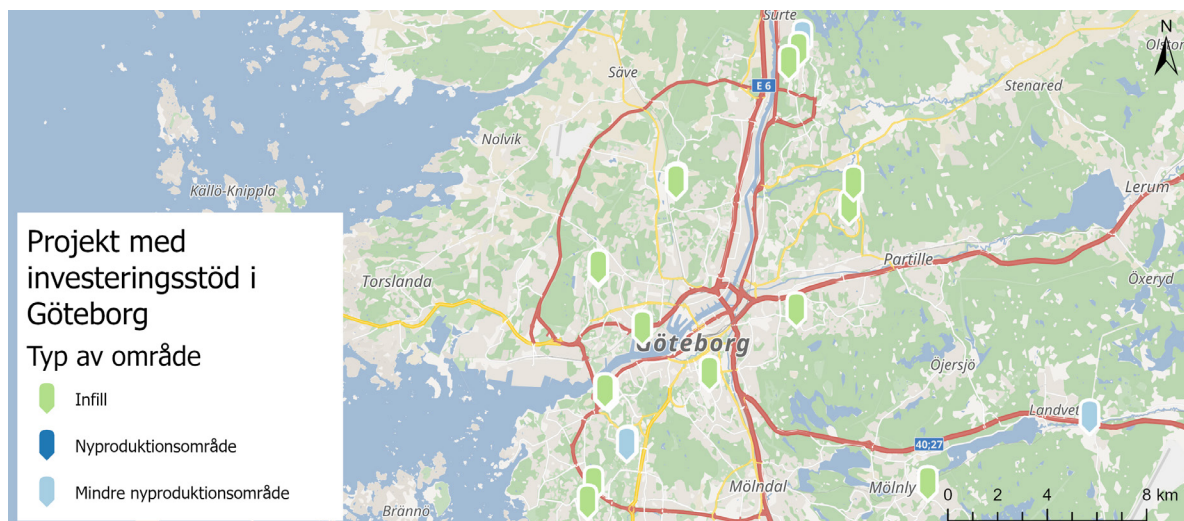
Då Göteborgs tätort har en mycket stor utbredning har en uppdelning gjorts mellan vad

som räknas som centralort och vad som är att betraktas som förstad/förort, där centralorten till stor del utgörs av innerstaden. Av totalt 32 projekt i Göteborgs stad är nio belägna i centralorten och resterande 23 i förstad/förort.



För Göteborg är bilden över projektens läge identisk med ortindelningen. Värt att notera är att samtliga nio centralt belägna projekt utgörs av studentbostäder. Vad gäller övriga projekt är de flesta av dem lokaliserade i eller i anslutning till storskaliga miljonprogramsområden som Gårdsten, Bergsjön, Biskopsgården och Tynnered.

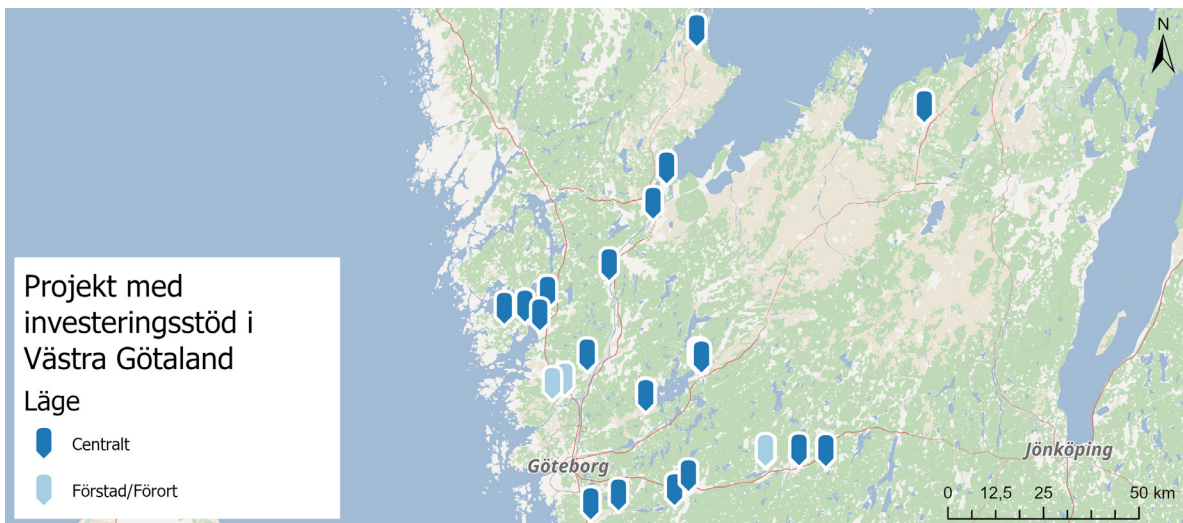
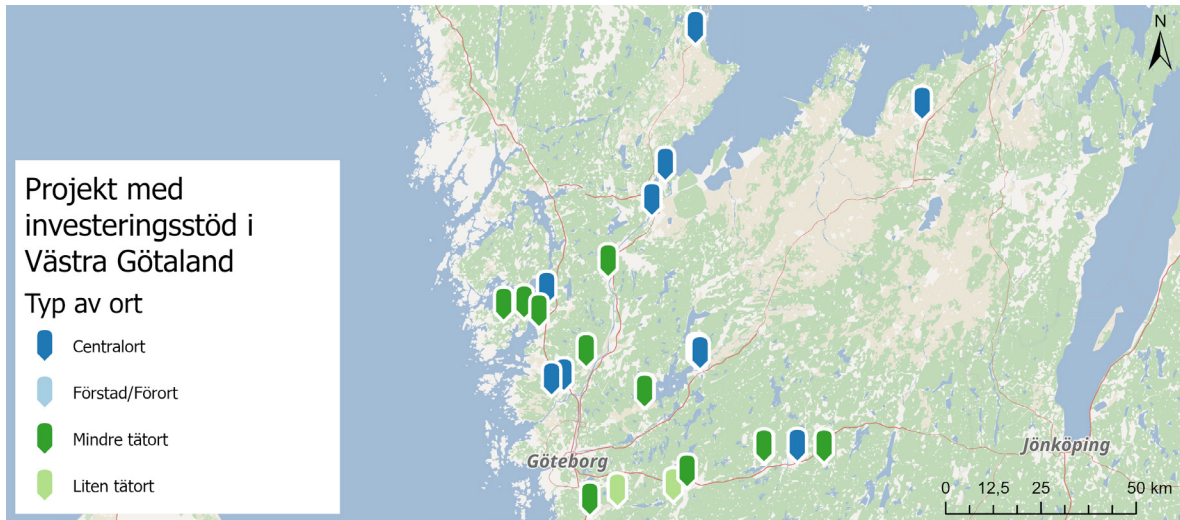
Endast fem av projekten i Göteborg kan räknas som belägna i ett nyproduktionsområde och de områdena är också mindre till skalan. Resterande projekt räknas som infill.



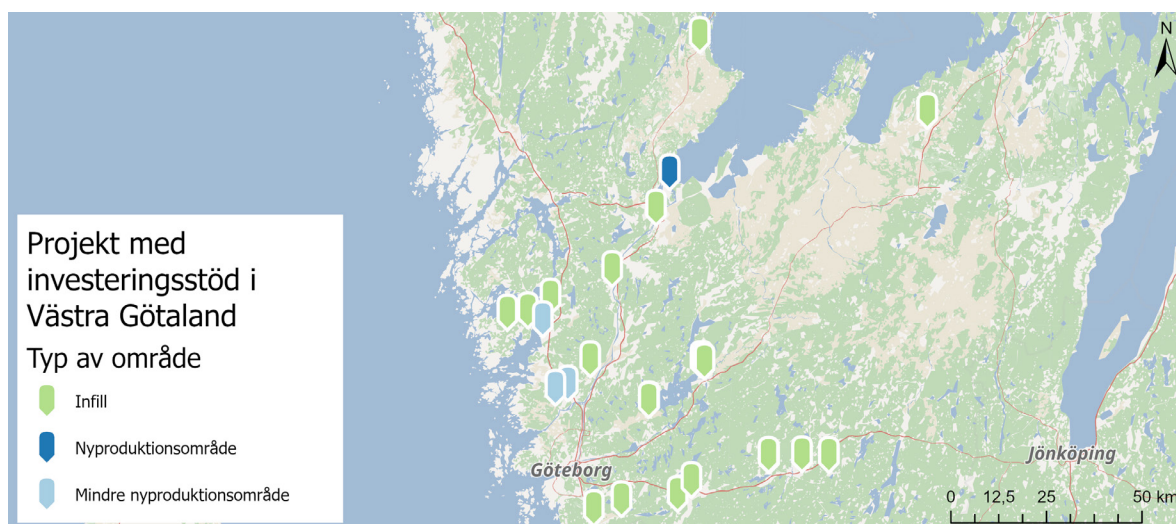
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN UTOM GÖTEBORGS STAD

I de delar av Västra Götaland som inte omfattas av Göteborgs stad återfinns 31 projekt som är utspridda över ett stort område och flertalet orter. Drygt hälften (16 stycken) är belägna i centralorter, 13 projekt ligger i mindre tätorter och två stycken återfinns i mycket små tätorter.

Endast tre projekt är belägna i förstad/förort vilket till stor del förklaras av att många av orterna där projekten återfinns är tämligen små. Dock återfinns centralt lokaliserade projekt i samtliga tätorter, även de större inklusive Borås, Trollhättan och Kungälv.



Tio av projekten i Västra Götaland återfinns i nyproduktionsområden. Två projekt ligger i ett större nyproduktionsområde i Vänersborg medan övriga är utspridda i ett antal mindre områden. Resterande projekt är att betrakta som infill i skiftande kontext i allt från små tätortscentrum, större flerbostadsområden, småhusområden till ren landsbygd.



ÖVERGRIPANDE STATISTIK

Sammantaget för samtliga 93 projekt är 49 stycken lokaliserade i centralorter, 23 i förstad/förort, 19 i mindre tätorter och två i små tätorter, se Figur 12.

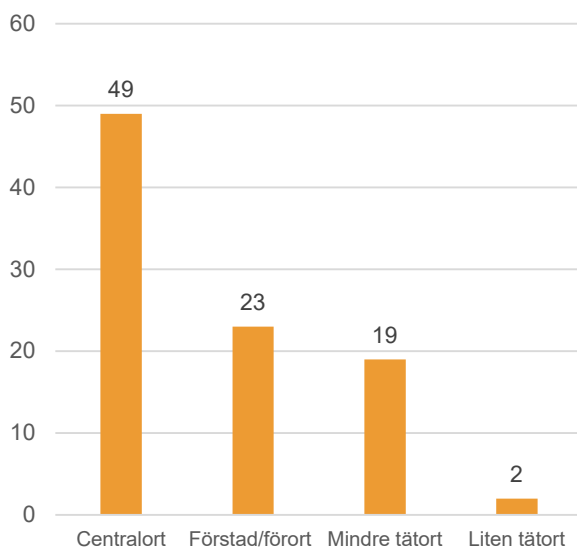
När lägen i centralort jämförs med övriga lägen framgår att cirka hälften av alla projekt byggts i centralort. Majoriteten av alla projekt, 65 stycken, klassas som infill medan 19 projekt återfinns i nyproduktionsområden och nio i mindre nyproduktionsområden, se Figur 13.

