



Åtgärder för ökat bostadsbyggande – potential för olika reformförslag

evidens:

BYGGFÖRETAGEN

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning	9
2. Reformerade amorteringskrav	12
3. Reformering av presumtionshyressystemet	19
4. Fri hyressättning i nyproduktion	22
5. Ränteavdrag för företag	28
6. Kortare ledtider i planprocessen	31
7. Bättre lånemöjligheter för äldre samt startlån till förstagångsköpare	36
8. Markpriser och bygggrättsvärden	40
Referenser	49

Sammanfattning

De senaste åren har den kraftiga inflationen tryckt upp räntenivåerna i ekonomin. Högre räntor har höjt boendeutgifterna och bromsat den ekonomiska tillväxten, vilket bland annat också har inneburit att hushållens finansiella tillgångar minskat. Med hög inflation faller hushållens reala inkomster och köpkraft. Sammantaget har utvecklingen inneburit kraftigt minskad bostadsefterfrågan och fallande bostadspriser. Bostadspriserna är under hösten 2023 på samma reala nivå som i slutet av år 2015. Om inte prisutveckling vänder upp kraftigt de närmaste åren, vilket förefaller osannolikt, kan prisnivån komma att ha varit oförändrad under ett decennium. Däremot är inte bygg- och finansieringskostnaderna oförändrade för byggherrar. Inflationen har de senaste åren varit särskilt hög för byggmaterial som påverkas av höga transportkostnader och energipriser. Byggkostnadernas ökningstakt har endast varit lika stor vid två tidigare tillfällen sedan 1950, under Koreakriget och under oljekrisen och kriget i mellanöstern 1973. Kombinationen av fallande bostadspriser och snabbt stigande bygg- och finansieringskostnader har därför lett till ett historiskt stort fall i bostadsbyggandet. Nyproduktionsprojekt som tidigare var lönsamma är nu olönsamma. Ett mycket lågt bostadsbyggande får negativa effekter för både tillväxt och välfärd.

Med de kraftigt försämrade marknadsvillkoren blir bostadsbyggandet mer känsligt för regelverk som bromsar efterfrågan eller ökar kostnader. Under de senaste åren har en rad olika politiskt beslutade regelförändringar bidragit till att antingen begränsa efterfrågan eller öka företagets kostnader. Dessutom finns äldre regelverk som begränsar bostadsbyggandet. Mot bakgrund av denna utveckling har Evidens fått i uppdrag av Byggföretagen att analysera och beskriva potentiella effekter på bostadsefterfrågan av förändringar i nuvarande regelverk och dess tillämpning. De områden som Byggföretagen valt att analysera är:

- Liberalisering av amorteringskrav
- Förändrade regler för presumtionshyressättning
- Fri hyressättning i nyproduktionen

- Förändring av ränteavdragsbegränsningarna för företag
- Kortare ledtider i planprocessen
- Bättre lånemöjligheter för äldre och startlån för förstagångsköpare
- Kommuners följsamhet mot fallande bygggrättsvärden och därmed ändrade markpriser

Samtliga studerade potentiella reformområden skulle kunna ge positiva effekter på bostadsbyggandet. De reformer som bedöms ha störst positiva effekter för nyproduktionen av bostäder är en liberalisering av amorteringskraven, ändrade presumtionsregler och fri hyressättning i nyproduktionen. Sammantaget skulle dessa reformer kunna öka bostadsbyggandet relativt snabbt. Effekterna beror av naturliga skäl på hur reformerna genomförs. Bedömningen är att effekten på kortare sikt kan uppgå till omkring 3 000 till 5 000 fler bostäder än vad som kommer att byggas med nuvarande regelverk. Enbart en halv procentenhets lägre amorteringstakt ger en positiv effekt på kort sikt om ca 1 600 fler nya bostadsrätter. På sikt och med mer gynnsamma makrovillkor blir de positiva effekterna större. Med en procentenhets lägre amorteringstakt blir effekten större. Dessa reformer har samtidigt fördelen av att inte belasta statsbudgeten. En liberalisering av ränteavdragsreglerna för företag som bygger nya hyresbostäder skulle därutöver ge ytterligare positiva effekter. Snabbare planprocesser har också potential att öka bostadsbyggandet eftersom det sänker byggkostnaden, men reformer inom detta område bedöms ta längre tid än övriga områden. Bättre lånevillkor för äldre och startlån för förstagångsköpare har principiellt positiva effekter på bostadsefterfrågan för dessa grupper, men den kvantitativa kortsiktiga efterfrågan på nyproduktion är troligen mer begränsad. Dessa reformer har andra, långsiktiga positiva effekter på bostadsmarknaden. Följsamhet mot förändringar i marknadspriser på mark är en viktig fråga för kommunerna vid försäljning av mark och marktilldelning. Beräkningarna visar att markpriserna fallit kraftigt och en sådan följsamhet är central för att bostadsbyggande överhuvudtaget ska kunna ske i närtid.

Liberalisering av amorteringskraven ökar efterfrågan på nyproduktion

Amorteringskraven som infördes mellan 2016 och 2018 har minskat bostadsefterfrågan och sänkt bostadspriserna. Forskning visar att kraven knappast har givit några större samhällsnyttor. De har däremot minskat byggandet och skapat negativa fördelningseffekter. Den så kallade skuldkvotens ökning, som i hög grad motiverat kraven, beror i stor utsträckning på andra strukturella faktorer i ekonomin än hushållens amorteringstakt. Länder med kraftiga prisfall som förstärkts av alltför generös långivning, har präglats av andra förutsättningar än de som förekommer i Sverige. I dessa länder har en överdriven konsumtionsnivå fallit kraftigt och förstärkt en makroekonomisk nedgång när den inte längre kunnat upprätthållas av allt högre belåningsgrader. I Sverige finns ingen bolånefinansierad överkonsumtion av makroekonomisk betydelse. Sverige sticker snarare ut i statistiken vad gäller hushållens sparande, som under lång tid varit högre i Sverige än i många andra länder.

Mot denna bakgrund har effekten på bostadsefterfrågan av en liberalisering av amorteringskraven studerats. Slutsatsen är att bostadsefterfrågan skulle påverkas positivt av lägre amorteringskrav. Beräkningarna visar att mildare amorteringskrav är en relativt kraftfull åtgärd för att stödja bostadsbyggandet de närmaste åren. År 2022 färdigställdes ca 14 000 nya bostadsrätter i hela landet. Skattningar visar att den köpkraftiga bostadsefterfrågan på nyproduktion faller till ca 11 000 nya bostadsrätter i hela landet år 2024. Kalkylerna visar vidare att en procentenhets lägre amorteringstakt skulle öka efterfrågan under år 2024 med ca 30 procent. Givet att det finns lönsamma bygggrätter för dessa bostäder skulle en sådan åtgärd ge ett ökat bostadsbyggande om ca 3 400 bostadsrätter redan år 2024. Med en fallande räntenivå, fler sysselsatta hushåll till följd av befolkningsökning och högre

inkomster, blir den positiva effekten successivt större under 2025 och 2026. Med en procentenhets lägre amorteringstakt kan efterfrågan 2026 öka med ca 10 000 fler nya bostadsrätter till totalt drygt 25 000 nya bostadsrätter. Även om beräkningarna innehåller osäkerheter och endast tar hänsyn till efterfrågan, visar kalkylerna att en liberalisering av amorteringskraven skulle kunna ge ett väsentligt bidrag till en ökad byggtakt de närmaste åren. Åtgärden skulle inte heller innebära någon belastning på statsfinanserna utan i huvudsak leda till en kombination av större bostadsefterfrågan, omfördelning av hushållens sparande till andra tillgångsslag än bostäder samt högre konsumtion.

Presumtionshyresreglerna begränsar byggandet av hyresrätter

En ny hovrättsdom innebär att tolkningen av reglerna vid hyreshöjningar i fastigheter som byggts och hyressatts enligt presumtionshyresreglerna ändrats. Det betyder att hyreshöjning i huvudsak begränsas till ungefär hälften av den höjning som andra fastigheter med bruksvärdeshyra kan ta ut. I praktiken minskar det fastighetsvärdet vid nyproduktion där presumtionshyror tillämpas. Minskningen beror på ett lägre nuvärde av driftnetton när hyresutvecklingen inte längre blir lika stor. Dessutom minskar det så kallade restvärdet vid kalkylperiodens slut till följd av ett sämre kassaflöde. Sammantaget innebär det att fastighetsvärdet minskar. I många fall är fastighetsvärdet endast marginellt större än produktionskostnaderna. Med de nya reglerna blir i dessa fall produktionskostnaden större än fastighetsvärdet, vilket betyder att projektet är olönsamt och inte bör genomföras. Sammantaget leder den ändrade tolkningen av reglerna till att ett stort antal nya hyresrättsprojekt stoppas. Det finns dock troligtvis en enkel lösning på problemet. Med en smärre justering i formuleringen i lagtexten, kan problemet lösas.

Fri hyressättning påverkar bostadsbyggandet positivt

Det finns ett färdigutrett förslag som innebär att en fri hyressättning skulle tillåtas i nyproduktion av hyresbostäder, SOU 2022:50. Med fri hyressättning menas att fastighetsägaren och en enskild hyresgäst självständigt får komma överens om hyresnivån i en bostad. Men hyresnivån kan därefter endast förändras årligen under en tioårsperiod med ett i förväg överenskommet index, exempelvis KPI. Fri hyressättning innebär principiellt mer gynnsamma förutsättningar för nyproduktion om hushållens betalningsvilja är högre än nuvarande nyproduktionshyror. Analyserna i rapporten visar att nyproduktionshyrorna är ungefär i nivå med vad en fri hyresnivå skulle vara i stora delar av landet.

Men i den centrala delen av främst Stockholmsregionen skulle en fri hyresnivå överstiga de nuvarande hyresnivåerna i nyproduktionen och därmed skulle fler nya hyresrätter sannolikt byggas där. Effekten modereras av att det fortsatt kan vara mer fördelaktigt att bygga bostadsrätter. Men eftersom det finns aktörer som är dedikerade till hyresrättsproduktion, samtidigt som kommunala markanvisningar kan fokusera på nya hyresbostäder, är bedömningen att nyproduktionsvolymen blir högre i dessa miljöer.

Samtidigt visar erfarenheterna från förändringen av tolkningen av presumtionshyresreglerna att det finns en potential för ökat bostadsbyggande även på andra marknader, givet att fria inflyttningshyror skulle tillämpas. Erfarenheterna från fallen med presumtionshyror visar att hyresutvecklingstakten påverkar det framtida kassaflödet och därmed fastighetsvärdet. Den positiva effekten uppstår när hyresgäster flyttar och ersätts av nya hyresgäster som betalar en högre fri hyresnivå om marknadens betalningsvilja ökat. Om fastighetsägaren har anledning att tro att den allmänna betalningsviljan stiger snabbare än den ökning som ges av det nuvarande förhandlingssystemet kommer kassaflödet successivt växa snabbare när bostäder omsätts på marknaden. Det ger en positiv effekt på fastighetsvärdet vid investerings-

tillfället och kan innebära att projekt som idag inte är lönsamma blir lönsamma. Givet att sådana marknadsrisker är enklare att överblicka än nuvarande institutionella risker, kan det också påverka avkastningskraven. Sammantaget kan effekten bli att fler projekt blir lönsamma, även om den initiala hyresnivån inte stiger jämfört med nuläget.

Det är svårt att kvantifiera effekterna på bostadsbyggandet av en reform som tillåter fri hyressättning. Inte ens en statlig utredning med betydande utredningsresurser kunde ge ett avgränsat svar. Den statliga utredningen som lämnade förslaget undersökte med hjälp av en enkätundersökning till både kommunala och privata företag hur marknaden själv bedömde ökningen. Svaren visade att ökningen skulle kunna vara mellan 15 och 55 procent. Utredningen drog dock slutsatsen att en så hög ökning som 55 procent sannolikt var utesluten, men konstaterade trots det:

”Det kan dock på goda grunder antas att tillskottet av hyresrätter inte kommer att bli obetydligt och då troligen främst i de områden där bostadsbristen är störst eller där en markant tillväxt kan förväntas, t.ex. genom att större industrier etablerar sig på orten”.

Det bör dock påpekas att en ökning med 55 procent var uteslutet givet den höga nyproduktionstakt som rådde vid tillfället eftersom det då innebar överproduktion. En rimlig tolkning av svaren är därför att de svarande företagen bedömde att de kunde bygga i relation till efterfrågan.

Analyserna i denna rapport ger inte anledning att göra någon annan bedömning. Om hyresnivån ökar i centrala Stockholmsregionen med en befolkning (och därmed bostadsefterfrågan) som representerar ca 10 procent av hela landets befolkning, kommer en sådan reform att öka bostadsbyggandet. Till detta ska läggas byggandet på marknader där hyresnivåerna inte kommer att vara högre, men där marknaden räknar med en bättre utveckling av kassaflödet och därmed högre fastighetsvärden vid nyproduktion. Det är dock inte möjligt att närmare isolera och kvantifiera effekten av enbart fri hyressättning.

Ränteavdragsreglerna för företag kan mildras

Räntor var tidigare i princip fullt avdragilla för företag. I syfte att begränsa avancerad skatteplanering har EU fattat beslut om att medlemsländerna ska implementera nya regler som begränsar möjligheterna att göra ränteavdrag i företagssektorn. För att anpassa svensk lagstiftning till EU-direktiv har ränteavdragen i bolagssektorn begränsats. Reglerna började gälla den 1 januari 2019. Det är svårt att ge en samlad bild av de ekonomiska effekterna för företag som är aktiva vad gäller nyproduktion av hyresbostäder eftersom regelverket påverkar företagen olika beroende på redovisningsregler, företagsstorlek och kapitalstruktur. Kapitalstrukturen är dessutom ofta en funktion av byggnadsbeståndets ålder, ju nyare hus desto högre belåningsgrad och ränteutgifter. Men en övergripande slutsats är att med en begränsning i avdragsrätten följer att nyinvesteringar i bostäder, särskilt hyresbostäder, generellt blir mindre lönsamma.

Ränteavdragsbegränsningsreglernas stora problem är att de medför att företag tvingas betala skatt trots att de har negativt resultat. Med en återgång till det regelverk som rådde före 2019 skulle resultatet förbättras påtagligt. Att helt slopa regelverket om ränteavdragsbegränsningar är dock inte möjligt eftersom EU-direktivet är tvingande. Däremot bör det finnas möjligheter att undanta samhällsviktig infrastruktur såsom bostadsbyggande eller anpassa begränsningsregler om hur stora negativa räntenetton som ska vara avdragsgilla. Sverige har lagt gränsen mycket lågt i förhållande till vilka gränser som skulle kunna accepteras inom ramen för EU-direktivet. I exempelvis Finland har undantag med hänvisning till infrastrukturargumentet införts för subventionerade bostäder (social housing).

Det är inte möjligt att beräkna den mer exakta effekten på nyproduktionsvolymen av undantag med hänvisning till bostadsbyggandet som infrastruktur. Men det är uppenbart att de nuvarande reglerna bidrar till att bromsa nyproduktionen av hyresbostäder och att reglerna bör reformeras, särskilt i ett läge med högre räntekostnader.

Planprocessen bör gå snabbare

Ledtiderna i planprocessen har ökat i många kommuner under de senaste åren. Nya bostadsbyggnadsprojekt tar allt längre tid från att en plan initieras till dess att spadens sätts i marken. Många detaljplaner tar nu mellan fyra och fem år. En tidsfördröjning på ett år i detaljplaneprocessen innebär högre byggkostnader, bland annat finansieringskostnader, vilket minskar byggtakten i stort. Osäkerheten om tidplaner begränsar också antalet byggherrar som kan bära sådana kostnader och risker över tid, vilket påverkar mångfalden i utbud och konkurrens negativt.

Beräkningarna i rapporten visar att en förlängning av planprocessen med ett år i princip leder till att det byggs ca 3 000 färre bostäder årligen. Förklaringen är att byggkostnaden skattas bli ca fem till åtta procent högre när byggherrar får högre räntekostnader för oexploaterad mark. Ett högre ränteläge riskerar att förvärra problematiken.

För att bryta utvecklingen med allt längre planprocesser har Initiativet Bygg i Tid (en samverkansgrupp med företag som bygger bostäder), Fastighetsägarna, Byggföretagen och SKR tagit fram en rad förslag till förändringar. Förslagen tar sikte på olika åtgärder, både vad gäller initiativ som kan kräva utrednings och analysarbete med inriktning mot nya myndighetsdirektiv, förordningar eller ny lagstiftning. Förslagen riktas också till både byggbranschen och kommunerna själva när det gäller samarbetsformer och utveckling av arbetsprocesser. Några av de delar som kräver ändringar i lagstiftningen handlar om:

- att förenkla hanteringen enligt miljöbalken och öka möjligheterna till avvägningar mellan olika intressen,
- att domstolarna inte ska få ifrågasätta kommunernas utredningar och underlag, om de inte är uppenbart bristfälliga,
- införande av tidsfrister för domstolarnas handläggning av överklagade plan- och byggärenden,
- att detaljplaner som upphävs av domstolen inte ska behöva tas om från början.

Bättre lånemöjligheter för äldre och startlån kan bidra till en bättre fungerande marknad

I rapporten analyseras också potentialen för nyproduktion av bostäder givet att äldre hushåll skulle kunna få ett större bostadslån än idag. Med nuvarande regler sker kreditprövningen i stor utsträckning utifrån återbetalningsförmåga kopplat till hushållens inkomster. Eventuella övärden i bostaden spelar en mindre roll. Eftersom äldre hushåll normalt har pensionsinkomster som är lägre än inkomster av tjänst och dessutom har en kortare återstående livslängd, blir kreditvärdigheten lägre.

Beräkningarna visar dock att effekten på nyproduktion kan förväntas vara relativt liten av en reform som skulle ge fler äldre hushåll möjligheter att få ett bostadslån. Huvudförklaringen är att det finns naturliga förklaringar till en låg rörlighet. Redan i nuläget kan många hushåll få ett tillräckligt stort bolån om de har stora övärden i sitt nuvarande boende som medför att belåningsgraden för den nya bostaden blir låg. Många äldre bor bra och relativt billigt i relation till tillgängliga alternativ samtidigt som de kan få hjälp med både bostadsanpassning, hemtjänst och sjukvård i hemmet. Både finansiella och sociala transaktionskostnader är inte sällan större än den nytta hushållet uppfattar att en ny bostad medför. Flyttar utlöses oftast när ett hushåll går från att vara sammanboende till ensamboende. Gruppen som aktivt söker ett annat boende av så kallade livsstilsskäl bland hushåll över 65 år är relativt liten.

Men givet att fler äldre skulle få ett tillräckligt stort bostadslån och att det skulle innebära att flyttfrekvensen ökade från dagens fem procent till sex procent, skulle äldres efterfrågan på nya bostadsrät-

ter öka med ca 20 procent. Men eftersom den nuvarande efterfrågan är låg innebär det trots den stora relativa effekten på flyttfrekvensen, en begränsad effekt mätt som antalet nybyggda bostäder. För ett urval storstadskommuner och regionala marknader visar beräkningarna att ökningen av efterfrågan på nyproduktion begränsas till högst ett par hundra nya bostadsrätter per år. Däremot skulle en sådan åtgärd få positiva rörlighetseffekter genom de flyttkedjor som skapas när äldre hushåll flyttar från småhus.

En statlig utredning, SOU 2022:12, har förslagit att startlån för förstagångsköpare införs i Sverige. Poängen med startlånet är att sparandetiden minskar och att fler därför kan köpa sin första bostad. Men en sådan reform skulle fler kunna köpa sin första bostad.

Utredningen bedömer att andelen av förstagångsköpare som kommer att efterfråga startlån är mellan 10 procent, det vill säga de som i dag tar blacolån, och 41 procent, det vill säga de som i dag tar full belåning och bedöms har råd att gå upp till 95 procent belåning. Ett mittenvärde i det intervallet är ungefär 25 procent. Omräknat till absoluta tal innebär det att det kommer att finnas en efterfrågan på startlån från mellan 8 000 och 32 000 förstagångsköpare per år. Det är oklart hur stor andel av dessa förvärv som utgörs av nybyggda bostäder. Men en mindre andel av dessa kan köpa en nyproducerad bostad med hjälp av startlånet. Huvuddelen av efterfrågan kan dock bedömas riktas mot successionsmarknaden, där utbudet generellt har lägre priser än nyproduktionen.

Sammanfattningsvis är potentialen för nyproduktion visserligen positiv av ändrade låneregler för äldre och startlån till förstagångsköpare, men den kvantitativa efterfrågan av dessa potentiella reformer på nyproduktion är begränsad på kortare sikt.



Foto: Jocke Wulcan

Markpriserna har fallit kraftigt – kräver stor följsamhet mot utvecklingen och utvecklade samverkansformer

Det finns inga nya regelverk som påverkar kommunernas prissättning av mark. Reglerna har funnits längre och tar ytterst sikte på likställighetsprinciper i Kommunallagen som i sin tur innebär att kommuner måste utgå från vad som kan bedömas vara marknadspriser. Men utvecklingen ställer ändå krav på anpassning och utveckling av processer och arbetsformer. Markpriserna avgörs ytterst av vilka så kallade byggrättsvärden som uppstår när en aktör får rätt att bygga bostäder på marken. Byggrättsvärdet bestäms av en byggherres intäkter och kostnader för att bygga nya bostäder. Analyserna i rapporten visar att markpriserna uttryckta som byggrättsvärdet fallit kraftigt. Fallet förklaras främst av lägre intäkter för sålda bostäder men också högre bygg- och finansieringskostnader. Jämfört med situationen före pandemin, det vill säga inledningen av år 2020, har byggrättsvärdena på de marknader som representerar en stor del av allt bostadsbyggande i genomsnitt fallit med hela 7 000 till 8 000 kronor per kvadratmeter fram till hösten 2023.

I många kommuner där markpriserna i utgångsläget var lägre, är i princip markvärdena nu negativa, bostadsproduktion har blivit olönsamt. Där det fortfarande finns positiva markvärden innebär förändringarna att den prisnivå för mark som var aktuell endast för några kvartal sedan, nu är alltför hög för att bostadsbyggande ska vara lönsamt.

Trots att markförsäljning är viktig för många kommuner för att finansiera exploateringsverksamhet betyder det att kommunerna måste vara mycket följsamma mot förändringen av markpriser. Med markpriser som överstiger byggrättsvärden kommer mycket få aktörer kunna köpa mark och bygga nya bostäder. Utvecklingen innebär för det första att nya former för förhandling och samverkan mellan kommuner och marknadsaktörer kan behöva utvecklas med ömsesidig transparens om kostnader och priser. För det andra: med höga finansieringskostnader och mindre marginaler i nya projekt kan bostadsbyggandet underlättas om det finns möjligheter att skjuta fram tidpunkten för erläggande av köpeskilling för mark till ett skede som bättre matchar byggherrens intäkter. Detta är endast två olika förslag för att upprätthålla bostadsbyggandet. Med ett närmare samarbete mellan kommuner och byggherrar finns utrymme att successivt hitta fler samverkanslösningar för att hantlera kostnader och betalningsflöden som kan underlätta beslut om byggstart.

1. Inledning

Evidens har fått i uppdrag av Byggföretagen att analysera och beskriva potentiella effekter på bostadsefterfrågan av förändringar i nuvarande regelverk och dess tillämpning som påverkar bostadsbyggandet. Det gäller:

- Liberalisering av amorteringskrav
- Förändrade regler för presumtionshyressättning
- Fri hyressättning i nyproduktionen
- Förändring av ränteavdragsbegränsningarna för företag
- Kortare ledtider i planprocessen
- Bättre lånemöjligheter för äldre och startlån för förstagångs köpare
- Kommuners följsamhet mot fallande byggrättsvärden och därmed ändrade markpriser

Anpassningar av nuvarande regelverk och tillämpningsprinciper är angelägna utifrån det snabba skifte som uppstått i förutsättningarna för nyproduktion av bostäder i Sverige. Syftet med rapporten är att bidra till att öka kunskap och förståelse för hur offentliga regelverk på ett bättre sätt kan

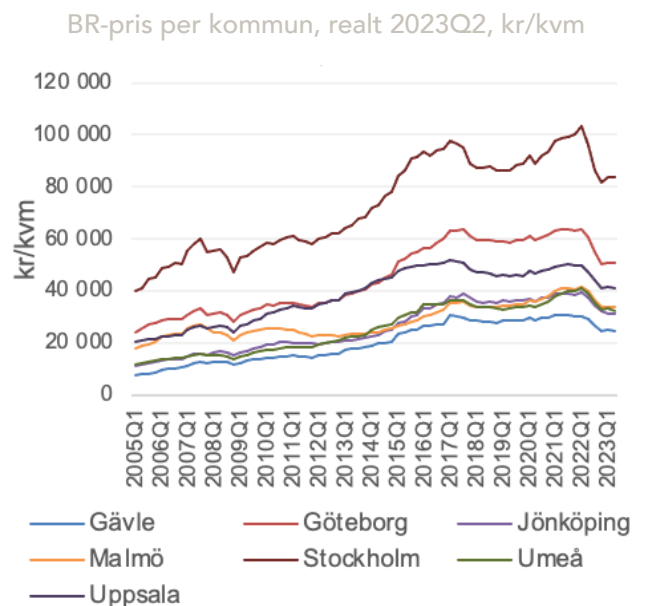
underlätta nyproduktion av bostäder i Sverige. Analyserna och förslag till anpassning av regelverket tar sikte på att underlätta nyproduktion av samtliga upplåtelseformer.

Perioden 2013 till 2021 präglades av gynnsamma förhållanden för nyproduktion av bostäder. Inflationen var låg och räntenivån föll till historiskt låga nivåer. Samtidigt steg hushållens reala inkomster och befolknings- och sysselsättningstillväxten var stark. Sammantaget gav detta en stark bostadsefterfrågan som manifesterades i stigande bostadspriser och ökat bostadsbyggande.

En bromsande kraft var dock statens införande av kreditrestriktioner som kulminerade med införandet av det andra amorteringskravet med tillhörande skuldkvotstak under 2017 och 2018. Detta minskade efterfrågan på bostadsrätter och småhus på marknaderna med de högsta priserna och därmed de största bostadslånen. Efter ett par års anpassning började bostadspriserna åter stiga under andra halvan av år 2020 och fortsatte sedan att stiga också under 2021.

Figur 1.

Källa: Värderingsdata och Evidens.



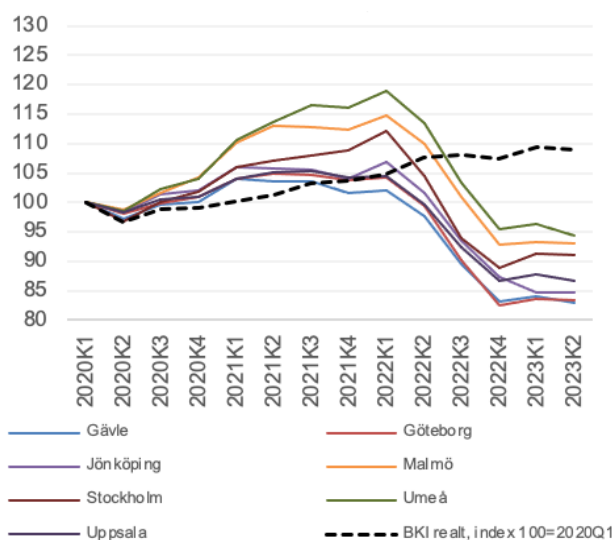
Under år 2022 steg dock inflationen som följd av efterfrågeökningen i ekonomin när pandemin släppte sitt grepp och problemen i leveranskedjor inte kunde lösas upp tillräckligt fort. Inflationen spändes sedan på av krigsutbrottet i Ukraina, då råvaru- och energipriser sköt i höjden. Världens centralbanker svarade med snabba räntehöjningar. Den stigande inflationen sänkte världens börser under våren 2022 och stigande räntenivåer fortsatte sedan att bidra till lägre bostadspriser. Prisfallet på bostadsmarknaden var omfattande under hösten 2022 på samtliga större lokala bostadsmarknader i Sverige, se figur 1. Faktum är att priseteffekterna av först kreditåtstramningen under 2017 och 2018 och sedan inflations- och räntechocken 2022 innebär att de reala bostadspriserna åter är på de prisnivåer som gällde under 2015. Med nuvarande konjunkturscenario (hösten 2023) är det inte osannolikt att priserna i reala termer endast stiger svagt de närmaste åren och att bostadspriserna därmed under 2025/2026 kan ha varit mer eller mindre stillastående under ett helt decennium.

Ur ett producentperspektiv är det problematiskt om bostadspriserna faller samtidigt som inflationen driver upp byggkostnaderna. Då ökar kostnaderna för nyproduktionsprojekt snabbare än intäkterna och vid en given punkt blir nyproduktionen olönsam. Vid denna punkt faller bostadsbyggandet. Förhållandet mellan kostnadsutvecklingen för byggkostnader och bostadspriserna var gynnsamt för bostadsproduktionen ungefär fram till första kvartalet 2022. Sedan dess har priserna fallit kraftigt i reala termer samtidigt som byggkostnaderna fortsatt att öka, se figur 2.

Den snabba kostnadsutvecklingen av byggkostnaderna beror framför allt på att byggmaterial har ökat kraftigt i pris sedan år 2021 och att styrräntehöjningarna har drivit upp Stibor-räntan som är en viktig referensränta för marknadskontakt, inklusive byggherrens kostnad för kreditvränkor vid byggprojekt, se figur 3. Historiska data visar att kostnadsutvecklingen varit lika snabb vid endast tre tillfällen sedan år 1950, se figur 4. Man kan därför tala om en historisk kostnadsökning för bostadsbyggandet.

Sammantaget får fallande bostadspriser och snabbt stigande bygg- och finansieringskostnader stora effekter för bostadsbyggandets utveckling.

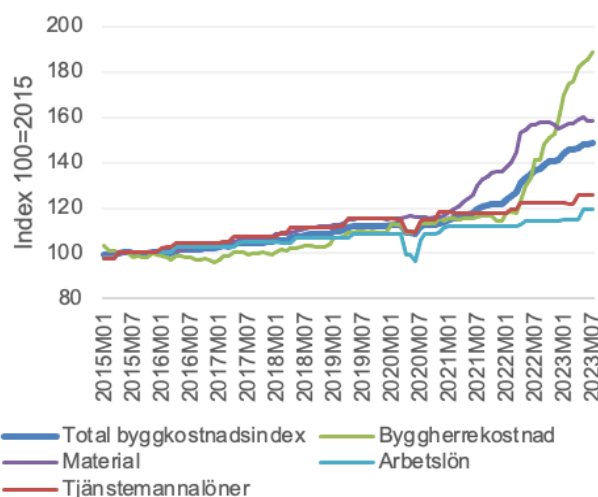
BR-priser och BKI, reallt, index 100=2020Q1



Figur 2.

Källa: Värderingsdata, Evidens och SCB.

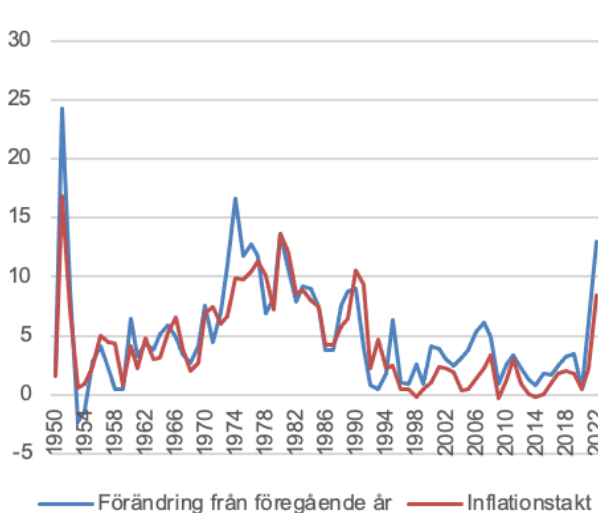
Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100 efter hustyp, kostadslag och månad



Figur 3. BKI med komponenter.

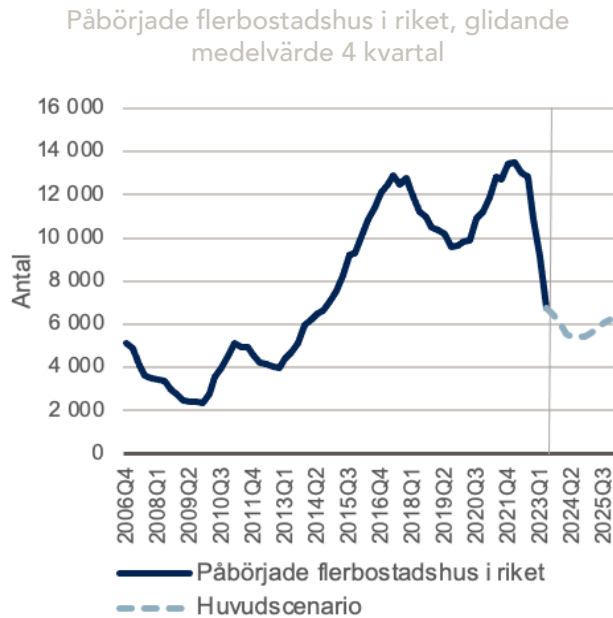
Källa: SCB.