SLUTSATSER

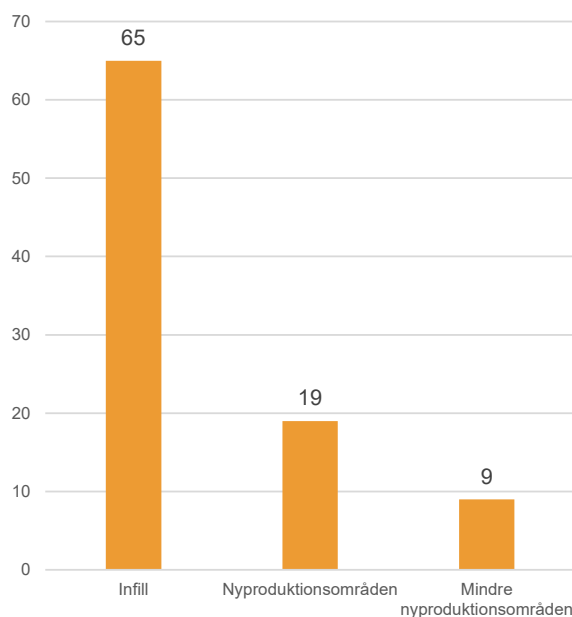
Sammanfattningsvis går det att konstatera att det har byggts med investeringsstöd i vitt skilda lägen både i Kalmar kommun och i Västra Götalands län. I Göteborgs stad återfinns endast studentbostäder i centrala lägen och de flesta övriga projekt är lokaliserade till miljonprogramsområden, vilket indikerar att investeringsstödet hyrestak, i förhållande till stödnivån är för lågt för att nyttjas i stadens mer centrala och attraktiva lägen.

I övriga tätorter har det varit möjligt att bygga med investeringsstöd även i centrala lägen med hög efterfrågan. Här finns projekt både som centrumnära infill eller i nyproduktionsområden tillsammans med flera andra byggprojekt. Detta tyder på att hyrestaket matchar marknaden tämligen väl i dessa orter. Dock nyttjas investeringsstödet i skilda områden även i dessa orter, exempelvis i Kalmar kommun där det finns projekt på hela skalan, från väldigt centralt till infill i miljonprogramsområden.

Investeringsstödet har även nyttjats i vitt skilda kontexter inom Västra Götalands län. Från Göteborgs tätort med över 600 000 invånare ner till små tätorter som Hällesåker, Hällingsjö och Kållekärr med under 1 000 invånare, vilket tyder på att stödet har varit relevant för bostadsbyggande i hela skalan av landets tätorter.



Figur 12. Investeringsstödet fördelning - antal projekt per ortstyp. Källa: Boverket och Tyréns.

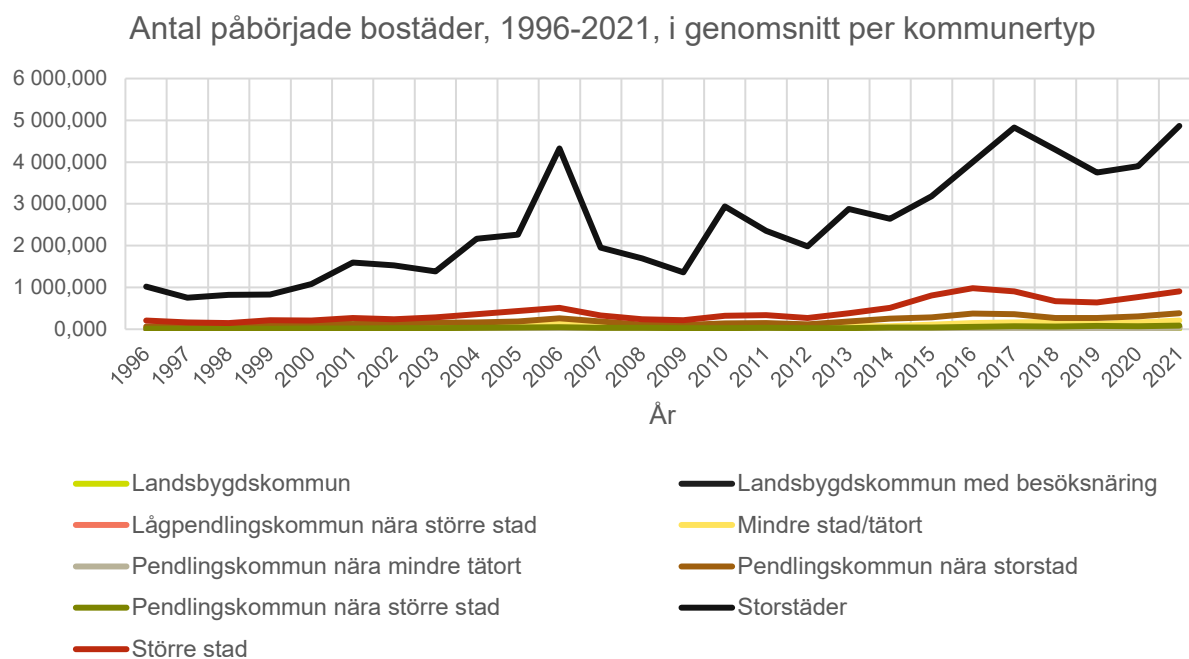


Figur 13. Investeringsstödet fördelning mellan typ av område. Källa: Boverket och Tyréns.

4. INVESTERINGSSTÖDETS PÅVERKAN PÅ PROJEKT

För att utvärdera hur olika drivkrafter påverkar byggandet används en ekonometrisk modell. Modellen behöver på ett trovärdigt sätt kunna förklara upp- och nedgångar i byggandet över tid och mellan olika delar av Sverige. Förekomsten av investeringsstödet adderas sedan till modellen för att pröva om investeringsstödet på marginalen kan bidra med påverkan på byggandet i vissa kommuner under dess existens. Detta avsnitt inleds med en genomgång av den modell som används för analysen och går sedan över till prövningen av hypotesen att investeringsstödet har bidragit till ett ökat byggande. Avsnittet avslutas med en genomgång av analysresultaten och vad de innebär för förståelsen av investeringsstödet samhällsnytta.

Kärnan i modellen är antalet påbörjade bostäder. Det är antalet påbörjade bostäder som är den beroende variabeln i modellen, och det fenomen som försöker belysas genom en samling förklarande variabler. Eftersom det är beslutet att bygga som ska mätas, är antalet påbörjade bostäder en bättre beroende variabel än det andra förekommande måttet på byggande, det vill säga antal färdigställda bostäder.



Figur 14. Byggandet i Sverige mellan 1996 och 2021.

En grafisk redovisning av antalet påbörjade bostäder visar dock på en stor genomsnittlig variation mellan olika kommuntyper, se Figur 14. Detta är problematiskt då det kan vara svårt att påvisa effekten av drivkrafter som på marginalen påverkar viljan att påbörja ett byggande inom vitt skilda kommuntyper. Det blir exempelvis svårt att finna en uppsättning variabler som förklarar de stora svängningarna i byggande i storstäder och som samtidigt är konsistenta med de små svängningarna i alla andra kommuntyper. Eftersom byggandet vid ett flertal år och i ett flertal kommuner antar värdet noll, går det inte att *logaritmera* byggandet och på så sätt minska skillnaden mellan kommuntyperna.

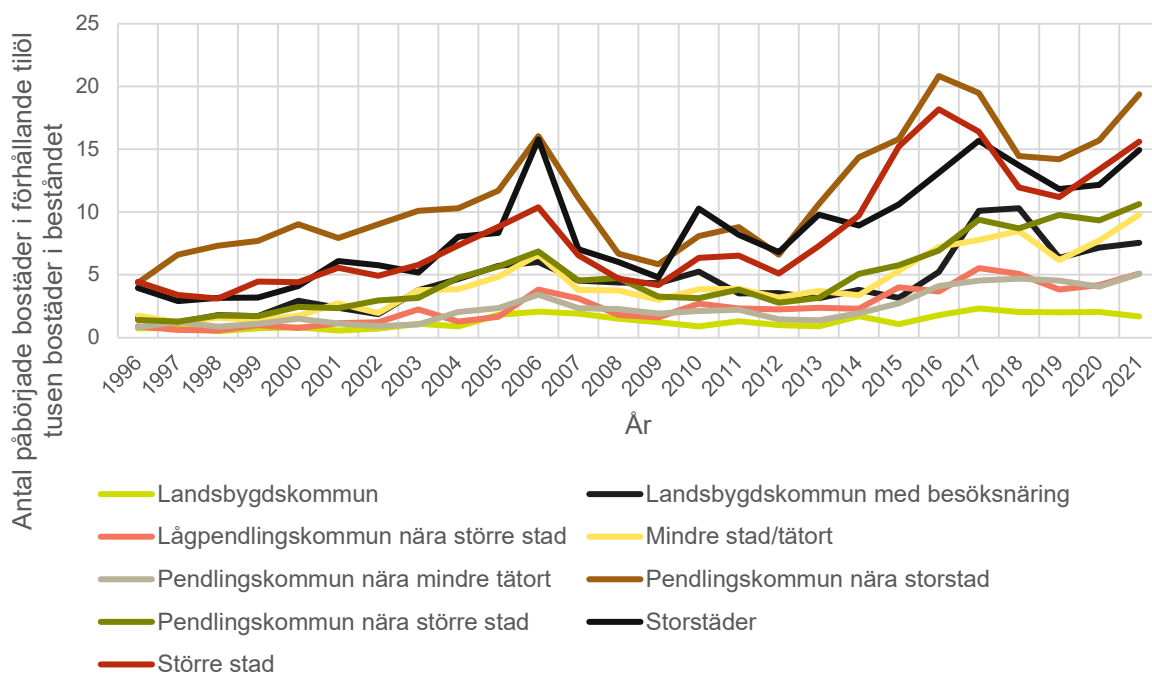
För att göra den beroende variabeln mer lik mellan kommuner räknas den om till ett relativt mått. Antalet påbörjade bostäder ställs då i relation till det nuvarande bostadsbeståndet. *Påbörjat byggande som andel av beståndet* blir därmed ett mått som bättre indikerar om det byggts mycket eller lite. Som framgår är byggandet som störst (i relativa tal) i storstäder, större städer och storstadsnära kommuner. De konjunkturella svängningarna går nu att se mer eller mindre i alla kommuner. Detta framgår av Figur 15.