Byggkostnadsindex samt KPI, årlig förändring

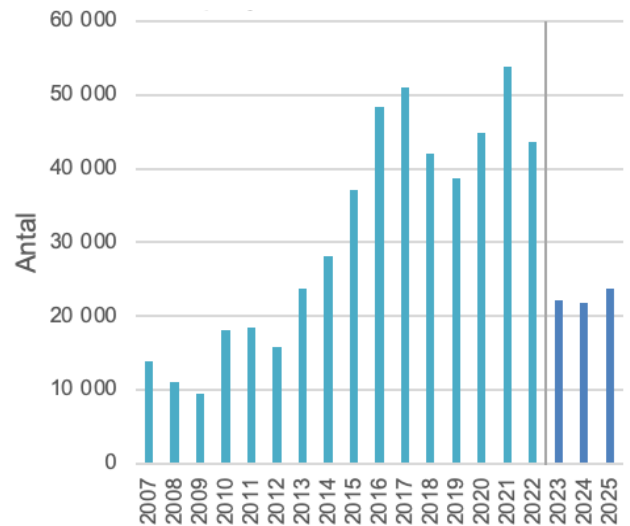


Figur 4. BKI och KPI

Källa: SCB.



Påbörjade flerbostadshus riket med prognos från 2023Q3



Figur 5.

Källa: SCB och Evidens.

Figur 6.

Källa: SCB och Evidens.

En enkel prognosmodell visar att bostadsbyggandet mätt som antal påbörjade bostäder i hela landet fallit kraftigt. Med nuvarande relationer mellan bostadspriser och byggkostnader samt den bedömda utvecklingen för bostadspriser och byggkostnader de närmaste åren, fortsätter relationen vara problematisk ur ett bostadsbyggandeperspektiv. Den samlade effekten blir att bostadsbyggandet förblir lågt de närmaste åren, se figurerna 5 och 6. Nyproduktionen av bostäder kan komma att ligga runt 20 000 till 25 000 nya bostäder årligen, med risker för att volymerna blir ännu lägre. Modellen bygger på utfallsdata rörande antal påbörjade bostäder, men de senaste årens utfallsdata kan påverkats av att mätningen innehåller startbesked i stället för faktiskt påbörjade bostäder, vilket gör att prognosen kan baserats på lite för höga tal. Det låga byggandet påverkar tillväxtprocesser negativt och gör det väsentligt svårare att stödja kunskapsintensiva tjänstemarknader, i form av de ledande tillväxtregionerna, med arbetskraft. Det betyder också att den så kallade gröna industriella omställningen i delar av Norrland och i andra delar av landet får svårare att attrahera arbetskraft. Det får också negativa effekter på rörligheten på hela bostadsmarknaden eftersom nyproduktionen är en av de viktigaste

drivkrafterna för att skapa flyttkedjor också i successionsbeståndet. Med lägre rörlighet är det inte enbart matchningsprocesser på arbetsmarknaden som försämras, det påverkar också välfärdssituationen i stort för många hushåll när det blir svårare att hitta en passende bostad.

För byggindustrin kan det kraftiga fallet i nyproduktionsvolymerna leda till en större utslagning av kapacitet i form av kompetenser och personalresurser. Effekterna av den kraftiga minskningen av bostadsbyggandet under 1990-talet ledde exempelvis till att nästan en hel generation av kompetens och andra resurser försvann från sektorn, vilket skapade betydande kapacitetsproblem när bostadsefterfrågan sedan successivt steg. För att undvika liknande problem under mitten och reserande delar av 2020-talet är det därför angeläget att analysera vilka olika typer av åtgärder som kan mildra effekterna av ändrade makroförutsättningar och bromsa fallet i bostadsbyggandet.

Mot denna bakgrund har Byggföretagen identifierat ett antal olika potentiella åtgärder eller reformområden där ändrade regelverk eller tillämpning av regler skulle kunna bidra till att utvecklingen blir mer gynnsam.

2. Reformerade amorteringskrav

Staten genom Finansinspektionen har successivt stramat åt kreditgivningen sedan år 2010 när det så kallade bolånetaket infördes. Bolånetaket innebär att bostadslån endast får ges upp till 85 procent av marknadsvärdet. Resterande del måste hushållen skjuta till i form av eget kapital eller i form av ett blancolån. Amorteringskraven som infördes år 2016 innebär att hushåll som tar ett bostadslån måste amortera en procent av lånets storlek årligen om belåningsgraden är mellan 50 och 70 procent och två procent om belåningsgraden är mellan 70 och 85 procent. År 2018 skärptes amorteringskraven genom att ett så kallat skuldkvotstak infördes. Om lånets storlek överstiger 4,5 gånger hushållets bruttointkomst ska amorteringskravet öka med en procentenhet. Den högsta amorteringstakten blir därmed tre procent för lån med en belåningsgrad mellan 70 och 85 procent.

Amorteringskrav minskar efterfrågan

Amorteringskraven som införts successivt från och med år 2016 har bidragit till att bromsa bostadsefterfrågan och därmed bostadsbyggandet genom att de höjer boendegifterna och i praktiken ställer högre krav på den egna kapitalinsatsen för att ett bostadsköp ska ge rimliga boendegifter. Den minskande efterfrågan tar sig uttryck i både undanträngningseffekter, det vill säga vissa hushåll kan inte längre köpa en bostad medan andra tvingas efterfråga en mindre eller mer perifert belägen bostad. Undanträngningseffekterna minskar antalet potentiella köpare på efterfrågesidan och lägre priser försämrar lönsamhetskalkylerna på utbudssidan. Båda effekterna bidrar till lägre nyproduktion.

Flera olika studier visar att priserna pressats ner i samband med att kreditgivningen till bostadsändamål skärptes. I en KTH-studie från 2021 studerades effekter av den skärpta kreditgivningen, Wilhelmsson (2021). Studien omfattade totalt ca 490 000 transaktioner under perioden 2009 och 2019. Studien visade att bostadspriserna generellt föll med ca 10 till 15 procent på bostadsrättsmarknaden som följd av amor-

teringskrav i kombination med skuldkvotstak, tabell 1.

Evidens egna studier av prispåverkande variabler visar liknande resultat. Det har exempelvis inte varit möjligt att förklara prisutvecklingen över tid i storstadsregionerna utan att ta hänsyn till hur skärpningen av amorteringsreglerna påverkade prisutvecklingen. I exempelvis Stockholms närförorter, det vill säga miljöerna utanför Stockholms innerstad i form av Stockholms söder- och västerort samt kommunerna Nacka, Solna, Sundbyberg, Lidingö och Danderyd, innebar amorteringskraven att priserna i genomsnitt föll med ca 4 500 kronor per kvadratmeter under hösten 2017. Figur 7 visar prispåverkande faktorer och de olika faktorernas prisseffekter, både historiskt och i form av en prognos för de närmaste åren.

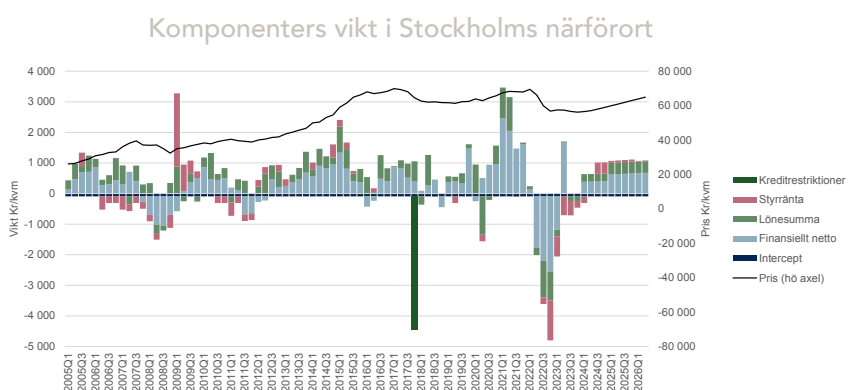
Det får sammanfattningsvis anses klarlagt att bostadsefterfrågan påverkats negativt av amorteringskraven. Det är däremot inte klart att införandet av amorteringskraven inneburit minskade risker för makroekonomin.

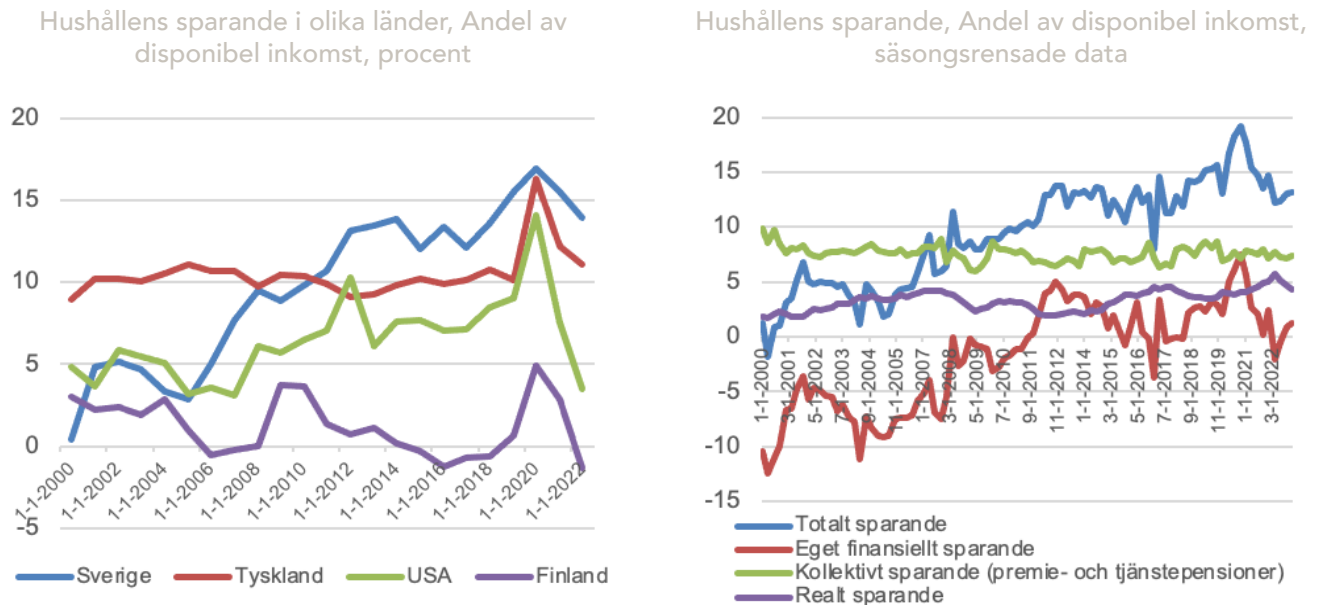
Tabell 1. LTV=bolånetak, Amort = amorteringskrav, LTI= Skuldkvotstak

Källa: Wilhelmsson (2021)

Figur 7. Olika faktorerers bidrag till prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholms närförort.

	Prisseffekt Bostadsrätter, procent			Prisseffekt Småhus, procent		
	LTV	AMORT	LTI	LTV	AMORT	LTI
Generellt	0	-8	-4	0	-8	-3
Storstadsregioner	0	-7	-4	0	-8	0
Nybyggnation	0	-6	0	0	-4	0
Större bostäder	0	-9	-5	0	-9	-3





Figur 8.

Källa: Riksbanken.

Figur 9.

Källa: Riksbanken.

Motiven för amorteringskraven tveksamma

Internationell forskning har visat att påståendet att hushållens bolåneskulder i Sverige i sig skulle innebära att en framtida kris kraftigt riskerar fördjupas, kan ifrågasättas. Internationell forskning har visat att det inte är skuldnivån utan konsumtionsnivån före en kris som påverkar fallet i BNP vid en kris, se exempelvis Svensson (2020). Det är bolånefinansierad överkonsumtion före en kris som bidrar till att överkonsumerande hushåll drar ner sin konsumtion mer än andra hushåll vid en kris och därigenom bidrar till att den negativa BNP-effekten blir större under krisen. När bostadspriserna faller under krisen kan en överkonsumtion i relation till disponibla inkomster som finansieras med högre bostadslån inte fortsätta. Detta var exempelvis fallet i Danmark och Storbritannien under finanskrisen.

Det finns inga tecken på att hushållen i Sverige ägnar sig åt sådan överkonsumtion. Det skulle i så fall synas i en negativ sparkvot. Men sparkvoten i Sverige har varit positiv under lång tid och är relativt hög vid en internationell jämförelse, figur 8.

Den höga svenska sparkvoten förklaras av att sparandet är positivt både vad avser tjänstepensioner, eget finansiellt sparande och reallt sparande, figur 9. Det är främst det egna finansiella sparandet som ökat det senaste decenniet. Det är mycket troligt att bolånetaket och amorteringskraven har bidragit till att sparandet ökat.

Det finns också ett stort antal studier som visar att amorteringskraven ger problematiska fördelningseffekter. De gynnar välbeställda hushåll som kan köpa billigare bostäder när efterfrågan dämpas men gör det svårare för andra hushållsgrupper att etablera sig på bostadsmarknaden eller köpa en bostad som passar hushållens behov. I vissa fall är amorteringskraven till och med direkt kontraproduktiva. Forskning visar att hushåll med höga fasta utgifter, exempelvis i form av amorteringsbetalningar eller höga andrahandshyror bland hushåll som inte kunnat köpa en bostad, får svårare att spara till en buffert samtidigt som de rimligen måste dra ner sin konsumtion kraftigare än andra hushåll vid ett inkomstbortfall. Sammanfattningsvis finns skäl att analysera hur bostadsbyggnad skulle påverkas om amorteringskraven mildrades.

Skattning av effekter av amorteringskrav på bostadsbyggandet på ett urval av marknader

För att analysera hur amorteringskraven kan bedömas påverka efterfrågan på nyproduktion används en beräkningsmetod som beräknar hushållens köpkraftiga bostadsefterfrågan. Analys och beräkningar har utgått ifrån att hushållens möjligheter att förvärva en nybyggd bostad beror på vilka ekonomiska konsekvenser hushållet självt är berett att leva med. Detta kan analyseras med hjälp av SCB-data över boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll i olika delar av landet och för olika upplåtelseformer.

Statistik från SCB visar att få hushåll är beredda att köpa en bostad som innebär boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst över 25 procent, tabell 2. För äganderätt är den genomsnittliga boendeutgiftsandelen för småhus endast 14 procent, medan ensamboende i bostadsrätt i genomsnitt lägger 21 procent av disponibel inkomst på boendeutgifter. Yngre hushåll har högre boendeutgiftsandelar än äldre eftersom de normalt har lägre inkomster men agerar på samma bostadsmarknad som andra hushåll. Med en omfattande nyproduktion, där en stor del av köparna lämnar ett annat ägt boende, är det samtidigt troligt att hushåll i nyproduktionen knappast på något systematiskt sätt skulle redovisa högre boendeutgiftsandelar än genomsnittliga nivåer för hushåll som bor i successionen.

Med kunskaper om accepterade boendeutgiftsandelar, preferenser, antal

Boendeutgiftsandel	BR	HR	ÄR
Ensamboende	21%	33%	24%
Sammanboende	15%	21%	14%

Tabell 2.

Källa: SCB.