FÖRKLARANDE VARIABLER

Modellen utgår från fyra olika typer av förutsättningar som behöver samverka för att det ska ske ett byggande. Det behöver finnas marknadsförutsättningar för byggandet samt ett bostadsbyggnadsbehov. Om dessa förutsättningar är uppfyllda behöver dessutom tillgänglig mark att bygga på. Ovanpå detta behöver de byggpolitiska förutsättningarna adderas, som både kan stödja, bromsa eller omfördela byggandet. Modellen illustreras i Figur 16. Inom varje förutsättning finns ett antal variabler och indikatorer. En del av dessa variabler bidrar med att förklara skillnader mellan kommuner – (spatiala variationer), medan andra bidrar med att förklara skillnader mellan olika år (temporal variationer). De flesta variabler bidrar dock till att både förklara skillnader i tid och rum.



Figur 16. Fyra förutsättningar för byggande.



Figur 15. Antal påbörjade bostäder i relation till bostadsbeståndet 1996-2021, i genomsnitt per kommuntyp.

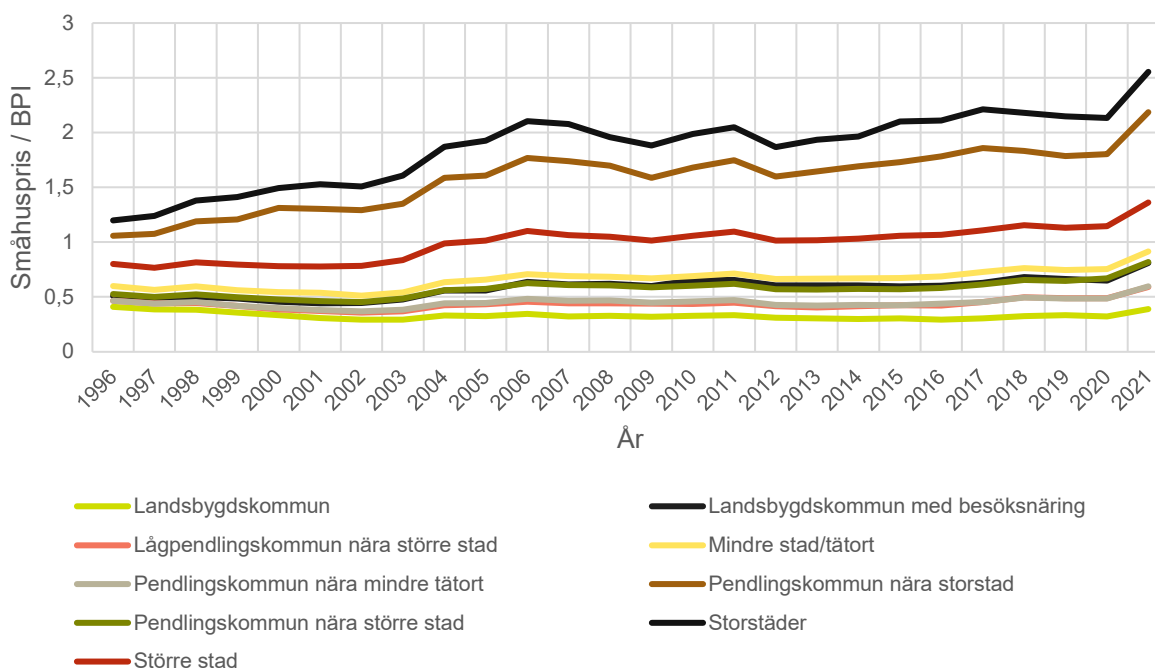
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

De lokala marknadsförutsättningarna uppskattas via tre variabler:

- Småhuspriset delat på byggkostnaden i kommunen det aktuella året
- Räntenivån viktad för småhuspriserna
- Konjunkturen mätt som procentuell ökning av BNP.

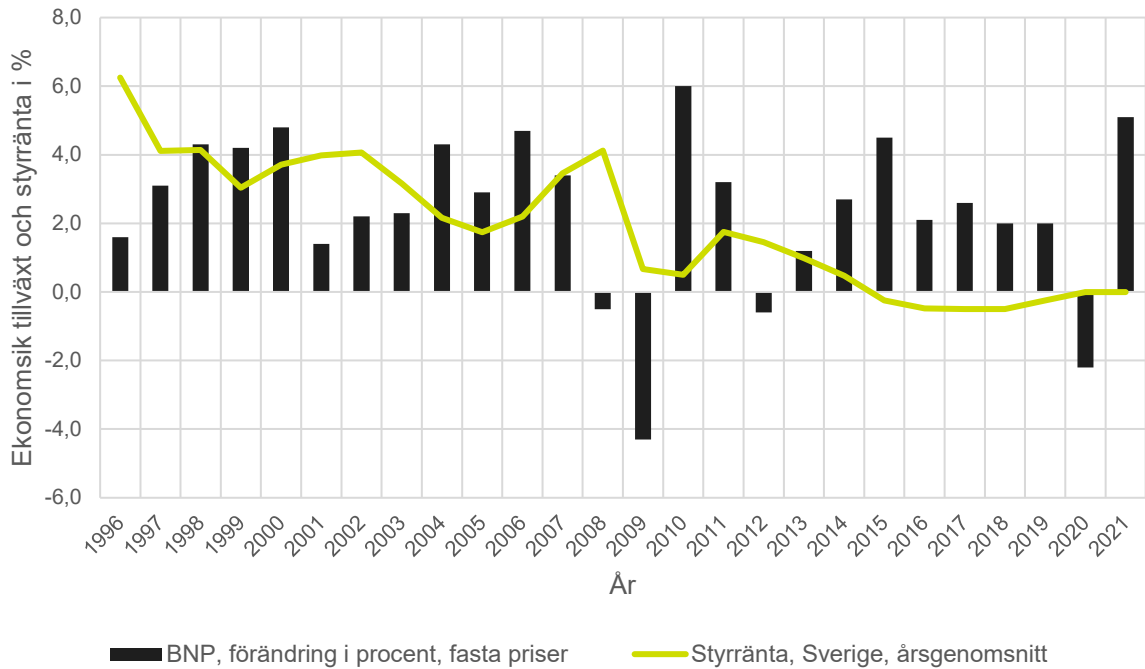
Småhuspriserna är den bästa och mest heltäckande indikatorn för intäktssidan av byggandet. Även om inte småhus alltid är den mest representativa bostadstypen är det en bostadstyp som finns i alla Sveriges kommuner vilket ger fullständig statistik. Småhuspriserna deflateras av den generella kostnadsnivån för byggande, mätt som Byggnadsprisindex (BPI). Tillsammans bildar de en variabel motsvarande Tobins Q, se Figur 17.

Räntenivån är en variabel som kraftigt påverkar köpkraften hos hushållen och därmed möjligheten att efterfråga nyproduktion. I kommuner med höga priser får en justering av räntan stor påverkan på efterfrågan på bostäder. Så är dock inte fallet i kommuner med lägre priser. Därför viktas räntenivån med småhuspriserna. På så vis är räntenivån en variabel som inte enbart förklarar temporala skillnader i byggandet, utan den får även en spatial dimension.



Figur 17. "Tobins Q", det vill säga småhuspriser i förhållande till Byggnadsprisindex (BPI). Data mellan 1990-2021, i genomsnitt per kommuntyp.

För att ytterligare fånga upp skillnader över tid adderas två indikatorer för konjunkturen, se Figur 18. Den ena är den ekonomiska tillväxten, mätt som årlig real förändring av BNP. Den andra är räntenivån, som kan tänkas ha inverkan på byggandet då den tydligt påverkar hushållens möjlighet att finansiera ett bostadsköp. Variabeln, mätt som styrräntan i procent, visar sig ha en stor påverkan i genomsnitt, men dess påverkan kan inte fastställas signifikant. Detta tycks bero på att räntan huvudsakligen påverkar byggandet i kommuner med höga bostadspriser. Om styrräntan multipliceras med småhuspriset, blir den signifikant.



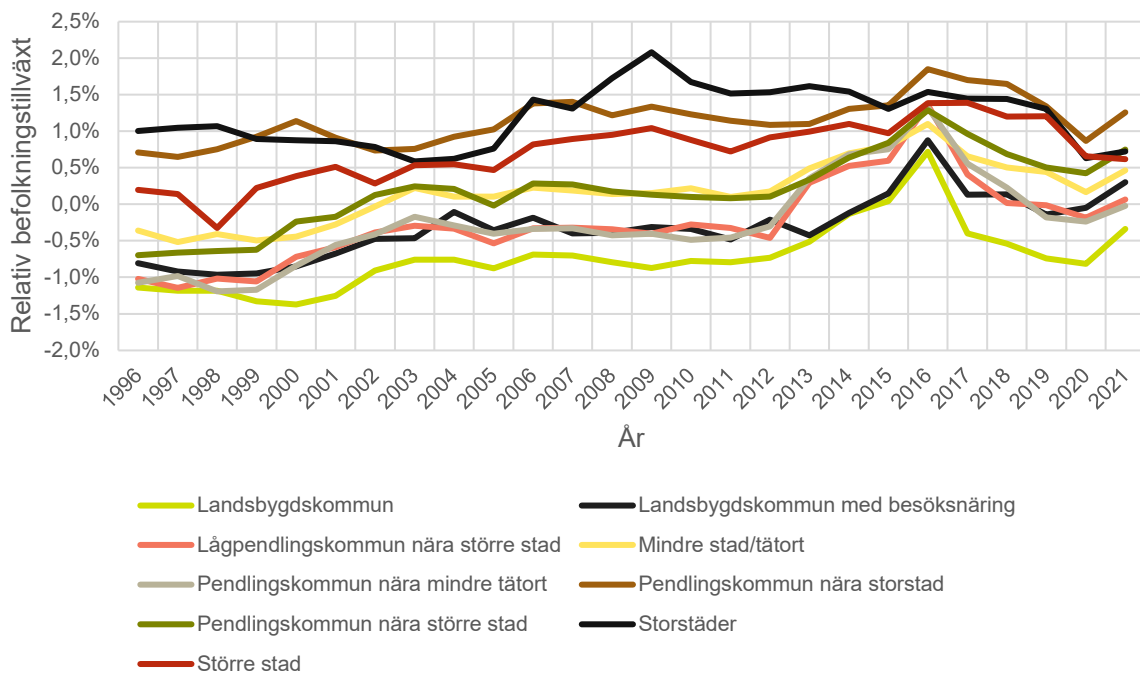
Figur 18. Konjunktur och styrränta, 1996-2021.