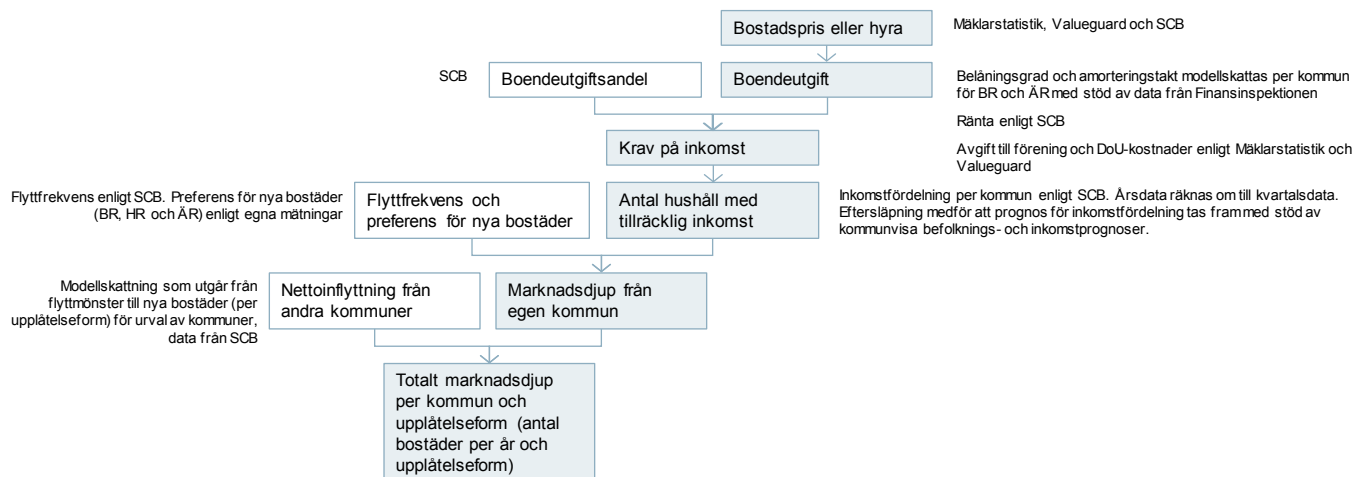
hushåll med tillräckliga disponibla inkomster och flyttfrekvenser, kan olika scenarier utarbetas där den kvantitativa bostadsefterfrågan på nyproducerade bostäder beräknas. Därefter kan effekter av olika amorteringskrav simuleras genom att använda alternativa amorteringstakter. Med högre boendeutgifter faller antalet hushåll som kan efterfråga nya bostäder vid en konstant boendeutgiftsandel, se figur 10. Beräkningen begränsas till bostadsrätter.

Det första steget omfattar en analys och kartläggning av bostadspriser och bostadsstorlekar. I detta steg analyseras prisnivån för nyproduktionen av bostadsrätter. Analysen baseras på överlåtelse på successionsmarknaden. Syftet är att skapa en grund för att kunna beräkna hushållens boendeutgifter vid förvärv av nyproduktion. Nyproduktionen antas vara ca 6 000 kr/kvm dyrare än genomsnittlig succession.

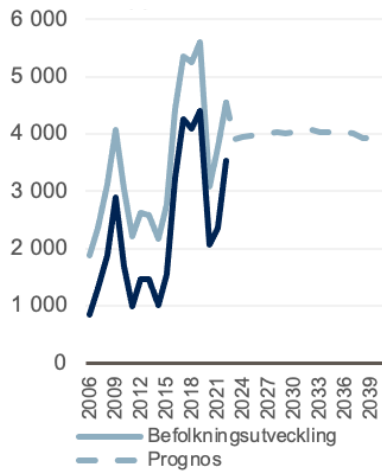
I analysen förutsätts ett ensamhushåll på bostadsrättsmarknaden i genomsnitt efterfrågar en bostad om två rum och kök på ca 50 kvm och sammanboende en bostad på tre rum och kök om ca 70 kvm. Den mindre storleken utgör ett genomsnitt för ensamboende, inklusive ensamboende med barn och den större storleken speglar en bostad som i genomsnitt efterfrågas av sammanboende, med och utan barn.

Med hjälp av prisanalysen och antaganden om belåningsgrader enligt statistik från Finansinspektionen kan i ett andra steg boendeutgifter för finansiering-

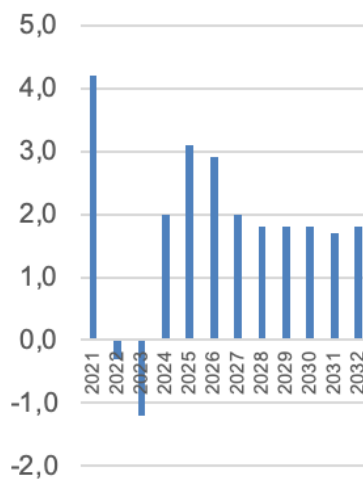
Figur 10. Principer för beräkning av marknadsdjup för nyproduktion.



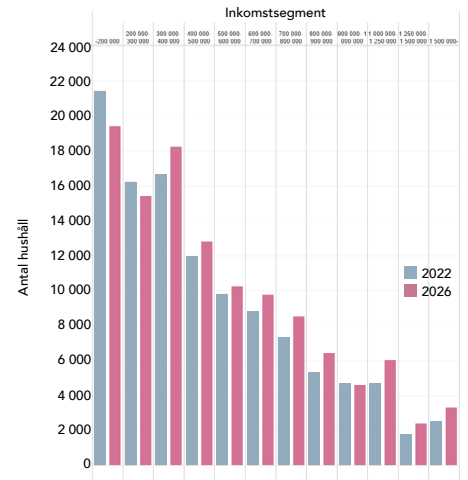
Befolkningstillväxt inkl. prognos t.o.m 2040. Uppsala kommun



Lönesumma. Fasta priser, procentuell förändring



Förändring i inkomstkohorter enligt prognos, Uppsala kommun



Figur 11.

Källa: SCB och Evidens.

Figur 12.

Källa: SCB och Evidens.

Figur 13.

Källa: SCB och Evidens.

en beräknas. Räntenivåer enligt SCB:s data över ränteutgifter avseende 3-månaders-räntan med fullt skatteavdrag tillämpas. Till dessa utgifter läggs sedan avgiften till föreningen för bostadsrätter. I analysen har priser och avgifter normerats för att motsvara en avgiftsnivå på 850 kr/kvm/år. Avgift plus utgifter för ränta och amortering summeras till en total boendeavgift. Givet att denna avgift ska utgöra en bestämd andel av disponibel inkomst kan kravet på minsta disponibla inkomst beräknas.

Det tredje steget omfattar en analys av flyttmönster till nyproduktion i given kommun. Syftet är att fastställa vilket huvudsakligt geografiskt upptagningsområde som nyproduktionen rekryterar inflyttande hushåll ifrån. I storstadsregionernas mer centrala kommuner finns ett inflöde av hushåll från angränsande kommuner. I andra kommuner är målgruppen för nyproduktionen i hög grad hushåll som redan bor i kommunen. Analysen baseras på data från SCB rörande flyttmönster mellan kommuner.

Med information om huvudsakliga geografiska rekryteringsområden kan, baserat på SCB-data om hushållens inkomster, antalet ensamboende och sammanboende hushåll i olika inkomstintervall i rekryteringsområdet kartläggas. Med hjälp av den tidigare beräknade minsta möjliga disponibla inkomsten kan antalet hushåll med tillräckliga inkomster för förvärv av nya bostäder identifieras.

Genom att i ett sista steg variera amorteringstakten kan antalet hushåll som

då antingen klarar att förvärva nyproduktion eller stängs ute från nyproduktionsmarknaden beräknas.

Den genomsnittliga amorteringstakten bland amorterande hushåll var 2022 ca 2,2 procent enligt Finansinspektionens bolånerapport. För att ringa in effekterna av olika amorteringstakter beräknas efterfrågan på nyproduktion för en kreditåstramning som i genomsnitt motsvarar ca 0,5 procentenheter till 1,0 procentenhet. Efter en sådan tänkt liberalisering skulle den genomsnittliga amorteringstakten vara 1,2 till 1,7 procent.

Effekter beräknas för de närmaste åren genom att använda prognoser för bostadspriserna baserade på Konjunkturinstitutets och Riksbankens med flera bedömares bild av konjunkturutvecklingen de närmaste åren. Priset för varje år utgörs av årets genomsnittspris. Lånet storlek samt amorteringstakten i huvudscenariot beräknas med hjälp av data om belåningsgrader och amorteringstakter från Finansinspektionens bolånerapporter. Bolåneräntans utveckling förväntas följa Riksbankens räntebana från september 2023. Hushållens inkomster hämtas från SCB och prognosticeras för olika inkomstintervall baserat på förväntad tillväxt i lönesumma och den historiska fördelningen av ökade inkomster mellan olika inkomstkohorter, där hänsyn också tas till befolkningstillväxten. Samtliga priser och inkomster uttrycks i löpande priser. Antaganden för en av kommunerna i beräkningen presenteras i figurerna 11, 12 och 13.

Resultaten av beräkningarna visar att den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter, det så kallade marknadsdjupet, fallit kraftigt mellan åren 2021 och 2022. I flera kommuner är fallet under 2022 i storleksordningen 40 till 50 procent. Det beräknade marknadsdjupet fortsätter att falla mellan år 2022 och 2023 och faller ytterligare något under år 2024, se figur 14. Totalt minskar den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter med mellan ca 50 och ca 70 procent beroende på relationen mellan priser och antal hushåll med olika inkomster på de lokala bostadsmarknaderna.

Förklaringen till det kraftiga fallet i efterfrågan på nyproducerade bostäder är framför allt den kraftiga ökningen av hushållens ränteutgifter. Bolåneräntorna har ökat från ca 1,5 procent under år 2021 till ca 4,5 procent under 2023. Räntenivån fortsätter att öka något i beräkningarna för 2024 för att sedan successivt minska något under 2025 och 2026. Prisfallet under år 2022 är inte tillräckligt för att kompensera för den stigande räntenivån – boendeutgifterna ökar kraftigt. En ytterligare bidragan-

de förklaring till fallande marknadsdjup är att avgifterna till föreningarna också stigit, från 650 kronor per kvadratmeter 2021 till 850 kronor per kvadratmeter år 2023, vilket spår på ökningen av boendeutgifterna. Också föreningarnas avgifter stiger främst till följd av högre räntekostnader.

Efterfrågan på nyproduktion beräknas med dessa förutsättningar återhämta sig något först under år 2025 för att sedan öka marginellt och plana ut under år 2026 på en väsentligt lägre nivå än den beräknade efterfrågan år 2021 och i flera av kommunerna också på en något lägre nivå än under år 2022.

Med hjälp av beräkningsmodellen kan effekterna på marknadsdjupet för nybyggda bostadsrätter av att mildra amorteringskraven av skattas. Genom att minska amorteringsutgiften med ett belopp som motsvarar 0,5 respektive en procentenhets lägre amorteringstakt minskar hushållens boendeutgifter och fler hushåll får i modellen tillräckliga inkomster för att efterfråga nyproduktion. Effekten kan belysas genom att studera hur många fler hushåll som kan efterfråga en nybyggd bostadsrätt för sam-

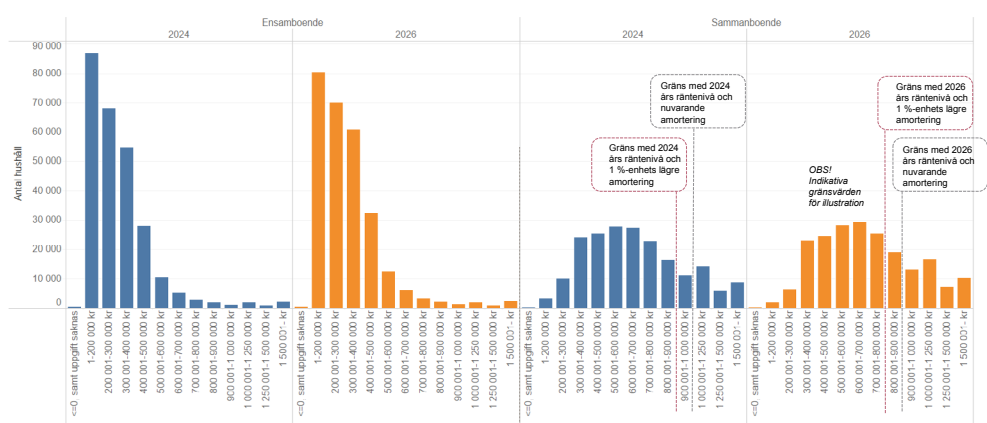
Figur 14. Figuren visar hur det beräknade marknadsdjupet förändras vid nuvarande amorteringstakt samt 0,5 respektive 1,0 procentenhets lägre amorteringstakt.

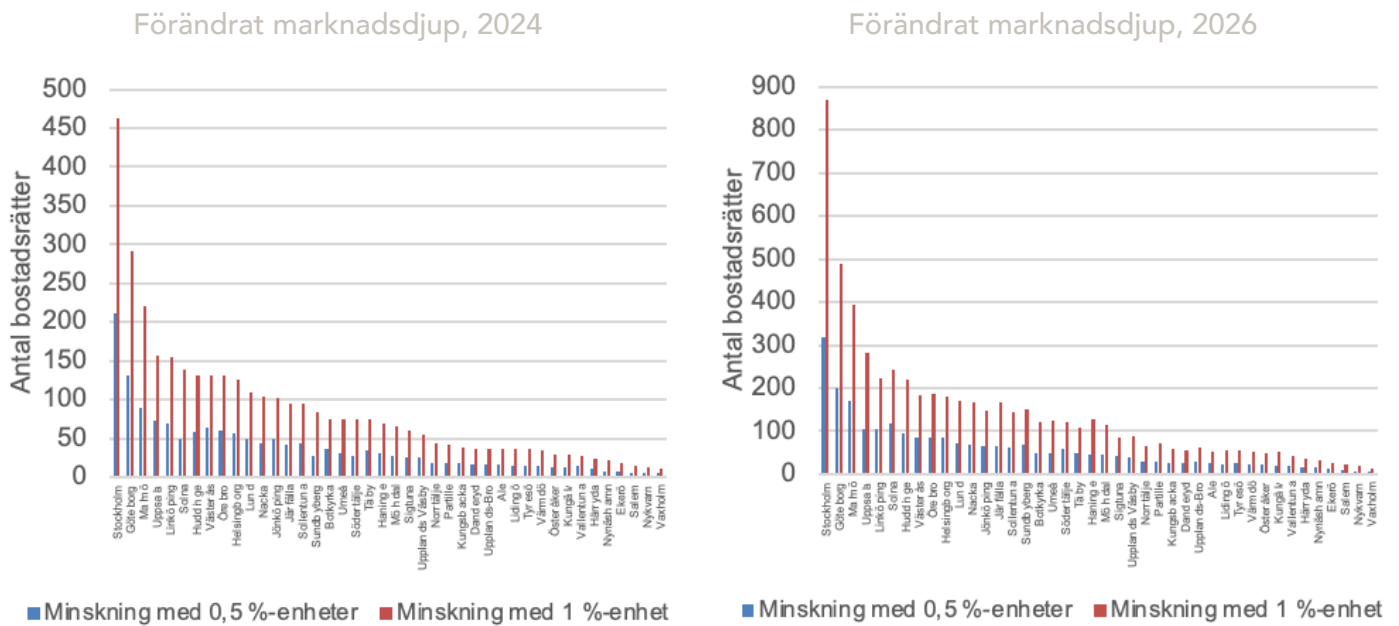
Effekterna av lägre amorteringskrav på marknadsdjupet för nyproducerade bostadsrätter



Figur 15. Figuren visar inkomstfördelningen bland ensam- respektive sammanboende hushåll och hur fördelningen påverkar effekter av förändringar i boendeutgifter beroende på amorteringstakt.

Antal hushåll per inkomstklass, uppdelat efter år och hushållstyp, Malmö kommun





Figur 16.

Figur 17.

manboende som efterfrågar 70 kvadratmeter i Malmö kommun.

Jämfört med nuvarande amorteringstakt är det drygt 10 000 fler hushåll i kommunen som 2024 har tillräcklig inkomst att efterfråga en nybyggd bostadsrätt givet att amorteringstakten minskar med en procentenhet jämfört med år 2023, se figur 15. År 2026 ökar antalet ytterligare till nästan 20 000 fler hushåll. Den samlade effekten av fortsatt nedpressade bostadsrättspriser, en något fallande räntenivå och en procentenhets lägre amorteringstakt påverkar marknadsdjupet positivt. Effekten varierar också något mellan kommunerna beroende på hur inkomstfördelningen ser ut i respektive kommun. Givet att det finns färdiga planer och att det är möjligt att producera dessa nya bostäder till rimliga företagsekonomiska villkor, är det troligt att nyproduktionen kan öka i motsvarande mån.

För studerade kommuner framgår förändringen i marknadsdjup beroende av alternativa amorteringstakter i figurerna 20 och 21. De studerade kommunerna omfattar de tre storstäderna, ett urval större regionstäder samt ett antal kommuner i Stockholms län och i Stor-Göteborg. Figur 20 redovisar förändringen av marknadsdjupet utifrån prognosticerade priser, räntenivåer och antal hushåll i olika inkomstkohorter

för år 2024 och figur 21 visar motsvarande effekter för 2026.