BOSTADSBYGGNADSBEHOV

Behovet av byggande ett visst år uppskattas via två variabler:

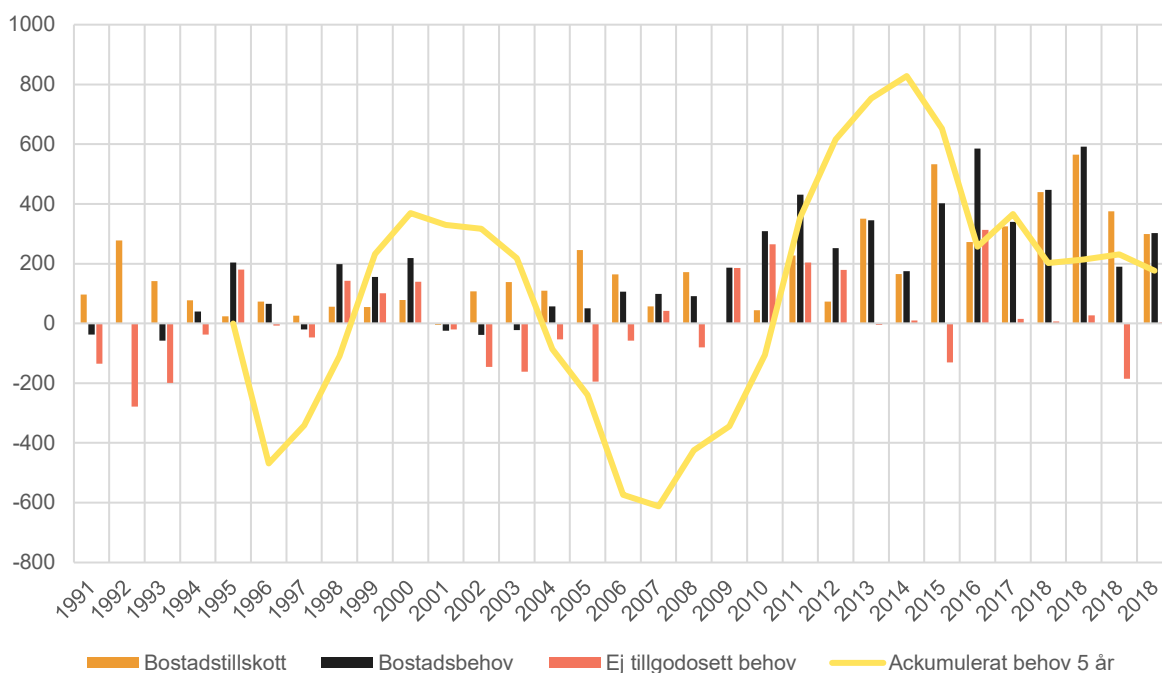
- Relativ befolkningsförändring föregående år
- Relativt ackumulerat bostadsbehov

Befolkningsförändringen under föregående år utgör ett gott underlag för prognos av framtida befolkningstillväxt och kan samtidigt indikera ett bostadsbehov som behöver tillgodoses. Behovet av byggande är rimligen lågt i kommuner som inte växer. Folkökningen ställs i relation till folkmängden för att bli ett relativt mått, för att på så sätt vara i samklang med den beroende variabeln.



Variabeln kompletteras med ett minne av tidigare folkökningar och byggande, se exempel i Figur 20. Här jämförs byggandet med befolkningstillväxten under de senaste fem åren vilket visar om det uppstått ett underskott eller överskott. Detta beräknas genom ett antagande om att varje bostad försörjer 2,1 personer. Om det under de senaste fem åren har byggts mindre än en bostad per 2,1 personer indikerar variabeln att det finns ett underskott och att byggandet kan komma att överstiga det senaste årets behov. Även det uppbyggda behovet ställs i relation till folkmängden för att bli ett relativt mått.

Ett bostadsbehov innebär inte nödvändigtvis en efterfrågan och bör heller inte antas vara synonymt med det. Bostadsbehov kan i stället ses som ett mått på den kommunala viljan att planlägga mark för bostäder. Efterfrågan är komplex då den beror både på individens behov och hennes ekonomiska förutsättningar att tillgodose behoven. Dessbättre fångas denna komplexitet upp i den redan medtagna variabeln bostadspriset, som innehåller det komplexa förhållandet mellan utbud och efterfrågan.



Figur 20. Ackumulerat behov av bostadsbyggande över en 5-årsperiod. Exempel från Upplands Väsby.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillgänglig mark kan vara en bristvara i vissa kommuner, särskilt mindre och tätbebyggda kommuner. I en kommun där det är ont om mark kommer goda marknadsförutsättningar och ett bostadsbyggnadsbehov ändå inte leda till särskilt mycket bostäder. För att fånga upp tillgången på mark används ett mått som i denna rapport kallas *täthet i tillgänglig area*. Måttet beräknas genom att den totala mängden bostäder delas med differensen mellan kommunens totala yta och den yta som har markrestriktioner som gör att nybebyggelse förhindras. När variabeln visualiseras i ett diagram framgår att tätheten i tillgänglig yta har ökat under analysperioden, särskilt i pendlingskommuner nära storstad, se Figur 21. Detta beror såklart dels på att byggandet under åren tillför fler bostäder och ger en ökad täthet, men kanske ännu mer på grund av att den tillgängliga ytan har minskat i och med införande av naturskyddsområden och natura2000-områden.

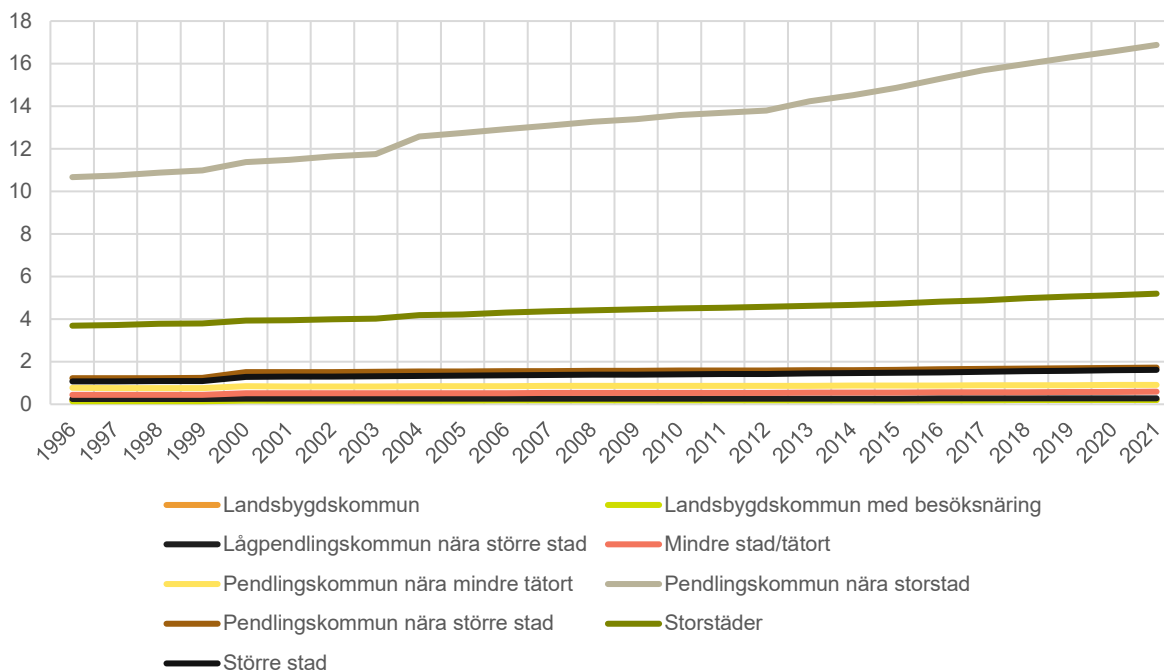
KOMMUNTYPER MED HÖGT BYGGANDE

Större städer, pendlingskommuner nära storstad och större stad samt landsbygdskommuner med besöksnäring har strukturellt ett högre relativt byggande av vad som ges av marknadsförutsättningar och behov, så som de kodats upp enligt beskrivningarna i detta rapportavsnitt.

BYGGPOLITIK

För att förstå byggandet över tid behöver även byggpolitiken tas med. Utöver investeringsstödet har en rad olika politiska åtgärder haft inverkan på byggandet i Sverige under de senaste 20-30 åren. Under 1990-talet fram till 2007 fanns det omfattande ränte- och investeringsbidrag som kan ha bidragit till ett högre byggande än vad marknadsförutsättningar, konjunktur och behov föreskriver. Subventionspolitiken tog slut 2006 och gav då upphov till rusningseffekt där ett flertal byggprojekt startades i förväg för att hinna kvalificera för investeringsbidraget innan det fasades ut. Alla de påbörjade bostäder som hade gjutit en bottenplatta fick ta del av subventionen, varför antalet påbörjade bostäder 2006 var onaturligt högt. Fenomenet har kallats "Odellplattorna" efter dåvarande Bostadsminister Mats Odell.

Under 2010-talet genomfördes olika åtgärder för att öka byggandet. År 2014 tecknades den så kallade Stockholmsöverenskommelsen som innebar att tre av länets kommuner skulle få statlig finansiering av utbyggd tunnelbana mot att de uppnådde vissa mål för byggandet fram till 2035. Det infördes även kreditrestriktioner (bolånetak 2010, amorteringskrav 2016, som skärptes 2018) som sägs ha påverkan byggandet i Sverige. Dessa åtgärder visar sig inte signifikanta i vår analys och redovisas därför



Figur 21. Antal bostäder i förhållande till tillgänglig area, 1996-2021, genomsnitt per kommuntyp.

inte vidare. Detta betyder dock inte att de inte påverkat byggandet alls, bara att de inte påverkat byggandet utöver den effekt som korrigeringen av bostadspriserna redan gett upphov till.

VARIABELN "INVESTERINGSSTÖD FÖR HYRESRÄTTER"

Slutligen prövas, i kontroll för alla de ovanstående variablerna, huruvida *Investeringsstödet för hyresrätter* har haft en signifikant nettoeffekt på byggandet. Det är då inte det faktiska användandet av stödet som har använts, eftersom en sådan variabel skulle vara en delmängd av den beroende variabeln, utan ett annat mått som fångar upp om investeringsstödet var relevant i den aktuella kommunen det aktuella året. Variabeln har tagits fram och beskrivs närmre under rubriken *Regressionsanalys* i avsnitt 3 ovan, samt i Bilaga 1, där även frågor om eventuell så kallad *endogenitet* behandlas.

RESULTAT

Nedan redovisas resultatet av den modell som använts för att skatta drivkrafterna till byggandet. Inledningsvis används en enkel modell som utgångspunkt, sedan läggs gradvis fler variabler till. Slutligen undersöks om investeringsstödet har en signifikant påverkan.

Tabell 3. Resultatet av skattning av olika faktorer som påverkar drivkrafter till byggande.