Resultaten av beräkningarna visar att en liberalisering av amorteringsreglerna med mellan 0,5 och 1,0 procentenheter i amorteringstakt får effekter på marknadsdjupet för nybyggda bostäder. I exempelvis Stockholm innebär skillnaden mellan de nuvarande reglerna och 0,5 procentenhets lägre amorteringstakt att marknadsdjupet 2024 beräknas öka med ca 200 bostäder. Med en procentenhets lägre amorteringstakt ökar marknadsdjupet med 450 bostäder, se figur 16. Detta är en signifikant positiv efterfrågeeffekt då Stockholms stad färdigställde ca 1 300 nya bostadsrätter år 2022. I relation till det faktiska byggandet 2022 innebär 450 fler efterfrågade bostadsrätter att byggandet skulle kunna öka med mer än 25 procent. I Göteborg är motsvarande effekter på marknadsdjupet 130 respektive knappt 300 fler nya bostadsrätter årligen, vilket motsvarar plus 15 procent fler bostadsrätter med en procentenhets lägre amorteringstakt. Den positiva efterfrågeeffekten ökar under 2026 med de använda beräkningsförutsättningarna. 2026 ökar marknadsdjupet i Stockholms stad med 300 nya bostadsrätter vid 0,5 procentens lägre amorteringstakt och nästan 900 vid en procentenhets lägre amorteringstakt, figur 17.

Kommun	Prognos marknadsdjup 2024 med nuvarande regelverk	Ökat marknadsdjup 2024		Prognos marknadsdjup 2026 med nuvarande regelverk	Ökat marknadsdjup 2026	
		Med sänkt amortering 0,5 procentenheter	Med sänkt amortering 1,0 procentenheter		Med sänkt amortering 0,5 procent-enheter	Med sänkt amortering 1,0 procent-enheter
Totalt	8 064	1 587	3 602	11 057	2 514	5 931
	Procentuell förändring	16%	31%		19%	70%

Tabell 3.

Det totala beräknade marknadsdjupet för nya bostadsrätter i de studerade kommunerna uppgår 2024 drygt 8 000. Med en liberalisering av amorteringskraven som ger 0,5 procentenhets lägre amorteringstakt ökar marknadsdjupet med 16 procent och om amorteringstakten sänks med en procentenhet ökar marknadsdjupet med 30 procent. År 2026 blir effekten ännu större, se tabell 3.

Beräkningarna visar sammanfattningsvis att mildare amorteringskrav är en relativt kraftfull åtgärd för att stödja bostadsbyggandet de närmaste åren. År 2022 färdigställdes ca 14 000 nya bostadsrätter i hela landet. De studerade kommunerna svarade enligt SCB för ca 10 100 av dessa nya bostadsrätter eller knappt tre fjärdedelar (72 procent) av den totala nyproduktionen av bostadsrätter i landet. Därigenom är urvalet kommuner i stort rimligen representativa för efterfrågeeffekter i hela landet.

Med ett marknadsdjup på ca 8 000 nya bostadsrätter i urvalet blir det totala marknadsdjupet i landet år 2024 ungefär $8\,000/0,72 = 11\,100$ nya bostadsrätter. Kalkylerna visar att en procentenhets lägre amorteringstakt skulle öka efterfrågan under år 2024 med 31 procent. Givet att det finns lönsamma byggrätter för dessa bostäder skulle en sådan åtgärd ge ett ökat bostadsbyggande om ca 3 400 bostadsrätter redan år 2024. Med en fallande räntenivå,

fler sysselsatta hushåll till följd av befolkningsökning och högre inkomster, blir den positiva effekten ännu större under 2026. År 2026 skattas marknadsdjupet till ca 15 400 nybyggda bostadsrätter (11 057/0,72). Med en procentenhets lägre amorteringstakt kan efterfrågan 2026 öka med ca 10 000 fler nya bostadsrätter till totalt drygt 25 000 nya bostadsrätter (15 400 x 1,7) i hela landet. Jämfört med marknadsdjupet år 2024 om drygt 11 000 bostadsrätter är det en betydande ökning, mer än en fördubbling.

Även om kalkylen innehåller osäkerheter visar beräkningarna att amorteringskraven trycker ner bostadsefterfrågan när det gäller nya bostadsrätter. En liberalisering av amorteringskraven kan därför snabbt ge påtagliga positiva effekter på bostadsefterfrågan och därmed bostadsbyggandet. Åtgärden medför inga kostnader i statsbudgeten och de analyser som refererats ovan rörande effekter för finansiell stabilitet och makrorisker påverkas knappast av en något lägre amorteringstakt. Den stigande skuldkvoten har drivits upp av andra orsaker än allt för låg amorteringstakt: fallande räntenivåer, högre befolkningstillväxt och sysselsättning i tillväxtmarknader, stigande realinkomster, högre finansiella tillgångar bland hushållen, ett lågt bostadsbyggande under en lång period och en växande stock av bostads- och äganderätter.

3. Reformering av presumtionshyressystemet

Presumtionshyressystemet infördes för att nyproduktionen av hyresbostäder skulle underlättas. Genom att fastighetsägaren och Hyresgästföreningen kan förhandla om en slags kostnadsbaserad hyra gav systemet tillräckligt höga hyresnivåer för att fastighetsägaren skulle få tillräcklig avkastning.

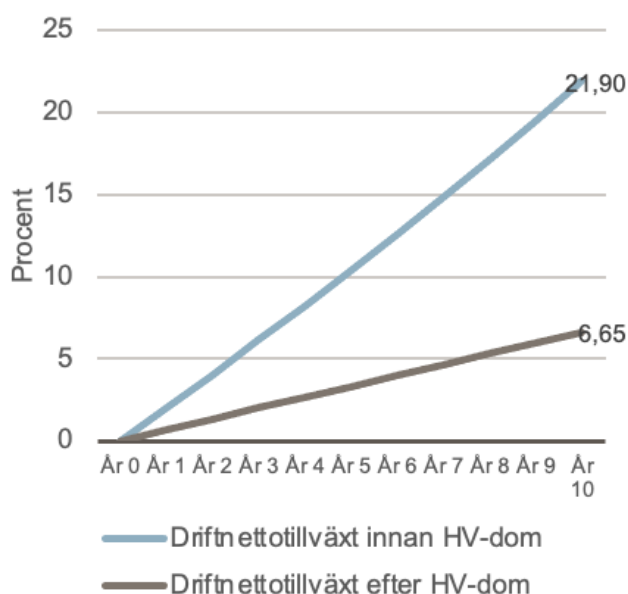
Statistik från Statistiska centralbyrån över hyresnivåer i nyproduktionen visar följdriktigt att nyproduktion med presumtionshyressättning generellt har högre hyresnivåer än de projekt som har hyressatts med bruksvärdesmetoden, se tabell fyra.

Tabell 4.

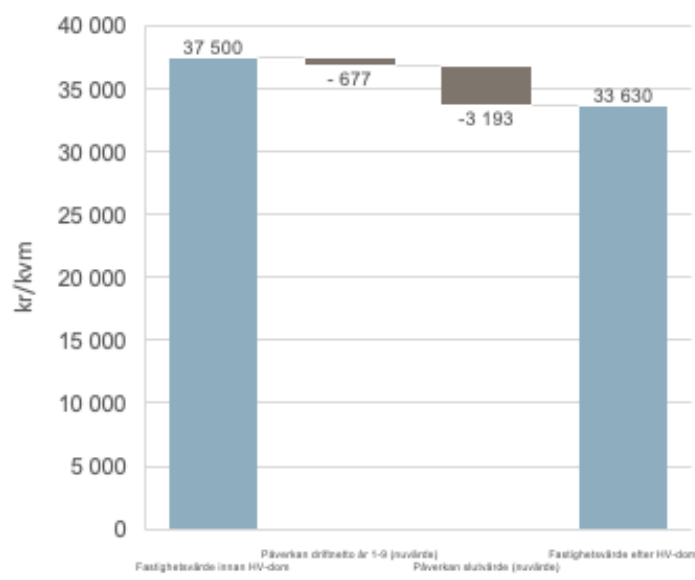
Källa: SCB.

Typ av byggherre	Modell för hyressättning	Antal Bostads- byggnadsprojekt	Antal Bostads- lägenheter	Bostadsyta kvm	Hyra kr per kvm
Offentliga värddar	Förhandlad bruksvärdeshyra	1			
Offentliga värddar	Presumtionshyra, inv. stöd, Hyrestak	28	1 687	57	1 668
Offentliga värddar	Presumtionshyra	18	1 242	60	1 987
	Summa/genomsnitt	47	2 929		
Privata värddar	Förhandlad bruksvärdeshyra	21	1 348	60	1 974
Privata värddar	Presumtionshyra, inv. stöd, Hyrestak	81	4 779	50	1 692
Privata värddar	Presumtionshyra	50	3 640	51	2 173
Privata värddar	Individuell hyresförhandling	31	1 354	57	2 039
Privata värddar	Annat	7	470	60	1 970
	Summa/genomsnitt	190	11 591		
Samtliga	Förhandlad bruksvärdeshyra	22	1 363	60	1 947
Samtliga	Presumtionshyra, inv. stöd, Hyrestak	109	6 466	52	1 685
Samtliga	Presumtionshyra	68	4 882	53	2 120
Samtliga	Individuell hyresförhandling	31	1 354	57	2 039
Samtliga	Annat	7	470	60	1 970
	Summa/genomsnitt	237	14 535	56	

Skillnad i ackumulerad driftnettotillväxt över 10 år



Skillnad i fastighetsvärde



För projekt som byggs av de kommunala bostadsföretagen var tillämpningen av presumtionshyra helt dominerande under år 2022. Detsamma gäller för privata byggherrar, där förhandlad bruksvärdeshyra i nyproduktionen i genomsnitt var 1 947 kronor per kvadratmeter och år medan motsvarande genomsnitt för projekt med hyresättning enligt presumtionshyresreglerna var 2 173. Skillnaden var därmed knappt 230 kronor per kvadratmeter och år. Vid en enkel kapitalisering med ett direktavkastningskrav om 4,5 procent motsvarar det, allt annat lika, en skillnad i fastighetsvärde om ca 5 000 kronor per kvadratmeter. Det blir därmed uppenbart att presumtionsreglerna spelat stor roll för att möjliggöra nyproduktion på många lokala marknader.

Men en dom i Svea hovrätt har ändrat förutsättningarna för att tillämpa presumtionshyresreglerna. I domen menar hovrätten att de årliga hyreshöjningarna i fastigheter med presumtionshyra inte ska tillåtas följa den allmänna hyreshöjningen på orten, utan begränsas till en lägre höjning.

De senaste årens höga inflation och kostnadsutveckling för de resurser som förbrukas i förvaltningen av hyresbostadsfastigheter innebär att det redan före hovrättsdomen i många fall blivit svårare för fastighetsägare att få täckning för sina kostnadsökningar via den årliga hyresförhandlingen. Genom att domen innebär en

lägre årlig hyreshöjning blir skyddet mot inflationen väsentligt sämre och driftnettots reala värde urholkas. Därigenom blir fastighetsvärdet lägre och det blir mindre intressant för fastighetsägare att investera i nyproduktion.

Effekten av hovrättsdomen kan illustreras i en enkel kalkyl. Kalkylen visar att driftnettoutvecklingen (Net operating Income, NOI) blir sämre och att fastighetsvärdet därmed blir lägre.

I kalkylen antas en långsiktig inflation om två procent, en NOI-marginal om 75% (NOI/Hyra), viket för en hyresnivå om 2 000 kr/kvm/år ger NOI om 1 500 kr/kvm/år. Dessutom antas att den generella hyreshöjningen samt kostnadsutvecklingen följer inflationen vilket innebär att den årliga tillväxten i NOI kommer sjunka från 2% till 0,7% som konsekvens av hovrättsdomen, figur 18.

År 10 kommer därför hyran att vara 12,6% lägre och fastighetsvärdet enligt nuvärdesmetoden med ett antagande om ett direktavkastningskrav om 4% vara 10,2% lägre efter hovrättsdomen, se figur 19. I många fall finns inte en sådan marginal gentemot produktionskostnaden. Givet att fastighetsvärdet måste vara högre än den totala produktionskostnaden innebär det att många projekt inte längre kommer att vara lönsamma och därmed inte byggas.

Figur 18.

Figur 19.



Foto: Polina Kuzovkova

Om de bostäder som byggts med investeringsstöd inte längre antas kunna byggas sedan stödet avvecklades, bestod hyresrättsproduktionen år 2022 av drygt 8 000 nya bostäder med hyra antingen enligt bruksvärdesmodellen eller presumtionsmodellen. Av dessa byggdes hela 4 900 med tillämpning av presumtionshyresreglerna. Intervjuer med fastighetsägare bekräftar att en betydande del av alla nya hyresprojekt läggs på is efter hovrättens dom. Hovrättens dom innebär sammantaget med största sannolikhet ett kraftigt fall i nyproduktionen av hyresrätter.

Hovrättens dom grundas på en formulering i lagtexten (Jordabalken kap 12 kap §55c):

”Trots första stycket får hyran ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.”

Tidigare tolkades denna formulering som att det var skäligt att höja hyran i takt med den allmänna hyresutvecklingen, medan samma formulering i hovrättens dom (Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21) tolkades som att det skulle bedömas om det var skäligt att höja presumtionshyran i takt med den allmänna hyresutvecklingen och domstolen dömde att det inte ansågs skäligt. I praktiken innebär domen att fastighetsägaren endast kan höja hyran med maximalt hälften av den generella omförhandlade hyran på orten upp till 3% och sedan tre fjärdedelar därefter.

En möjlig lösning på problemet med hovrättens tolkning är att förändra lagtexten. Enligt en krönika av professor Hans Lind¹ skulle en ny lagtext kunna formuleras ungefär enligt följande:

”Trots första stycket får hyran ändras i takt med den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.”

Regeringen har tillsatt en utredning med syfte att förändra lagstiftningen. Statistiken från SCB och redovisade enkla kalkyler visar att det är angeläget att presumtionshyresreglernas utformning utvecklas för att minska den negativa effekten av Hovrättens dom på bostadsbyggandet.

¹Debattartikel publicerad på siten Bostadspolitik.se i augusti 2023.



Foto: Johan Mollerberg

4. Fri hyressättning i nyproduktion

Med fri hyressättning avses att fastighetsägaren och enskilda hyresgäster fritt kan avtala om hyresnivån vid inflyttning till en nybyggd hyresbostad och att den avtalade hyresnivån inte kan omprövas av hyresnämnden. Fördelen med ett sådant system är att det med hjälp av prismekanismen speglar hushållens preferenser, vilket ger ett mer effektivt nyttjande och skapar högre tillgänglighet till hyresmarknaden jämfört med dagens system. Hur ett system med fri hyressättning i övrigt bör utformas diskuteras inte närmare här. Men det förslag som exempelvis den statliga utredningen SOU:2021:50 lade fram, innebär att hyresgästens besittningsskydd garanteras för en tioårsperiod och att hyresutvecklingen under denna period följer ett i förväg bestämt kostnadsindex.

Frågan om vilka effekter på nyproduktionsvolymerna som skulle kunna uppstå vid fri hyressättning beror på några olika centrala faktorer.

För det första handlar det om i vilken utsträckning fri hyressättning skulle innebära högre hyresnivåer i nyproduktionen. Med högre hyresnivåer skulle fler nyproduktionsprojekt bli lönsamma och därmed kunna genomföras.

För det andra påverkas lönsamheten i investeringskalkylerna av om den årliga hyresförändringen i ett system med

fri hyressättning blir mer gynnsam för fastighetsägaren än den nuvarande kollektiva förhandlingsmodellen. Hyresförändringen påverkas både av uppräkningsprinciper för hyran för pågående kontrakt och att hyresnivån i fastigheten ändras när ett hushåll flyttar och en bostad åter upplåts med vid var tid gällande nivå för den fria hyran. Om hyresutvecklingen blir mer gynnsam förbättras driftnettot och fastighetsvärdet ökar, vilket i sin tur principiellt innebär fler lönsamma nyproduktionsprojekt.

För det tredje kan avkastningskraven påverkas av vilka principer som gäller för både hyressättningen vid nyproduktionstillfället och vilka regler som gäller för hyresutvecklingen under pågående kontraktstider. Om de marknadsriskerna som uppstår med fri hyressättning, exempelvis risk för fall i framtida hyresnivåer, bedöms vara lägre än nuvarande institutionella risker vid hyressättningen och vid årliga uppräkningskrav av hyran, kan detta avspeglas i lägre avkastningskrav. Lägre avkastningskrav skulle i sin tur bidra till ett högre initialt fastighetsvärde och att fler projekt blir lönsamma. Till detta kan läggas minskade risker för en lägre hyresnivå efter 15 år i ett system med fri hyressättning, till skillnad från presumtionshyresfastigheter som ska integreras i bruksvärdesreglerna efter en femtonårsperiod.