Modell	A	B	C
Konstant	0,90 ***	0,93 ***	0,91 ***
Småhuspris/BPI	5,74 ***	4,92 ***	4,46 ***
Styrränta%*Småhuspris	-0,04 ***	-0,05 ***	-0,04 ***
Tillväxt%	0,07 ***	0,07 ***	0,05 **
Befolkningsökning%	143,89 ***	136,52 ***	134,22 ***
Ackbehov5år/Bestånd*1000	0,00 ***	0,00 ***	0,00 ***
Täthet i tillgänglig area *1000	-1,75 ***	-1,21 ***	-1,19 ***
Landsbygdskommun med besöksnäring		1,11 ***	1,26 ***
Pendlingskommun nära storstad		1,78 ***	1,29 ***
Pendlingskommun nära större stad		0,55 ***	0,60 ***
Större stad		1,69 ***	1,20 ***
R&I Landsbygdskommun			0,54 **
R&I Pendlingskommun nära storstad			1,14 ***
Odellplattorna/Bestånd			7,72 ***
Sverigeförhandlingen/Bestånd			15,37 ***
Investeringsstöd			3,40 ***
Adj R ²	0,40	0,41	0,43
Beroende variabel: Antal påbörjade bostäder / Beståndet * 1000			

Modellen kan sammanfattas enligt följande ekvation:

$$y = k + \sum x_i b_i + \varepsilon$$

där y = drivkraften till byggandet av hyresrätter som antas förklaras av en konstant, k och summan (\sum) av de olika faktorerna x_i som påverkar drivkrafter till byggande genom koefficienten b_i . Termen ε är den idiosynkratiska feltermen som betecknar variationen i drivkrafter till byggande som inte förklaras av de andra parametrarna.

METADATA ÖVER MODELLEN

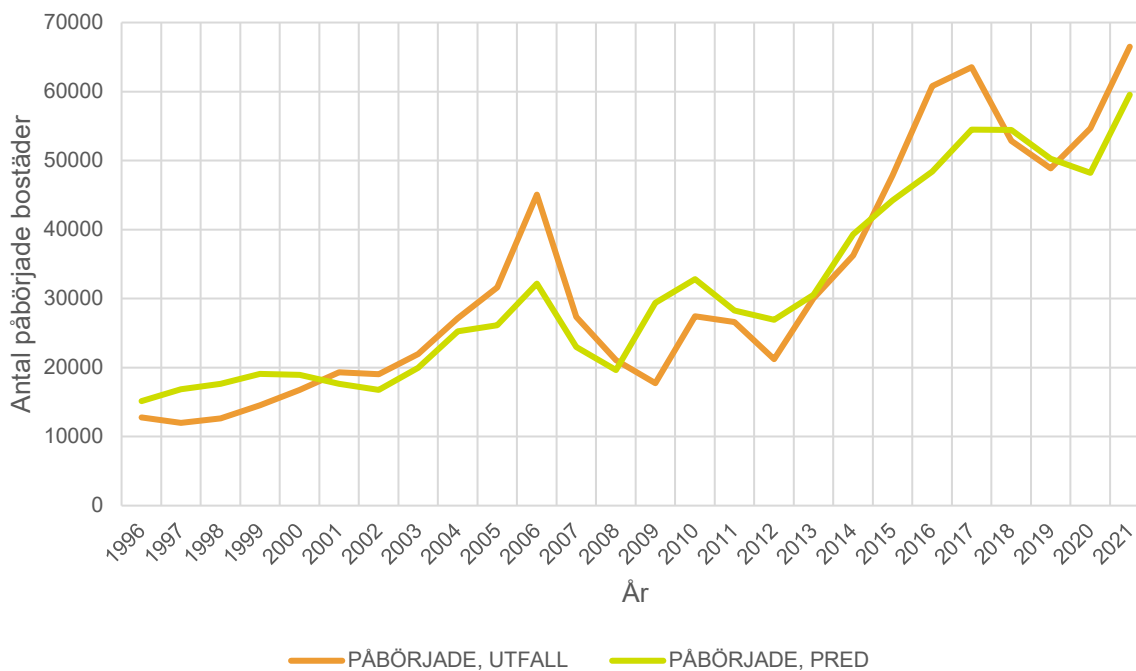
Analysen visar att behoven tillsammans med de lokala marknadsförutsättningarna och den låga räntan under stora delar av 2000-talet tillsammans förklarar stora delar av det relativa byggandet (A). Genom att addera så kallat fasta effekter för ett antal kommuntyper, ökar modellens förståelse av byggandet något ytterligare (B). När byggpolitiska initiativ adderas minskar betydelsen av variabler såsom tillväxt, men den totala förklaringsgraden ökar (C).

JÄMFÖRELSE AV UTFALL OCH PREDIKTION

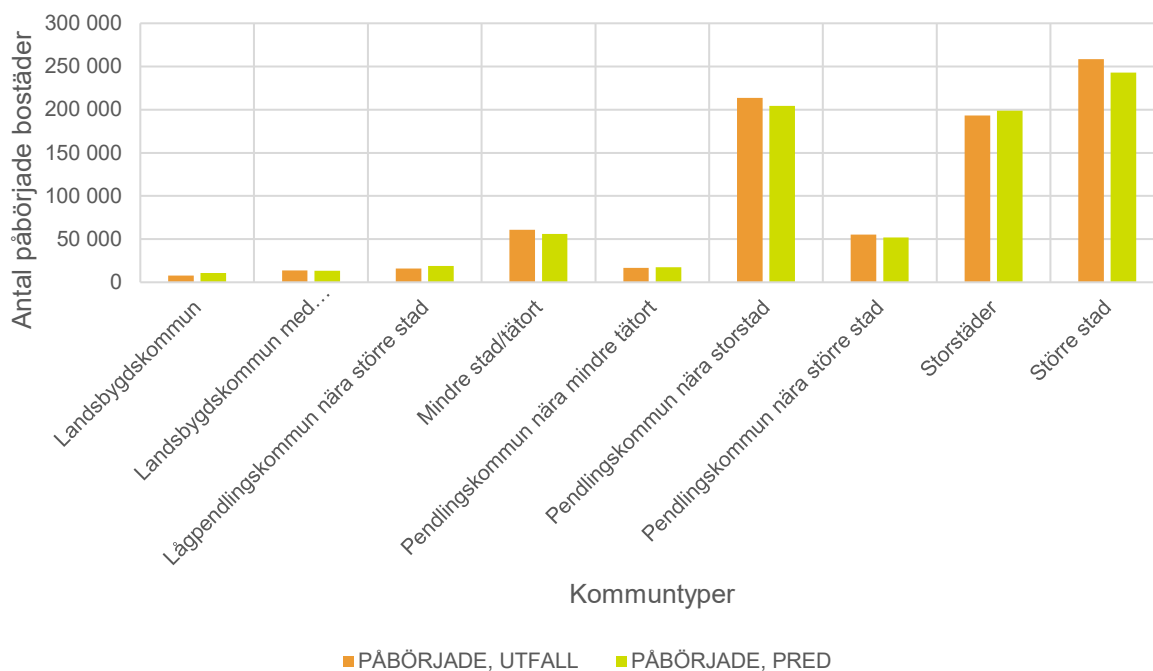
Om utfallet och det modellskattade värdet för antal påbörjade bostäder redovisas kan modellens träffsäkerhet bedömas ytterligare.

I den temporala jämförelsen lyckas modellen pricka de större skeendena av upp- och

nedgångar väl, men träffar emellanåt fel år vad gäller när vändpunkterna inträffar, se Figur 22. Detta kan bero på marknadens snabbhet att reagera på negativa signaler kontra tröghet att starta om vid positiva signaler. Det kan också bero på vissa överreaktioner, såsom det stora antalet påbörjade bostäder 2006, det höga byggandet 2015-2017 och det efterföljande fallet 2018.



Figur 22. Utfall och modellskattning, temporal jämförelse.



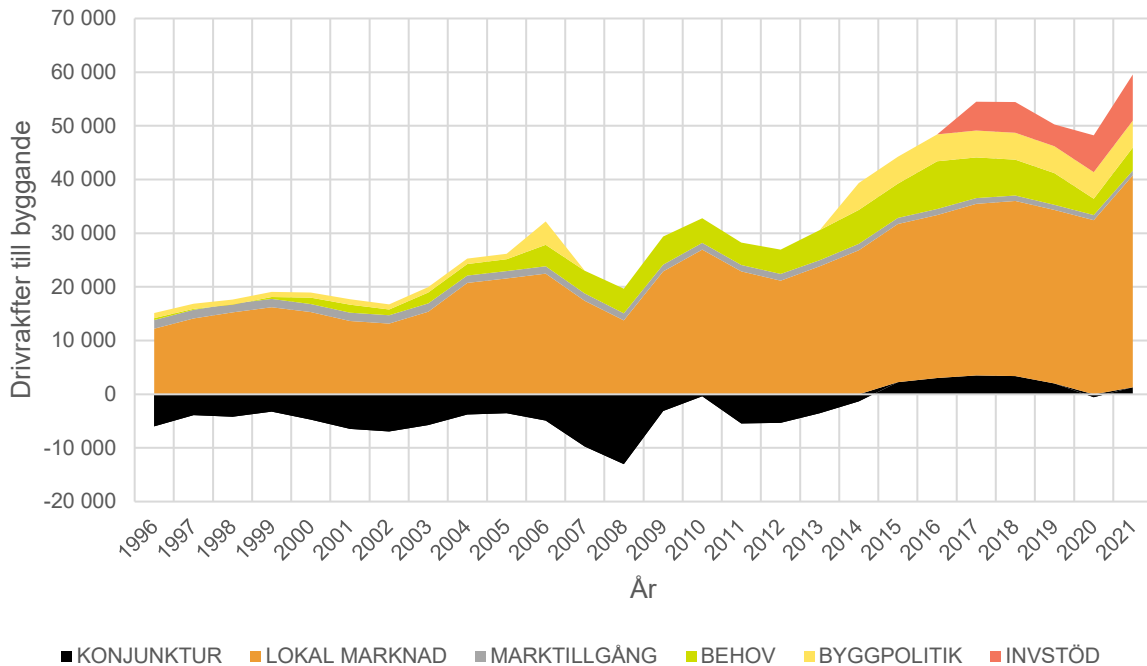
Figur 23. Utfall och modellskattning, spatial jämförelse.

I den spatiala jämförelsen ses stor träffsäkerhet i modellens förmåga att förklara de regionala skillnaderna. Modellen lyckas väl förklara varför det byggts knappt 10 000 bostäder på landsbygden men runt 250 000 bostäder i större städer. Modellen underskattar byggandet i större städer samt pendlingskommuner till större städer och storstäder, men överskattar byggandet i storstäder.

markttillgången (grått) utgör här en mottrend, men som är av relativt marginell till betydelse i ett nationellt perspektiv. De kortsiktiga svängningarna upp och ner kan framförallt härledas till konjunkturen (däribland inräknat reporäntan; svart i grafen) samt förekomsten av statliga stöd eller överenskommelser (gult i grafen). Som synes har investeringsstödet (rött i grafen) en påverkan på byggandet och bidrar till varför det byggts så mycket 2016-2021.