Att dessa förutsättningar påverkar investeringsviljan har blivit mycket tydligt i samband med den uppmärksammade domen om hyresutveckling för hyresrättsprojekt med presumtionshyra, se föregående kapitel.

Sannolika hyresnivåer vid fri hyressättning

För att kunna analysera effekter måste hyresnivåer vid fri hyressättning beräknas. Enligt så kallad brukarkostnadsteori kan den fria hyresnivån härledas från bostadsrättsmarknaden där det råder fri prisbildning. Givet att en hyres- respektive en bostadsrätt är identiska, det vill säga ligger på samma plats, har samma storlek, lika stort antal rum och så vidare, levererar båda bostäderna samma boendetjänst eller boendenyttan till hushållen. Därmed bör boendekostnaden vara densamma i båda bostäderna. Med stöd av denna teori kan den fria hyresnivån beräknas genom att en löpande kapitalkostnad för boende i bostadsrätter beräknas och till denna kapitalkostnad läggs avgiften till bostadsrättsföreningen. Den beräknade boendekostnaden utgör då också boendekostnaden, hyresnivån, för en fritt satt hyra. Lägre hyresnivåer skapar köer till bostäderna och högre hyresnivåer innebär uppenbara vakans- och omflyttningsrisker.

Kapitalkostnaden är lika med priset på bostadsrätter multiplicerat men en ränta i form av ett så kallat avkastningskrav som hushållen implicit har. Avkastningskravet utgörs av hushållens lånekostnader, förräntningskrav på eget kapital och förväntningar om framtida prisutveckling. Inte

minst den senare komponenten innebär att avkastningskravet varierar i geografisk utifrån hur hushållen bedömer risker och styrkor på olika lokala bostadsmarknader. En utmaning i beräkningarna av kapitalkostnaden är att fastställa avkastningskravet.

I beräkningarna har hushållens avkastningskrav beräknats i ett iterativt förfarande där hyresnivåer med relativt korta kötider, primärt i nyproduktionen, använts. Genom att boendekostnaden i hyresbostäder med kort kötid kan sägas utgöra en proxy för en fri hyresnivå itereras avkastningskravet fram för motsvarande bostadsrätter i närmiljön, där både pris och avgift är kända. När pris multiplicerat med avkastningskrav samt avgiften i iterationen ger samma boendekostnad som i hyresbostaden med kort kötid, antas det använda avkastningskravet spegla förutsättningarna på platsen. Beräknade avkastningskrav och fria hyresnivåer redovisas i figur 20 och tabell 5. Beräkningarna baseras på transaktioner på bostadsrättsmarknaden i Stockholms län samt hyresuppgifter för förmedlade nya hyresbostäder.

Resultaten visar att den beräknade fria hyresnivån skattas till ca 1 675 kronor per kvadratmeter och år i miljöer där hushållens betalningsvilja på bostadsmarknaden är 20 000 kronor per kvadratmeter. I miljöer med högre bostadsrättspriser, runt 60 000 kronor per kvadratmeter blir den fria hyresnivån ca 2 760 kronor per kvadratmeter. I de mest attraktiva och efterfrågade bostadsmiljöerna i exempelvis Stockholms innerstad där bostadsrättspriserna överstiger 100 000 kronor per kvadratmeter är den fria hyresnivån drygt 3 600 kronor per kvadratmeter och år.

Figur 20.

Tabell 5.

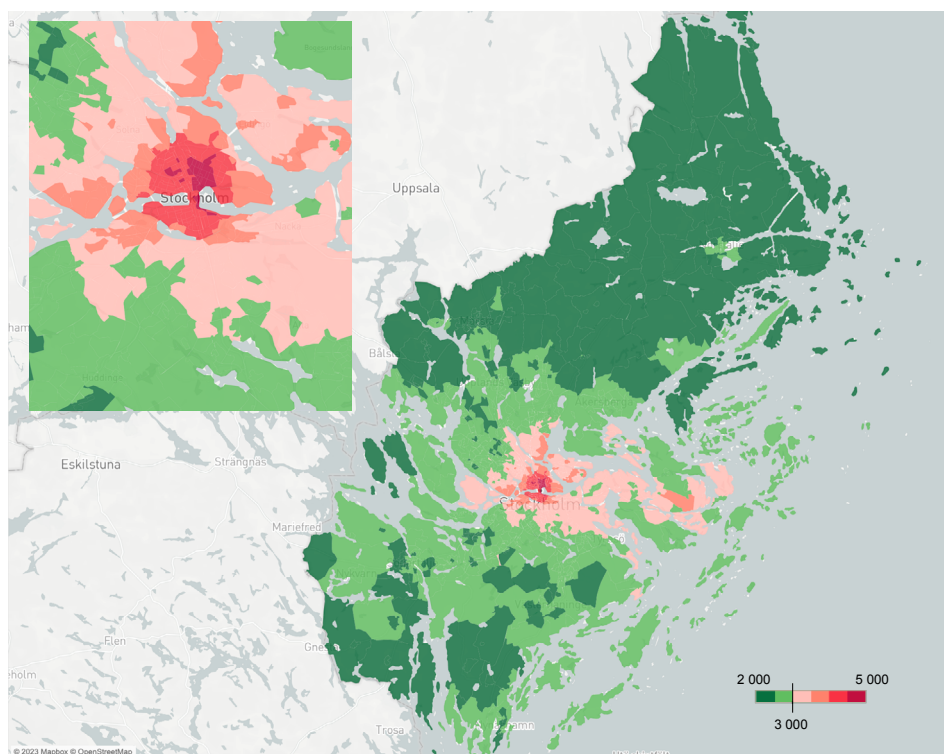


Pris BR, kr/kvm	Hushållens avkastningskrav	Jämviktshyra, kr/kvm/år
20 000	0,0488	1 675
30 000	0,0428	1 985
40 000	0,0391	2 263
50 000	0,0364	2 519
60 000	0,0343	2 759
70 000	0,0327	2 986
80 000	0,0313	3 204
90 000	0,0301	3 412
100 000	0,0291	3 614
110 000	0,0283	3 809
120 000	0,0275	3 998

Eftersom det knappast är möjligt att nyproducera bostäder till rimliga företagsekonomiska villkor i miljöer där bostadsrättspriser understiger ca 20 000 kronor per kvadratmeter kan resultaten översiktligt anses vara tillämpliga på landet som helhet. Beräknade fria hyresnivåer i hela Stockholms län framgår av karta 1.

För att svara på den första frågeställningen kan de beräknade fria hyresnivåerna jämföras med nuvarande hyresnivåer i nyproduktionen av hyresrätter, se figur 21. Genomsnittshyran för förmedlad

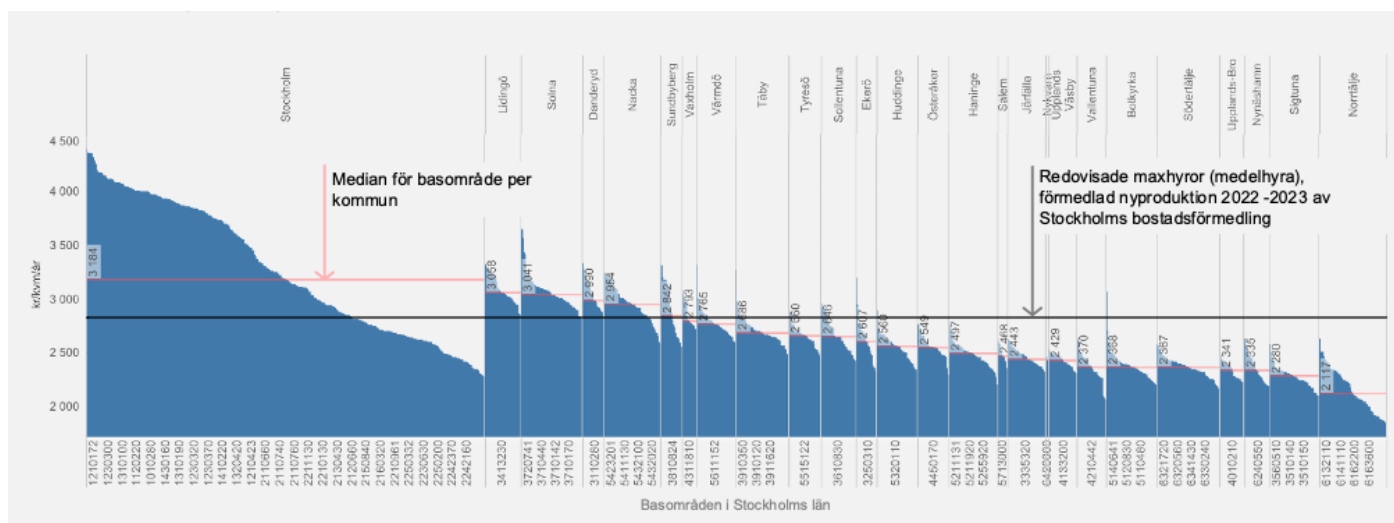
nyproduktion med de högsta hyresnivåerna under åren 2022 till 2023 var enligt Stockholms bostadsförmedling ca 2 800 kronor per kvadratmeter och år. Genomsnittet för all nyproduktion var dock lägre. Variationen mellan olika kommuner var relativt liten med snarlika nivåer i flera kommuner. För huvuddelen av länets kommuner är dock den fria hyresnivån lägre än så. I dessa kommuner ger en reform som tillåter fri hyressättning i princip inte högre hyresnivåer i nyproduktionen än vad det nuvarande systemet ger.

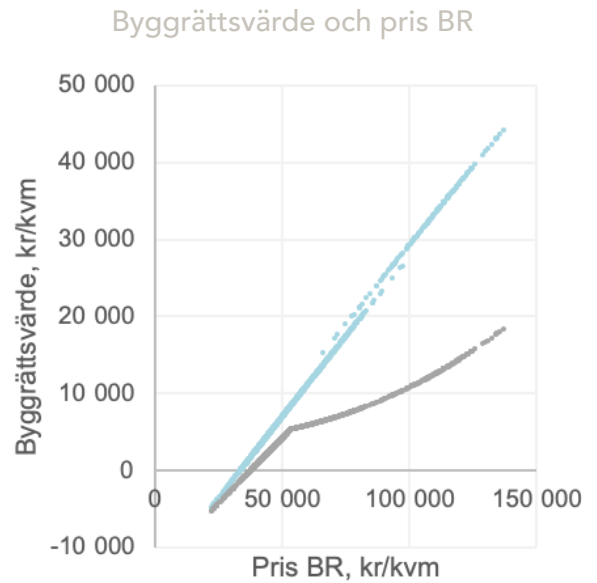


Karta 1. Skattade jämviktshyror i Stockholms län, infälld bild visar skattade jämviktshyror i den absoluta regionkärnan.

Figur 21.

Beräknad jämviktshyra per kommun och basområde i Stockholms län





Figur 22.

I de mest centrala kommunerna innebär dock fria hyror högre hyresnivåer än vad som hittills förmedlats av Bostadsförmedlingen. I Stockholms stad finns ett relativt stort antal miljöer med bred marginal mellan de beräknade fria hyresnivåerna och de genomsnittliga hyresnivåerna i förmedlad nyproduktion. Detsamma gäller för i princip hela Lidingö, Solna, Danderyd samt i stora delar av Nacka och Sundbyberg. I dessa kommuner skulle därför en reform som tillåter fri hyressättning öka lönsamheten i nyproduktion av hyresbostäder och därför principiellt ge en större nyproduktion än med dagens regler.

Det är dock svårt att kvantifiera effekten. Jämförs byggrättsvärden för nyproduktion av hyresbostäder och bostadsrätter vid olika prisnivåer på de lokala bostadsmarknaderna i länet, blir byggrättsvärdena systematiskt högre för nyproduktion av bostadsrätter, se figur 22. Det betyder i praktiken att även om lönsamhetsvillkoren förbättras för nyproduktion av hyresrätter med fria hyror i regionens centrala delar, är det inte säkert att investerarmarknaden

prioriterar hyresrätter framför bostadsrätter, givet att de vinstmaximerar på kort sikt. För aktörer med en långsiktig inriktning mot just hyresrättsproduktion, som exempelvis allmännyttiga bostadsföretag, bolag som ägs av långsiktiga kapitalinvestorer i form av pensionsfonder eller familjeföretag, skulle de ekonomiska incitamenten att bygga nya hyresrätter dock öka. Sammantaget skulle det rimligen innebära en större nyproduktion av hyresrätter bland denna typ av aktörer i de centrala delarna av Stockholmsregionen. Brytpunkten tycks gå i miljöer med bostadspriser runt ca 50 000 kronor per kvadratmeter, varför liknande positiva effekter till följd av högre hyresnivåer i nyproduktionen också skulle kunna uppstå i attraktiva delar av den centrala Göteborgsregionen. För övriga regionala marknader visar beräkningarna att hyresnivån i nyproduktion knappast skulle avvika i någon större utsträckning från de hyresnivåer som accepterats i förhandlingar inom ramen för det nuvarande hyressättningssystemet.

Effekter av utveckling av driftnettot, avkastningskrav och fastighetsvärde

Lönsamheten vid investeringar i nya hyresrätter är dock inte endast en funktion av produktionskostnader och hyresnivå. Vid investeringsbeslut utgår normalt investeringen från förhållandet mellan det beräknade fastighetsvärdet för den nya hyresfastigheten och produktionskostnaden. Om fastighetsvärdet överstiger produktionskostnaden är projektet lönsamt och kan genomföras.

Vid fastighetsvärderingen finns kalkylfaktorer som påverkas av hur hyrorna sätts och hur den årliga hyresutvecklingen bestäms i ett system med fri hyressättning jämfört med dagens system:

1. Effekten på driftnettot av dels den årliga hyreshöjningen under kontraktperioden, exempelvis tio år, dels av att nya fria hyresnivåer gäller vid uthyrning av de lägenheter som successivt blir lediga och en ny kontraktperiod påbörjas.
2. Effekter på avkastningskrav om investerarmarknaden uppfattar att marknadsriskerna i form av hyresnivå och vakansrisk är lägre än nuvarande risker att, för det första: hyresnivån omprövas i hyresnämnden och för det andra: att den nuvarande årliga kollektiva förhandlingen resulterar i hyresökningar som blir lägre än vad ett indexbaserat system skulle resultera i.

På tillväxtmarknader är det sannolikt att den fria hyresnivån stiger långsiktigt. Med en fri hyressättning som tillämpas när bostäder successivt blir lediga för inflyttning av nya hyresgäster ökar därigenom hyresnivån i fastigheten successivt. Det torde innebära att driftnettot utvecklas bättre över tid i en sådan situation jämfört med dagens system. Om ett indexsystem för hyresförändringar dessutom baseras på kostnadsutvecklingen i samhället uppstår dessutom en slags garanti för att intäkterna

i viss utsträckning realvärdessäkras under pågående kontraktstid. Sammantaget skulle sådana principer rimligen leda till en bättre driftnettoutveckling och därmed högre fastighetsvärde i ett system med fri hyressättning när framtida driftnetton kapitaliseras, än i dagens system.

Givet att investerarmarknaden dessutom uppfattar att marknadsrisker och potentialer är lättare att bedöma och att risknivån blir lägre än den som ges av dagens institutionella villkor, kan investeraren tillämpa ett lägre avkastningskrav som speglar en lägre risknivå. Med ett lägre avkastningskrav ökar fastighetsvärdet ytterligare. Med högre driftnetto och lägre avkastningskrav blir dessutom restvärdet vid kalkylperiodens slut större vilket resulterar i ännu något högre fastighetsvärde.

Samtantaget innebär detta att ett system med fri hyressättning principiellt också skulle kunna leda till ett högre bostadsbyggande också på marknader där dagens hyresnivå i nyproduktionen är ungefär lika hög som den skulle vara i ett system med fri hyressättning. Effekten är dock svår att kvantifiera och är dessutom naturligtvis beroende på mer exakt vilka principer som skulle tillämpas i ett system med fri hyressättning vad avser främst besittningsskydd och kontraktslängder samt principer för indexering av hyresutvecklingen över tid.

Intervjuer med fastighetsägare och översiktliga bedömningar av exempelkalkyler visar att värdeeffekten och därmed effekten på nyproduktionsvolymen, åtminstone i mer normalt marknadsläge, inte är försumbar. Enbart de kommuner i centrala Stockholm där hyresnivåerna sannolikt blir högre i ett system med fri hyressättning utgör mer än 10 procent av Sveriges totala befolkning. Även med en något lägre initial hyresnivå än idag, kan värdeeffekten enligt intervjuerna bli positiv, givet att hyresförändringen får följa marknadens efterfrågan, i stället för att som i dagens system regleras i ett oförutsägbart förhandlingsystem.

Kvantitativa effekter på bostadsbyggandet

Det är svårt att bedöma den kvantitativa effekten på nyproduktion av en reform som tillåter fri hyressättning i nyproduktionen. Den statliga utredningen SOU 2021:50 som föreslog ett system för fri hyressättning kunde, trots omfattande utredningsresurser, inte precisera hur stor ökningen av nyproduktionen skulle bli. Inom ramen för utredningen genomfördes enkäter till både kommunala och privata bostadsföretag i syfte att förstå hur företagen själva bedömde dessa effekter.

De kommunala bostadsföretagen som besvarade enkäten bedömde att fri hyressättning skulle skapa möjlighet att i vissa delar av landet bygga ytterligare cirka 800 bostadslägenheter per år inom en femårsperiod. Jämfört med den planerade produktionen motsvarade det en potentiell ökning upp mot 13 procent per år. De privata företagen bedömde att fri hyressättning skulle skapa möjlighet att bygga ytterligare cirka 7 800 hyreslägenheter per år inom en femårsperiod, vilket motsvarade en potentiell ökning upp mot 55 procent per år.

Svaren från medlemmarna hos Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna Sverige innebar en tänkbar ökning med drygt 8 600 nya hyresrätter genom nybyggnation. Mot bakgrund av den då pågående nyproduktionen bedömde utredningen att den totala produktionen i form av pågående nyproduktion och ökningen till följd av införande av fri hyressättning, skulle leda till en överproduktion av hyresbostäder, varför utredningen antog att enkätsvaren gav alltför höga tal. Utredningen har naturligtvis rätt i detta, men de stora volymerna som företagen uppskattade indikerar ändå att det i betydligt större utsträckning än idag skulle vara möjligt att bygga mot den faktiska efterfrågan.

Trots att utredningen ställde sig något avvissande till de av bostadsföretagen bedömda effekterna sammanfattar utredningen sin slutsats om nyproduktionseffekterna:

Den modell med fri hyressättning som föreslås kan således bidra till att skapa förutsättningar för en produktion som svarar mot behoven och också till en större spridning av utbudet med hänsyn till vad hyresgäster efterfrågar. Mot bakgrund av att bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver olika modeller för hyressättning är det inte möjligt att närmare ange vilket tillskott till nyproduktionen av hyresrätter som regler om fri hyressättning vid nyproduktion kan leda till eller reglernas betydelse för det framtida beståndet av hyresrätter i olika delar av landet. Det kan dock på goda grunder antas att tillskottet av hyresrätter inte kommer att bli obetydligt och då troligen främst i de områden där bostadsbristen är störst eller där en markant tillväxt kan förväntas, t.ex. genom att större industrier etablerar sig på orten.

SOU 2021:50 Fri hyressättning vid nyproduktion, s 355.

Mot bakgrund av genomförda beräkningar av sannolika hyresnivåer vid fri hyressättning av nyproduktion samt en diskussion om andra kalkyleffekter som får positiva effekter för fastighetsvärdet till följd av fri hyressättning, är det sammantaget rimligt att tro att bostadsbyggandet skulle öka som följd av en reform som inför fri hyressättning i nyproduktionen. Effekten är dock svår att kvantifiera och blir främst påtaglig i de största tillväxtorternas mest efterfrågade områden, där en fri hyresnivå överstiger dagens hyresnivåer i nyproduktionen. Men effekter av ökande kassaflöde vid stigande bostadsefterfrågan kan också ge positiva effekter på andra marknader.

5. Ränteavdrag för företag

Räntor var tidigare i princip fullt avdragilla för företag. I syfte att begränsa avancerad skatteplanering har EU fattat beslut om att medlemsländerna ska implementera nya regler som begränsar möjligheterna att göra ränteavdrag i företagssektorn. För att anpassa svensk lagstiftning till EU-direktiv har ränteavdragen i bolagssektorn begränsats. Reglerna började gälla den 1 januari 2019. Problemet är att de ränteavdragsbegränsningar som införts får effekter för kapitalintensiva branscher som fastighetssektorn och de delar av industrin som kräver stora anläggning- och maskininvesteringar. Vid nyinvesteringar i bostäder, exempelvis hyresbostäder, belastas resultatet de första åren av höga räntekostnader. Om fastighetsägare och investerare inte medges avdragsrätt för räntekostnader ökar kostnaderna i kalkylen med motsvarande belopp. Färre projekt kan då bedömas vara lönsamma och investeringsvolymerna riskerar bli lägre.

Begränsningen har skett enligt den så kallade EBITDA-regeln som innebär att avdragen baseras på ett företags rörelseresultat före räntor, skatter, nedskrivningar och avskrivningar. Utrymmet för att göra avdrag uppgår till 30 procent. Alternativt får företag dra av negativa räntenetton på upp till fem miljoner kronor. Förändringarna i ränteavdragen kombinerades med en sänkning av bolagsskatten och expansionsfondsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Samtidigt ändrades reglerna om värdeminskingsavdrag för hyreshus. Utöver ordinarie avdrag för värdeminskning får 12 procent av byggnadens anskaffningsvärde dras av. Avdragen ska fördelas med två procent per år under en sexårsperiod.

Sveriges allmännyttan genomförde beräkningar av effekterna av ränteavdragsbegränsningen i arbetet med remissvaret på den då föreslagna regleringen. Beräkningarna visade att effekterna skulle bli betydande, se tabell 6.

Tabell 6.

Källa: Sveriges allmännyttan.

EBITDA-regeln	Genomsnittsränta 3,8%	Genomsnittsränta 5,7%
Ökad skattekostnad för 223 företag, per år	890 MSEK	1 714 MSEK
Antal företag som får ökad skattekostnad	208	208
Ökad skattekostnad per lägenhet, kr/år	1 315	2 533
Ökad skattekostnad per kvm BOA och LOA/år	18	34
Hyresökning för oförändrat resultat, kr/kvm/år	88	169
Antal företag som antas höja hyresnivån	208	208
Hyreshöjning för 3 rok, 77 kvm, kr/månad	564	1 087

Tabell 7.

Kalkyl hyresrätter	
Kvm BTA Volym	1
Yteffektivitet	75%
Kvm BOA Volym	0,75
Hyra	2 300 kr/kvm BOA
Vakansgrad	0,0 procent
Drift- och underhållskostnad	400 kr/kvm BOA
Driftnetto	1 900 kr/kvm BOA
Direktavkastningskrav	4,05 procent
Risk/vinst 15%	15% procent
Ränta på lån	5,0 procent
Värde	46 914 kr/kvm BOA
Produktionskostnad inkl. projektledning	23 000 kr/kvm BTA
Moms	5 750 kr/ kvm BTA
Finansieringskostnad	1 438 kr/ kvm BTA
Risk/Vinst	4 528 kr/ kvm BTA
Total kostnad	34 716 kr/kvm BTA
Total kostnad	46 288 kr/kvm BOA
Byggrättsvärde	626 kr/kvm BOA

I den allmännyttiga sektorn visar beräkningarna baserade på Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik att en stor majoritet av företagen skulle få en ökad skattekostnad vid införandet av ränteavdragsbegränsningarna. Effekten blir också starkt beroende av ränteläget. Vid införandet av regelverket år 2019 var effekterna mindre påtagliga till följd av det då mycket låga ränteläget, men beräkningar gjordes också för ett högre ränteläge.

Sveriges Allmännyttas beräkningar visar också att nyproduktionen påverkas. Varje nyproduktionsprojekts positiva inverkan på företagets resultat beräknades i remissvaret försämrats med 20 procent av ränteutgifterna. Det gäller i de fall företaget inte får göra avdrag för räntor på nya lån, allt annat lika. Dock kompenseras företaget i någon mån under de första sex åren genom de positiva effekter som primäravdraget genererar. Men därefter konstaterar Sveriges Allmännytta att resultatet påverkas negativt. För att förstå effekterna för nyproduktion av hyresbostäder räknade Sveriges Allmännytta med ett byggande om ca 10 000 nya bostäder per år i tio år till en kostnad om 1,8 miljarder kr per bostad och att belåningsgraden var 80 procent. Det betyder att behovet av låne-

finansiering var 14 miljarder kronor per år. I takt med att ränteläget förändras visade beräkningarna att allt fler företag får betala mer i skatt. Ju högre ränteläget blir, desto fler företag tvingas öka sin skattebetalning. Beräkningarna visade att skattekostnaden bedömdes öka med mellan 3,7 och 4,8 miljarder kronor sett över hela tioårsperioden, beroende på om räntan successivt skulle stiga med 0,2 eller 0,3 procentenheter per år. Med de bedömda räntehöjningarna antogs att räntenivån 2024 skulle vara 4,0 procent. De beräknade effekterna i nuläget är därför något i underkant.

Det är svårt att ge en samlad bild av de ekonomiska effekterna för företag som är aktiva vad gäller nyproduktion av hyresbostäder eftersom regelverket påverkar företagen olika beroende på redovisningsregler, företagsstorlek och kapitalstruktur. Kapitalstrukturen är dessutom ofta en funktion av byggnadsbeståndets ålder, ju nyare hus desto högre belåningsgrad och ränteutgifter. Men en övergripande slutsats är att med en begränsning i avdragsrätten följer att nyinvesteringar i bostäder, särskilt hyresbostäder, generellt blir mindre lönsamma.

Effekterna kan belysas med kalkyler för ett tänkt fastighetsbolag som endast består av en nyproducerad bostad. Beräkningen utgår ifrån att den totala produktionskostnaden för en bostad i Stockholms närförort (kommunerna runt Stockholms stad samt de delar av Stockholms stad som ligger utanför innerstaden) uppgår till 3,4 miljarder kronor och att investeringen finansieras med 50 procent lån och 50 procent eget kapital. Övriga kalkylförutsättningar och resultat av kalkylen presenteras i tabell 7.

Med dessa kalkylförutsättningar är projektet enligt projektkalkylen lönsamt, eftersom det värde som skapas överstiger produktionskostnaden vid aktuellt avkastningskrav. Men frågan är hur projektet påverkar företagets resultat? Om kalkylen vidareutvecklas till att spegla effekterna i företagets resultaträkning skulle projektet ge en mindre redovisad förlust, minus ca 1 150 kronor, även utan de nya ränteavdragsbegränsningarna. Men med de införda ränteavdragsbegränsningarna blir skattebelastningen större, se tabell 8.

Resultaträkning kr/bostad	1 lgh á 75 kvm BOA					
	Tidigare regelverk		Nytt regelverk År 1-6		Nytt regelverk År 7-	
	Resultaträkning	Skattemässiga justeringar	Resultaträkning	Skattemässiga justeringar	Resultaträkning	Skattemässiga justeringar
Hysesintäkter	172 500		172 500		172 500	
Drift- och underhållskostnad	-30 000		-30 000		-30 000	
Central administration (56 kr/BOA)	-4 200		-4 200		-4 200	
Försäkring (6 kr/BOA)	-450		-450		-450	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	Utgår		Utgår		Utgår	
EBITDA	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850
Avskrivningar	-50 000	0	-50 000	0	-50 000	0
Skattemässiga avskrivningar (2% av investering)	n/a	-69 431	n/a	-69 431	n/a	-69 431
Primäravdrag (2% av investering de första 6 åren)	n/a	n/a	n/a	-69 431	n/a	n/a
EBIT	87 850		87 850		87 850	
Räntekostad (5,0% på lån)	-86 789	-86 789	-86 789	-41 355	-86 789	-41 355
Resultat före skatt	1 061		1 061		1 061	
Skattemässigt resultat	n/a	-18 370	n/a	-42 368	n/a	27 064
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	-5 575	-5 575
Årets resultat	1 061		1 061		-4 514	

Ränteavdragsbegränsningsreglerna infördes för att motverka aggressiv skatteplanering och innebär att räntekostnader inte längre automatiskt får dras av fullt ut. Storleken på det skattemässiga ränteavdraget är således inte längre beroende enbart av den faktiska räntekostnaden, utan även av företagets resultat (före avdrag för ränta, avskrivningar och skatt). Effekten av ränteavdragsbegränsningsreglerna är att företag kan tvingas betala inkomstskatt, trots ett redovisningsmässigt negativt resultat (se kolumn 3).

Ränteavdragsbegränsningsreglerna drabbar företag som är högt belånade och har låga vinster, något som ofta är fallet vid investeringar i hyresbostäder. Reglerna leder i dessa fall till en hög effektiv skattesats och lägre avkastning, och ju mer räntan stiger desto sämre blir kalkylen. Det var för att mildra dessa effekter som det s.k. primäravdraget infördes. Primäravdraget får dock endast användas de första sex åren (se kolumn 2), efter detta finns ingen lättnadsregel som lindrar effekten av regelverket.

Med en återgång till det regelverk som rådde före 2019 skulle resultatet förbättras påtagligt. Att helt slopa regel-

verket om ränteavdragsbegränsningar är dock inte möjligt eftersom EU-direktivet är tvingande. Däremot bör det finnas möjligheter att undanta samhällsviktig infrastruktur såsom bostadsbyggande eller anpassa begränsningsregler om hur stora negativa räntenetton som ska vara avdragsgilla. Sverige har lagt gränsen mycket lågt i förhållande till vilka gränser som skulle kunna accepteras inom ramen för EU-direktivet. I exempelvis Finland har undantag med hänvisning till infrastrukturargumentet införts för subventionerade bostäder (social housing). De begränsningar i bostadsbyggandet som regelverket inneburit har bidragit till att regeringen tillsatt en utredning som analyserar möjligheterna att också i Sverige införa undantag utifrån principer om EU:s infrastrukturundantag.

Det är inte möjligt att beräkna den mer exakta effekten på nyproduktionsvolymen av undantag med hänvisning till bostadsbyggandet som infrastruktur. Men det är uppenbart att de nuvarande reglerna bidrar till att bromsa nyproduktionen av hyresbostäder och att reglerna bör reformeras, särskilt i ett läge med högre räntekostnader.

Tabell 8.

6. Kortare ledtider i planprocessen

I tidigare analysarbete har Evidens beräknat samhällseffekterna av längre ledtider i detaljplanprocessen för bostäder, se exempelvis Evidens (2022a) och Evidens (2023). Rapporterna visar att finns stora skillnader i ledtider i plan- och bygglovprocesserna mellan olika kommuner. Dessutom har ledtiderna ökat de senaste åren, inte minst i Stockholm, trots lagstiftarens och olika aktörers ansträngningar för att korta dem. Att ledtider ökar och varierar kraftigt mellan olika projekt och kommuner innebär samtidigt att processerna blir mer oförutsägbara. Oförutsägbarhet ökar risker och kostnader för aktörerna i processen.

Med högt ställda krav på demokratiskt inflytande och höga ambitioner till skydd för exempelvis naturvärden och kulturmiljö är det naturligt att processerna tar tid. Men det är knappast skillnader i måluppfyllelse vad avser demokratiskt inflytande eller efterlevnad av lagstiftning som förklarar att ledtiderna blir längre eller att skillnader i ledtider mellan olika kommuner är stora – lagstiftningen som tillämpas och styr planprocesserna är densamma över hela landet.

Däremot kan det finnas helt legitima och rimliga förklaringar till att planprocessens längd kan variera. Det gäller exempelvis kommuner med byggande på platser med mer komplexa förutsättningar såsom stadsutveckling med nya bostäder centralt i storstäder jämfört med bostadsbyggande på mer perifert belägen mark i glesare miljöer. Med annan pågående markanvändning och många svåra frågor som sanering, hantering av befintliga system och strukturer, komplettering och utbyggnad av infrastruktur samt många närliggande verksamheter och närboende som påverkas av ny bebyggelse, blir projekten mer komplicerade och fler tidskrävande utredningar måste genomföras.