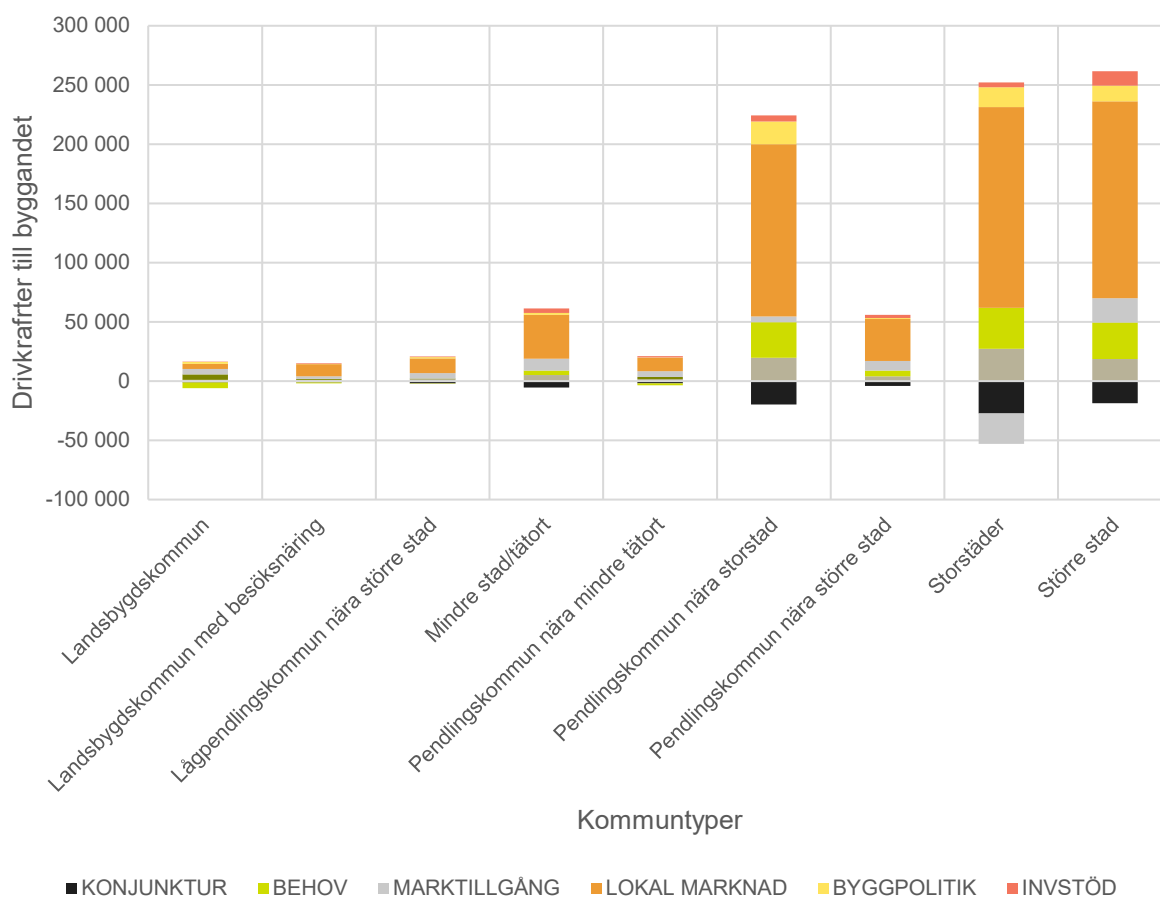
UTVÄRDERING AV DRIVKRAFTERNA

En utvärdering av drivkrafterna, kategoriserad efter typ av drivkraft, visas i Figur 24. Figuren visar på att byggandet i stor utsträckning drivs av marknadskrafterna (orange fält i grafen) under analysperioden. De lokala marknadsförutsättningarna tillsammans med bostadsbehoven (grönt fält) utgör drivkrafter för den övergripande makrotrenden om ett trendmässigt ökande byggande under analysperioden. Den minskade



Figur 24. Utvärdering av drivkrafterna, kategoriserad efter typ av drivkraft, temporal jämförelse.

Även ur ett spatialt perspektiv (vilket redovisas i figur 25) förklarar de lokala marknadsförutsättningarna den stora skillnaden i byggande i olika delar av landet. Här framgår även att konjunkturella svängningar (svart i figuren) har bidragit med minskat byggande framför allt i de mer urbana kommunerna och att marktillgången är återhållande för byggandet i Sveriges storstäder. Även bostadsbehoven (grönt) och byggpolitiken (gult) har gett som mest effekt i större städer och storstäder med omnejd. Investeringsstödet (rött) har sin påverkan i dessa regioner, men även i mindre städer till skillnad från de andra byggpolitiska åtgärderna.

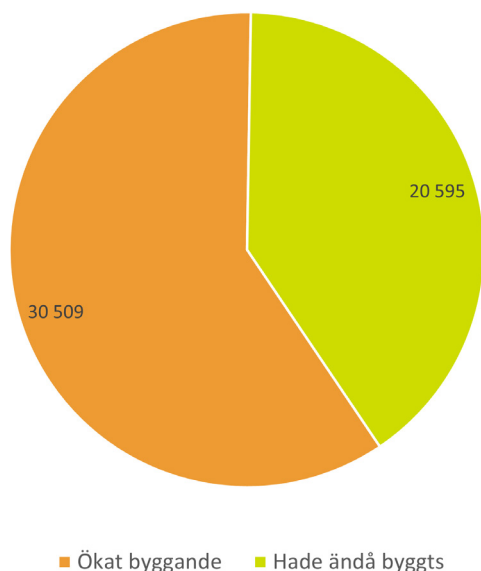


Figur 25. Drivkrafter till byggande, spatialt perspektiv.

SLUTSATSER: INVESTERINGSSTÖDETS PÅVERKAN PÅ BYGGANDET

Regressionsanalysen visar att investeringsstödet har haft en signifikant effekt på byggtakten sedan införandet under kontroll för en rad variabler som spänner mellan behov, marknadsförutsättningar och andra bostadspolitiska åtgärder. Investeringsstödet hjälper bland annat till att förklara skillnader mellan kommuntyper men även att förklara skillnader i byggandet mellan kommuner inom samma kommuntyp.

Totalt sett har stödet enligt analysen ökat byggandet med drygt 30 000 bostäder, vilka alltså inte skulle ha byggts utan stödet. Jämfört med det antalet bostäder som stöden berättigats till, 51 100, motsvarar alltså det ökade byggandet 60 procent medan stöd till bostäder som skulle ha byggts ändå uppgår till 40 procent. Resultaten visas i Figur 26.



Figur 26. Fördelning av utbetalt investeringsstöd mellan andelen bostäder som skulle ha byggts oavsett stödet och som utgör ökat byggande till följd av stödet.

INTERVJUSTUDIE MED FASTIGHETSÄGARE

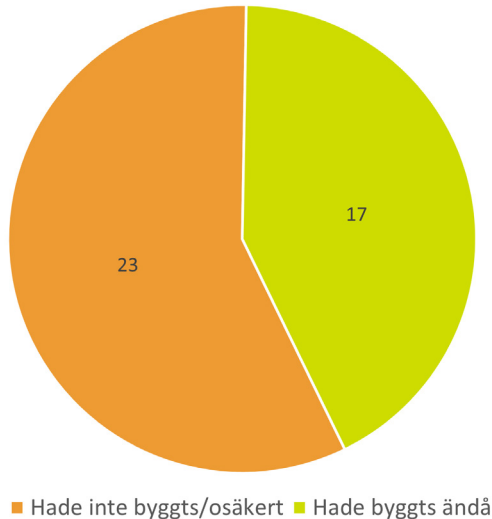
För att komplettera den modellbaserade analysen av investeringsstödet påverkan och undersöka mer på djupet vilka faktorer som påverkat beslutet att söka investeringsstödet, har en intervjustudie genomförts med fastighetsägare till projekt som beviljats stöd. Totalt ingår 43 bostadsprojekt som valts ut för att få god representativitet av privata och kommunala fastighetsägare samt utifrån geografiskt läge. Av samtliga projekt ägs 31 av kommunala bolag, medan 12 projekt ägs av privata bolag eller stiftelser. Tillsammans omfattar projekten drygt 2000 lägenheter.

Under intervjuerna har det framkommit att investeringsstödet har haft stor betydelse för att projekten har förverkligats. Fastighetsbolagen uppger flera anledningar till att de sökte stöd för sitt byggande, bland annat nämns lägre vakansrisk, lägre långsiktiga förvaltningskostnader, energieffektivisering samt möjlighet att nå en rimlig nivå på både avkastning och hyresnivå. I vissa projekt menar fastighetsbolagen att investeringsstödet dessutom inneburit att hyresrätterna som bostadsform blivit mer konkurrenskraftiga jämfört med privatägt boende.

Målgrupperna i projekten har varierat. Ett av fyra projekt är reserverat för studenter och seniorer medan resterande projekt är tillgängliga för alla. Ofta är fokus nybildade familjer och äldre. Det finns några enstaka projekt som har specifika tillträdeskrav, till exempel inkomsttak vid inflyttning.

I 16 projekt uppger fastighetsbolagen att stödet var helt avgörande för att genomföras och i sju projekt anges att det var osäkert om det hade kunnat genomföras utan stödet. Flera fastighetsbolag lyfter fram att stödet möjliggjorde en rimlig avkastning och att det inte varit möjligt att få ihop verksamhetens ekonomi utan stödet. När

fastighetsbolagen gjorde kalkyler för projekten hade majoriteten av projekten två kalkyler, som redovisade projektets finansiering med respektive utan stöd. Ofta användes kalkylerna som huvudsakligt beslutsunderlag för vilka projekt som var möjliga att genomföra, men även bostadspolitiska mål har haft betydelse, inte minst för kommunala bolag.



Figur 27. Antal intervjuade projekt som skulle ha byggts/inte byggts utan investeringsstödet.

I 17 projekt uppger fastighetsbolagen att projektet hade genomförts även om de inte fått stödet beviljat. Av dessa är samtliga lokaliserade i A- eller B-lägen. Här uppger fastighetsbolagen att de varit positivt inställda till att få stöd, men att det inte varit helt avgörande. I en del projekt hade bolagen beslutat sig för att bygga projektet redan innan de sökte stödet, vilket innebar att nekande av stöd inte påverkade byggnationen.

Ungefär hälften av de intervjuade fastighetsbolagen uppger att det för närvarande råder stora svårigheter att bygga hyresrätter, särskilt för mindre bostadsbolag som verkar utanför storstadsregionerna. I mindre orter uppger cirka hälften av bolagen att de troligtvis kan bygga fastigheter i ett A-läge, men att det i B- och C-lägen är ytterst osäkert givet nuvarande marknadsförutsättningar. Ett bolag förklarar att stödet har gjort det möjligt för dem att bygga hyresrätter utanför tätorten, jämfört med tidigare då bolaget endast inriktat sig mot centrala lägen.

På frågan om fastighetsbolagen parallellt med byggande av projekt med investeringsstöd på samma ort även byggt projekt som inte har investeringsstöd, svarar knappt hälften att de har gjort det.

Flera fastighetsbolag lyfter de långa handläggningstiderna som en utmaning. I flertalet av projekten upplevdes processen som utdragen, något som skapade osäkerhet och resulterade i att det tog längre tid att genomföra projekten än vad de hade räknat med. Ett bolag lyfter behovet av en större beviljanderam hos Boverket då prisnivåerna förändrats kraftigt sedan införandet av stödet. Här nämns att ett byggnadsprisindex hade varit önskvärt för att kunna anpassa stödet efter det aktuella lägets byggpriser, samt att även kraven på hyresnivå indexeras i någon mån. Överlag är fastighetsbolagen mycket positivt inställda till investeringsstödet och en övervägande majoritet av projekten har fått lägenheterna fullt utthyrd direkt.

Det råder oro hos en stor del av de intervjuade fastighetsbolagen kring marknaden för nyproducerade hyresrätter nu när investeringsstödet har tagits bort. Höga bygg- och produktionskostnader gör det svårt att starta upp nya projekt den närmsta framtiden. Som VDn för ett privatägt fastighetsbolag uttryckte det:

”När stödet är borta är vår bedömning att det utanför storstadsregionerna är extremt svårt att få ihop kalkylerna. Vi kommer inte starta några projekt utanför Stockholm och Göteborg [...] Det är total tvärnit i städer som tidigare varit jätteintressanta för oss.”

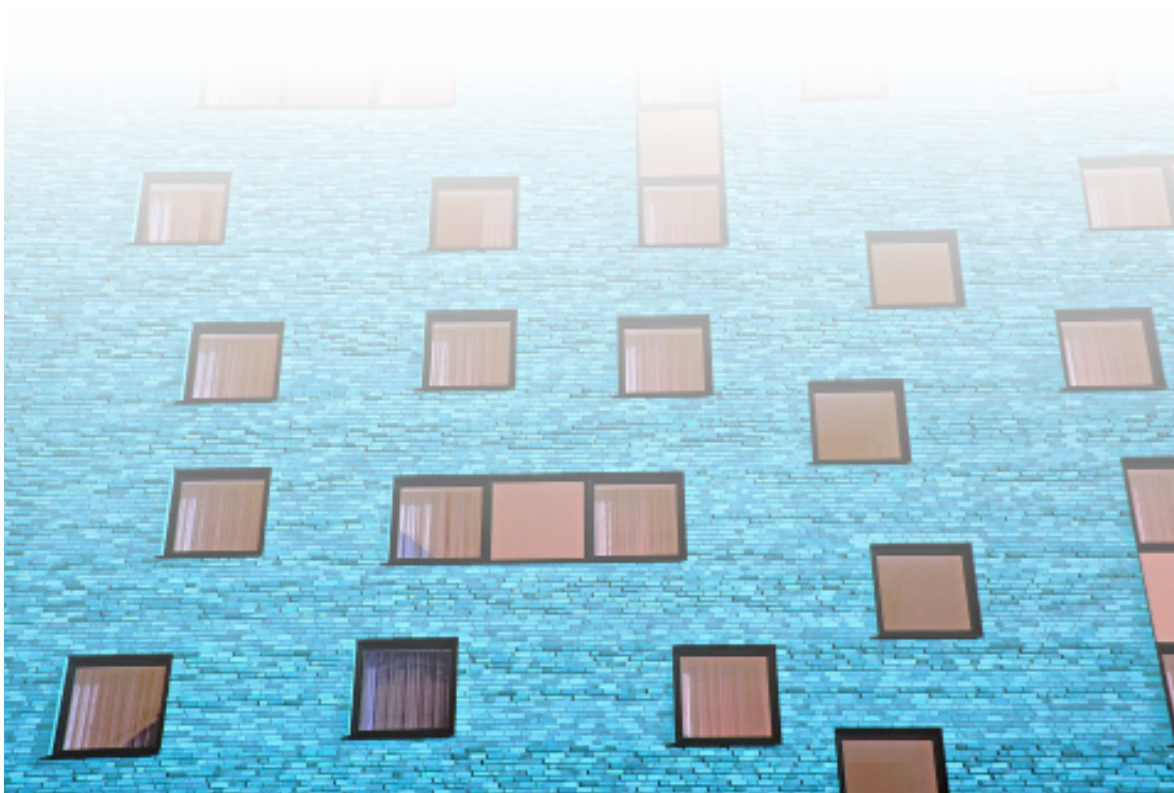
Sammanfattningsvis tycks stödet ha varit helt avgörande för att var tredje projekt har blivit av. Räknas även de osäkra fastighetsägarna in motsvarar den gruppen över hälften av alla tillfrågade projekt. En del projekt i framför allt A- och B-lägen hade sannolikt byggts ändå, men till högre hyresnivå. Stödets effekt på byggandet tycks därmed även ha en tydlig geografisk effekt.

5. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Resultatet av de olika analyserna i denna rapport demonstrerar tydligt att investeringsstödet har bidragit till ett ökat byggande av hyresrätter i Sverige. Regressionsanalysen visar att stödets påverkan på byggandet är signifikant, även vid kontroll för faktorer som exempelvis bostadsbehov, marknadsförutsättningar och andra bostadspolitiska åtgärder. Investeringsstödet hjälper bland annat till att förklara skillnader i byggandet mellan olika kommuntyper, mellan även mellan kommuner inom samma kommuntyp.

Antalet bostäder som bedöms ha tillkommit tack vare stödet uppgår till 30 000. Jämfört med totala antalet bostäder under tidsperioden som berättigats stöd, 51 100, motsvarar det ökade byggandet 60 procent medan stöd till bostäder som skulle ha byggts ändå uppgår till 40 procent. Ett snarligt förhållande framträder i intervjustudien, där bostadsbolagen uppger att endast 43 procent av projekten säkert blivit av utan stödet.

Utifrån analysen av den geografiska fördelningen är det tydligt att det har byggts hyresbostäder med investeringsstödet i varierade lägen. Här framträder dock en skillnad mellan hur stödet har använts inom gruppen *storstäder* jämfört med övriga kommungrupper. I storstäder tycks investeringsstödet hyrestak, i förhållande till stödnivån, vara för låg för att nyttjas till vanliga hyresrätter i stadens mer centrala och attraktiva lägen, där det primärt byggts studentbostäder med investeringsstöd. I övriga tätorter har det däremot varit möjligt att bygga med investeringsstöd även i centrala lägen. Detta tyder sammantaget på att hyrestaket har matchat marknaden tämligen väl utanför storstäderna givet stödnivåerna.



REFERENSER

Andersson, S. & Nilsson, M. (2021). Statligt investeringsstöd för hyresbostäder: Stödets påverkan för investeringsbeslut, dess användning och utveckling (Masteruppsats). Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-297928>

Evidensgruppen. (2019). *Analys och utvärdering av statligt stöd till kommunerna för bostadsbyggande och planering*.

Evidensgruppen. (2021). *Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder*.

Fi 2019/02681/BB. (2019). *Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. Finansdepartementet, Avdelningen för samhällsplanering och bostäder.

Heldmark, T. (den 15 03 2023). *Byggbolag blåsta – statsstödet drogs in när bygget var klart*. Hämtat från <https://sverigesradio.se/artikel/byggbolag-blasta-statsstodet-drogs-in-nar-bygget-var-klart>

Hyresgästföreningen. (u.d.). *Hur vi bor*. Hämtat från <https://hurvibor.se/boendekostnader/lagre-hyra-med-stod/>

SCB. (2019). *Hyresrätter i flerbostadshus (år 2018) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning*. *Korrigerad 2021-03-26*.

SFS 2018:157. (2018). *Förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*.

Databasen över investeringsstödet användning bygger på statistik och underlag som hämtats från Boverket och Statistiska Centralbyrån.

BILAGA 1 – KVALITETSGRANSKNING AV REGRESSIONSANALYSEN

TEST OM EVENTUELL ENDOGENITET FÖREKOMMER I VARIABELN INVESTERINGSSTÖD

Regressionen i avsnitt 5 är en helt vanlig Pooled OLS-modell. För att säkerställa att resultaten inte är beroende av modellval har körningar med *Fixed Effects*, *Random Effects* och *Robust Regression* (det vill säga en som korrigerar för heteroskedacitet) genomförts. Alla dessa körningar ger koefficienter som ligger mellan 550 och 670.

Ett antagande för att genomföra regressionsanalys med Pooled OLS är att de oberoende variablerna är exogena, vilket betyder att de inte får vara korrelerade med feltermen. Ifall det finns en korrelation med feltermen innebär det att den oberoende variabeln i stället är endogen.

Det finns en teoretisk risk att variabeln investeringsstöd är endogen i den mening att den är omvänt kausal, eller simultan, med den beroende variabeln påbörjade bostäder. Detta är i någon mening inbyggt i variabeln, att beslutet att bygga och beslutet att ansöka om stöd vilar på samma grunder. Den potentiellt omvända kausaliteten kan beskrivas som att för att det ska betalas ut stöd behöver det byggas bostäder. Risken för endogenitet är dock teoretisk, variabeln investeringsstöd är de facto inte korrelerad med feltermen.

Vid risk för omvänd kausalitet används ofta instrumentvariabler (IV) som lösning för att kunna kringgå problematiken och sedan studera ett eventuellt kausalt orsakssamband. En instrumentvariabel behöver vara korrelerad med den endogena oberoende variabeln men inte den beroende variabeln (inte korrelerad med feltermen). En vanlig metod som kan användas för att beräkna IV-skattningar är simultan ekvation (2SLS).

För att ändå undersöka om en instrumentvariabel ger ett resultat med det som presenteras nedan har 2SLS-modellen använts för att hantera det teoretiska endogenitetsproblemet. Som instrumentvariabler har de variabler som i avsnitt 3 använts för att skatta sannolikheten att stödet använts. Dessa analyser visar att instrumentvariablerna är signifikanta och positiva, vilket ger stöd åt utfallet med den ordinarie variabeln utbetalda stöd.

BILAGA 2 - BESKRIVNINGAR AV FRAMTAGEN STATISTIK

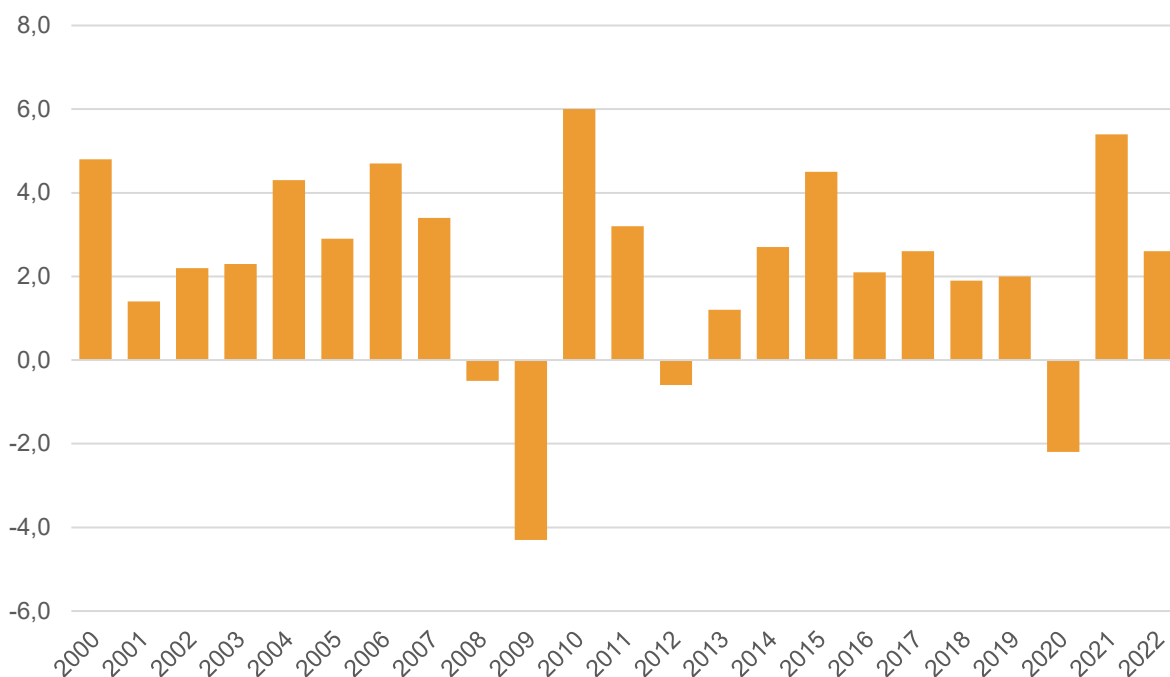
BNP OCH TILLVÄXT

Bruttonationalprodukten, BNP, beskriver storleken på Sveriges ekonomi och beräknas genom att värdet på alla varor och tjänster som produceras i landet under ett år summeras. BNP är också det vanligaste måttet som används för att beskriva ekonomisk tillväxt. Med ekonomisk tillväxt menas en ökning av BNP över tid.

För svensk del har BNP ökat med i genomsnitt drygt två procent per år sett från 2000 fram till idag. I början av 2000-talet påverkades ekonomin först av IT-kraschen år 2000 och kort därefter av terroristattackerna i New York den 11 september 2001. Den djupa nedgången åren 2008 och 2009 orsakades av den globala finanskrisen, där minus 4 procent 2009 är den största uppmätta nedgången för ett enskilt år sedan 1950.

Topparna är den snabba återhämtningen efter finanskrisen 2009 med mycket hög tillväxt under 2010, som bromsades in 2011 av den tilltagande skuldkrisen i euroområdet. Skuldkrisen förlängde lågkonjunkturen och det skulle dröja ända tills 2016 innan Sverige åter trädde in i högkonjunktur. Kulmen på denna högkonjunktur nåddes 2018, men första kvartalet 2020 slog coronakrisen till och ekonomin gick in i en period av kraftigt minskande BNP, även om de mindre omfattande restriktionerna i Sverige och kraftiga statliga stimulanser begränsade nedgången. Rekylen 2021 blev påtaglig och BNP ökade med 5,1 procent, den näst högsta ökningen under hela 2000-talet.

Stora förändringar i omvärlden 2022 – kriget i Ukraina, energipriskrisen, räntehöjningarna och den kraftigt stigande inflationen – medför att prognoserna för BNP framöver är osäkra, men de flesta prognosmakare ser framför sig en kraftig inbromsning de kommande kvartalen.



INFLATION

Den årliga genomsnittliga konsumentprishöjningen, inflationen, i Sverige mätt som konsumentprisindex (KPI) med fast ränta (KPIF) är ett mått på underliggande inflation och syftar till att ta bort effekten av förändrade räntesatser från KPI. KPIF ersatte i september 2017 KPI som målvariabel för Riksbankens inflationsmål och används som underlag för penningpolitiska beslut, där Riksbanken exempelvis förändrar styrräntan.

Inflationen i Sverige har under 2000-talet legat i paritet med Riksbankens inflationsmål kring 2 procent. Undantagen är åren 2012-2015 och 2020 när inflationen låg under 1 procent samt de senaste åren 2021 och 2022 när inflationen stigit mycket kraftigt och nu med stor marginal överstiger inflationsmålet.



Diagram 2: Inflationen i Sverige 2000-2022, procent, KPIF.

STYRRÄNTA

Riksbankens styrränta är ett penningpolitiskt instrument som används för att öka eller minska efterfrågan i svensk ekonomi. Kravet att hålla ett fast penningvärdet tolkas av Riksbanken som att inflationstakten ska vara låg och stabil. Konkret är målet att inflationstakten, mätt som förändringen av konsumentprisindex, KPIF, ska hållas kring 2 procent per år. Ett viktigt verktyg som Riksbanken kan påverka inflationstakten med är genom justeringar av styrräntan.

När Riksbanken bedömer att de behöver dämpa det framtida inflationstrycket höjs styrräntan. Eftersom bankernas utlåningsräntor följer styrräntan leder det till en minskad investeringsvilja, dämpad konsumtion och sjunkande börskurser. Det minskar i sin tur det allmänna efterfrågetrycket och då även inflationen. Det är viktigt att poängtera att en styrräntejustering inte får genomslag direkt på ekonomin. Det kan ta något år innan räntejusteringen slår igenom fullt ut. Det som i huvudsak styr Riksbankens beslut är därför inte dagens inflation utan förväntningar om framtida inflation.

Under 2000-talet har Riksbanken kontinuerligt genomfört justeringar av styrräntan för att parera för konjunkturförändringarna i svensk ekonomi. Vanligen förändras styrräntan i mindre steg (25-50 punkter) under en längre period, men vid ett antal tillfällen när ekonomin utsatts för större förändringar har också Riksbanken beslutat om större enskilda justeringar av styrräntan.

Två historiska beslut som togs under 2014 och 2015 var när styrräntan (reporäntan) först sänktes till noll 2014 och sedan blev minusränta under 2015. Sänkningen genomfördes efter en längre tid av mycket lågt inflationstryck i svensk ekonomi åren 2012-2015. De senaste justeringarna som gjordes under hösten 2022 medförde mycket kraftiga höjningar av styrräntan. I september och november 2022 beslutades om höjningar på sammanlagt 175 punkter, från 0,75 till 2,50 procent, i avsikt att dämpa den kraftigt stigande inflationen i Sverige.

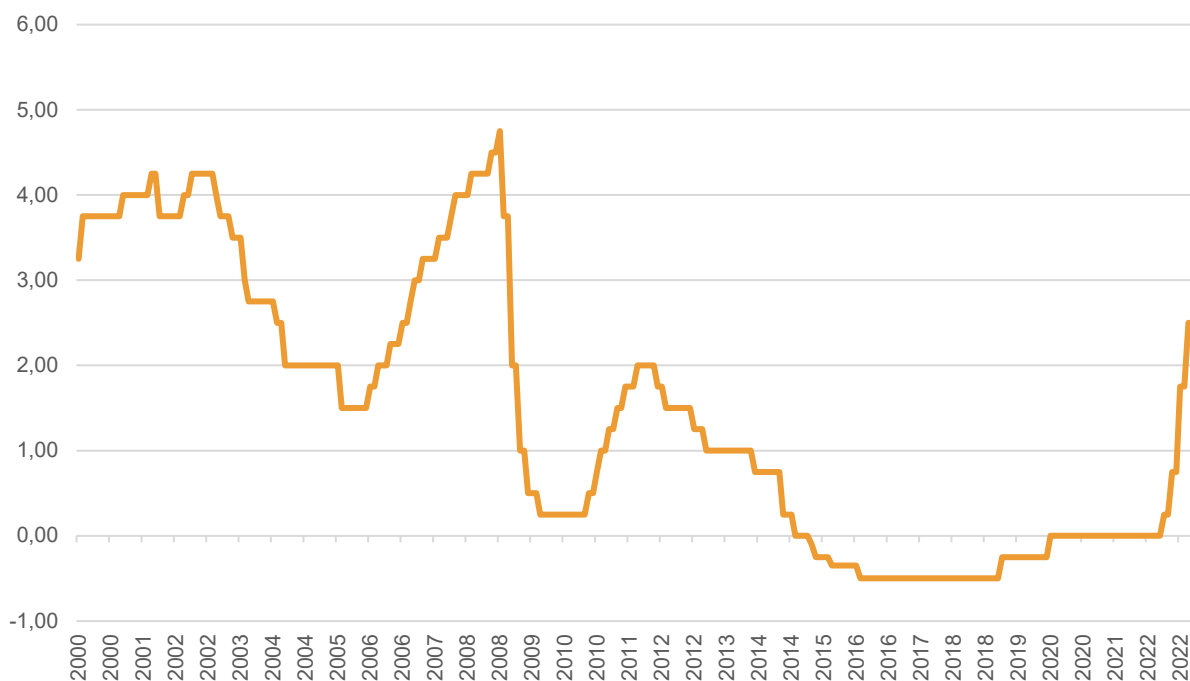


Diagram 3: Riksbankens styrränta i Sverige 2000-2022, procent, sista dagen i varje månad.

BILAGA 3 – DEFINITION AV SKR:S KOMMUNGRUPPSINDELNING SOM GÄLLER FRÅN DEN 1 JANUARI 2023

Storstäder: Kommuner med minst 200 000 invånare varav minst 200 000 invånare i den största tätorten.

Pendlingskommun nära storstad: Kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en storstad eller storstadsnära kommun.

Större stad: Kommuner med minst 50 000 invånare varav minst 40 000 invånare i den största tätorten.

Pendlingskommun nära större stad: Kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad.

Lågpendlingskommun nära större stad: Kommuner där mindre än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad.

Mindre stad/tätort: Kommuner med minst 15 000 men mindre än 40 000 invånare i den största tätorten.

Pendlingskommun nära mindre stad/tätort: Kommuner där minst 30 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i annan mindre ort och/eller där minst 30 procent av den sysselsatta dagbefolkningen bor i annan kommun.

Landsbygdskommun: Kommuner med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten, lågt pendlingsmönster (mindre än 30 procent).

Landsbygdskommun med besöksnäring: Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, det vill säga antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.

Källa: SKR



Tyréns Sverige AB, 118 86 Stockholm, www.tyrens.se