Men trots att det finns förklarliga och legitima skäl till att planprocesser kan ta olika lång tid, kvarstår problemet med processer där långa ledtider inte kan förklaras av sådana skäl. I dessa fall finns i stället

potential att korta ledtiderna med hjälp av effektivare arbetssätt. En grundläggande fråga är vilka vinster samhället kan göra med effektivare plan- och bygglovsprocesser. För att belysa detta kan en analys göras i ett antal olika steg, det gäller analys av:

1. kapitalbindning för förvärv och förvaltning av mark fram till att bostäder kan säljas eller hyras ut samt vilka extra kostnader onödig kapitalbindning adderar till andra byggkostnader som också drivs på av processernas oförutsägbarhet vilken adderar risk och dessutom kan leda till kostsamma förgävesarbeten,
2. hur ökade byggkostnader påverkar antalet nybyggda bostäder,
3. hur antalet nybyggda bostäder påverkar prisbildningen på successionsmarknaden för bostäder,
4. hur prisnivåer på bostäder påverkar olika hushållsgrupper, exempelvis förstagångsköpare, möjligheter att köpa en bostad och ta sig in på bostadsmarknaden.

Dessutom är det möjligt att översiktligt belysa andra samhällsekonomiska kostnader som uppstår om bostadsbyggandet blir lägre än vad det annars potentiellt skulle kunna vara:

- Långa och mer kortsiktiga samhällsekonomiska effekter på arbetsmarknaden och potentiell regional tillväxt.
- Välfärdseffekter för enskilda och grupper av hushåll.

En tidsfördröjning på ett år i detaljplanprocessen innebär högre byggkostnader, bland annat finansieringskostnader, vilket minskar byggtakten i stort. Osäkerheten om tidplaner begränsar också antalet byggherrar som kan bära sådana kostnader och risker över tid, vilket påverkar mångfalden i utbud och konkurrens negativt.

Summering av effekter under två år efter antagen förändring, hela landet

Variabel	Antagen förändring av nuvarande nivå	Förändring totalt byggande, (antalet bostäder)
Byggekostnader	+6 procent	-6 200
Hushållens finansiella netto	-10 procent	-13 800
Reporänta	+1 procentenhet	-2 400

Summering av effekter under två år efter antagen förändring. Stor-Stockholm och Stor-Göteborg

Variabel	Antagen förändring av nuvarande nivå	Förändring totalt byggande, (antalet bostäder)
Byggekostnader	+6 procent	-4 300
Hushållens finansiella netto	-10 procent	-5 300
Reporänta	+1 procentenhet	-1 600
Sysselsättning	-1 procent	-2 300

Kapitalbindning ger högre byggkostnader och minskar byggandet

För att skatta effekterna på bostadsbyggandet av allt för långa ledtider har modellberäkningar gjorts med två års ledtid förlängning som ingångsvärde. Som referens kan nämnas att endast överklagandenas påverkan i sammanhanget bedöms motsvara omkring ett års ökad ledtid. Modellen är en så kallad tidsseriemodell där bostadsbyggandet förklaras av i huvudsak två faktorer i form av prisförändringar på bostadsrättsmarknaden (som får spegla den allmänna bostadsefterfrågan och intäktspotentialer för nyproduktionsprojekt oavsett upplåtelseform) samt byggkostnadernas utveckling.

När planprocesser drar ut längre på tiden som ett resultat av både planprocessen och överklaganden får byggherrar högre kostnader för ägande och förvaltning av den mark som ska bebyggas. Markinnehav belastas med räntekostnader i form av avkastningskrav på eget kapital och kostnader för lånat kapital. Finansieringskostnaderna och osäkerhet om tidplaner begränsar antalet byggherrar som kan bära sådana kostnader och risker över tid, vilket påverkar mångfalden i utbud och konkurrens negativt.

Med osäkra tidplaner blir det dessutom svårare att implementera industriella processer som kräver planering utifrån fabrikskapaciteter, optimera den egna resursanvändningen vad gäller byggnadsarbetare och tjänstemän och genomföra tids- och kostnadskritiska upphandlingar av andra entreprenörer. Kort sagt, långa ledtider och osäkerhet om tidsåtgången i planprocesserna ökar byggkostnaderna. Eftersom hushållens betalningsvilja i form av priser och hyror bestäms av andra faktorer än bostadsutvecklarens byggkostnader,

leder ökade byggkostnader – allt annat lika – till att antalet nyproducerade bostäder faller. I många kommuner och områden blir kostnaderna högre än de priser och hyresnivåer som ges av hushållens betalningsvilja, varför dessa projekt inte kan genomföras. Längre ledtider bidrar på så sätt till att färre bostadsprojekt kan förverkligas.

Med hjälp av en statistisk tidsseriemodell som förklarar bostadsbyggandets variation över tid kan effekterna av långa ledtider på bostadsbyggandet skattas. Effekter kan dessutom sättas i relation till hur andra förändringar såsom ändrad förmogenhetsställning bland hushåll och högre räntenivåer i sig påverkar byggvolymerna. Modeller har skattats för både riket som helhet och för de båda storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, se tabell 9 och 10.

Beräkningarna av effekter på bostadsbyggandet baseras på att kapitalkostnaderna för oexploaterad mark höjer byggkostnaderna med ca 6 procent, givet en förlängning av ledtider med ca två år. En sådan nivå av högre byggkostnader minskar enligt modellberäkningarna bostadsbyggandet med ca 6 200 bostäder under två år, eller mer än 3 000 bostäder per år, tabell tio. Högre byggkostnader till följd av räntekostnader för mark som inte kan exploateras i tid får således en påtaglig negativ effekt på bostadsbyggandet.

I de båda storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, där både överklagandefrekvensen och markpriserna är höga, faller bostadsbyggandet med 4 300 bostäder om ledtiderna förlängs med ca två år enligt modellberäkningarna, tabell elva.

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att långa ledtider bromsar bostadsbyggandet. Med två års längre ledtider faller bostadsbyggandet i hela landet med ca 3 000 bostäder per år, enbart på grund av att planprocesser tar lång tid. Storstäderna, där

Tabell 9.

Tabell 10.

markkostnaderna är högre, står för ungefär tre fjärdedelar av det minskade byggandet till följd av långa ledtider.

För att spegla osäkerheter i beräkningarna, bland annat till följd av att olika aktörer har olika förutsättningar vid finansiering av mark och markportföljer och därmed olika avkastningskrav, har känslighetsanalyser gjorts. Dessutom är det möjligt att räntenivån stiger ytterligare vilket driver upp räntekostnader för mark till ännu högre nivåer. Känslighetsanalyserna visar att om finansieringskostnaden för oexploaterad mark till följd av ledtider ökar ytterligare, från sex till åtta procent, minskar byggtakten i hela landet med ca 7 100 bostäder under en tvåårsperiod, eller drygt 3 500 färre bostäder årligen. Förändringar av räntenivån i ekonomin får således inte bara direkta effekter på bostadsefterfrågan utan driver också upp merkostnaderna som uppstår av långa ledtider i planprocessen.

På sikt ger de långa ledtiderna negativa effekter för hushåll, lägre välfärdsnivå och sämre tillväxt

Att byggtakten blir lägre än vad den potentiellt skulle kunna vara till följd av kostnadsdrivande ledtider får flera negativa effekter:

- Högre priser som i sin tur kan utestänga grupper av hushåll från bostadsmarknaden
- Lägre rörlighet på bostadsmarknaden och lägre välfärdsnivå för hushållen
- Förluster för samhällsekonomin, bland annat genom att matchningsprocesser på arbetsmarknaden hämmas

Färre nya bostäder och därmed ett mindre bostadsutbud än vad som potentiellt skulle vara möjligt, ger på sikt högre priser på hela bostadsmarknaden. Som visades i Evidens (2022), kan priseffekten av förlängda ledtider i exempelvis Stockholmsregionen bli minst 1 000 kronor per kvadratmeter. Det betyder att en normalstor bostad om ca 70 kvadratmeter skulle öka i pris med minst 70 000 kronor, till följd av ökad ledtid i planprocessen. Med det högre ränteläget

och det därigenom större fallet i bostadsbyggandet, blir priseffekten minst 1 600 kronor per kvadratmeter, eller drygt 110 000 kronor per bostad. Preiseffekten är sannolikt ännu större, eftersom denna beräkning endast baseras på ökade finansieringskostnader till följd av längre ledtider. Tas dessutom hänsyn till de ytterligare kostnader som uppstår till följd av långa ledtider och osäkerhet blir byggkostnadsökningen större, den negativa effekten på bostadsbyggandet mer omfattande och priseffekterna därmed ännu större.

Med högre priser blir det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden, inte minst för unga, ensamboende och hushåll med lägre inkomster. Med hjälp av så kallade KALP-kalkyler som bankerna använder vid kreditgivning, kan man visa hur flera olika yrkesgrupper har svårt att köpa en normalstor bostad till genomsnittspris i Stockholms län. Med en prisnivå på ytterligare 1 600 till 2 600 kronor per kvadratmeter, är det naturligtvis ännu fler som inte klarar kreditprövningen. Dessutom innebär den höga inflationen att Konsumentverket har höjt de rekommenderade kvar-att-leva-på-beloppen, det vill säga det belopp hushållen bör ha kvar när boendeutgifterna är betalda, vilket ytterligare begränsar antalet hushåll som har råd med en ny bostad. Även om huvudproblemet för hushåll med lägre till normala inkomster är andra delar av kreditprövningen som bolånetak, kalkylräntan och amorteringskraven, se Svensson (2020), visar beräkningarna att högre byggkostnader till följd av långa planprocesser ytterligare bidrar till att försvåra för olika hushållsgrupper att ta sig in på bostadsmarknaden.

Med färre nybyggda bostäder påverkas också rörligheten på bostadsmarknaden negativt. Flyttkedjeanalyser, se Evidens (2021a) och Evidens (2022b), har kunnat visa att nyproduktion av bostäder, via flyttkedjor, ger en rörlighetseffekt på runt 2,5. Det innebär att de beräknat 3 100 färre nya bostäderna per år i hela landet, till följd av ledtidernas fördröjningar av bostadsbyggandet, skulle leda till att 7 750 hushåll årligen går miste om möjligheter att hitta en mer passande bostad. Den minskande rörligheten leder i sin tur till sämre välfärd för hushållen eftersom rörlighet på bostadsmarknaden är välfärdshöjande.

Branschen har utarbetat förslag som kan korta ledtiderna

Branschen har utifrån analyser av faktorer som driver ledtiderna i planprocessen utarbetat förslag till åtgärder som kan korta ledtider och därmed minska kostnader.

16 olika förslag presenteras exempelvis i branschinitiativet Bygg i Tids så kallade reformagenda, Bygg i Tid (2022). När det gäller initiativ som kan kräva utrednings och analysarbete med inriktning mot nya myndighetsdirektiv, förordningar eller ny lagstiftning föreslår initiativet följande åtgärder:

- Lagregler om exploateringsavtal: utvecklad vägledning på Boverkets Kunskapsbanken
- Tillämpning av LOU vid utbyggnad av allmän plats och VA: utvecklad vägledning från Boverket.
- Momshantering vid plangenomförande: regeringsuppdrag om vägledning.
- Avvägningar mellan bostadsförsörjningen och miljöskyddet måste möjliggöras. Miljöbalken kompletteras med tydligare regel att prövningar ska ske utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv.
- Större möjlighet till dispens från strandskydd vid tätortsutveckling.
- Avvägningmöjlighet kring nyttan av bostadsbyggande i förhållande till riksintressen.
- Ökad möjlighet att pröva dispens från artskydd vid tätortsutveckling, förenad med villkor om skydds- och kompensationsåtgärder.
- Artskydd i tätortsmiljö: utvecklad vägledning från Boverket och Naturvårdsverket.
- Miljökvalitetsnormer: skyndsamt utvärdering av pågående utredning med eventuella tilläggsdirektiv för att underlätta bostadsbyggande.
- Fastighetsbildning: utredning av lagstiftning och organisation

När det gäller åtgärder eller satsningar som tar sikte på samarbetsformer och utveckling av arbetsprocesser föreslår initiativet följande åtgärder:

- Lantmäteriet: översyn av organisation och arbetsformer.

- Detaljplanearbete: kompetenshöjande vidareutbildningar.
- Bygglov: enhetlig standard för ansökningshandlingar samt kompetenshöjande vidareutbildning
- Länsstyrelsen: förtydligad instruktion avseende Länsstyrelsens ansvar för bostadsförsörjningen, så att det får avtryck i handläggning och avvägning mot andra intressen.
- Nationellt ärendehanteringssystem för plan- och byggärenden
- Plankostnader får inte tas ut förrän planen vunnit laga kraft.

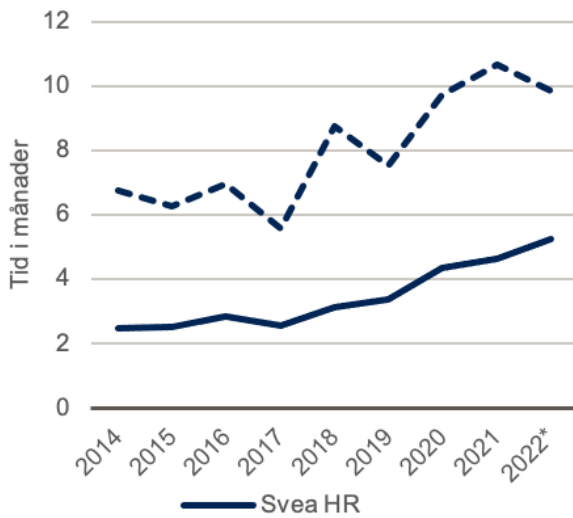
Fastighetsägarna, Byggföretagen och Sveriges Kommuner och Regioner har analyserat utvecklingen av ledtider vid överklagandet till Mark- och miljödomstolarna. Också dessa processer tenderar ta allt längre tid, se figurerna 23 och 24.

De tre organisationerna har gemensamt lyft fram ett antal förslag som syftar till att få en mer ändamålsenlig och förutsägbar process för överklaganden till Mark- och miljödomstolarna. Det gäller:

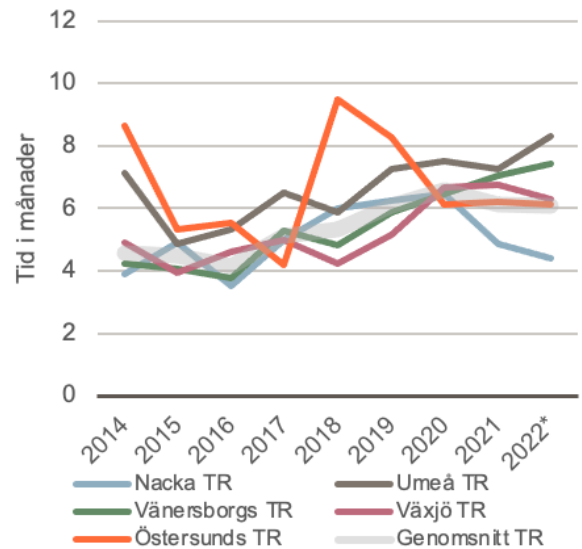
- att förenkla hanteringen enligt miljöbalken och öka möjligheterna till avvägningar,
- att domstolarna inte ska få ifrågasätta kommunernas utredningar och underlag, om de inte är uppenbart bristfälliga,
- införande av tidsfrister för domstolarnas handläggning av överklagade plan- och byggärenden,
- att detaljplaner som upphävs av domstolen inte ska behöva tas om från början.

Analysen visar att en av de viktigaste faktorerna bakom ökade ledtider är en alltmer komplicerad och svårtillämpad miljölagstiftning som skapar merarbete både för de aktörer som är med och tar fram detaljplaner, men också för domstolarna. Organisationerna menar att inte kan vara lagstiftarens avsikt att lagstiftningen skapar stora osäkerheter i fråga om hur den ska följas och vad som krävs för att visa att den följs. Krocken mellan plan- och bygglagen, som är uppbyggd kring avvägningar mellan olika intressen, och miljöbalken blir allt tydligare och behöver adresseras genom ökad tydlighet, bättre harmonisering av regelverken och större utrymme för avvägningar mellan olika intressen.

Mark- och miljööverdomstolen (Svea HR).



Samtliga mark- och miljödomstolar (TR) var för sig samt genomsnitt.



Figur 23.

Källa. Domstolsverket.

Figur 24.

Källa. Domstolsverket.

Trots att fler och mer omfattande utredningar behöver tas fram under den alltmer komplicerade planprocessen, ofta i form av omfattande och dyra konsultrapporter, är den vanligaste anledningen till att överklagade detaljplaner upphävs att det trots detta bedöms saknas tillräckliga utredningar eller underlag. Ingen aktör i plan- och överklagandeprocessen tycks i dagsläget våga svara på när en fråga anses färdigutredd vilket förlänger både planprocessen och domstolarnas hantering av överklagade planer. Att domstolarna ska lägga månader på att läsa igenom omfattande tekniska utredningar för att sedan vid någon osäkerhet upphäva detaljplaner med hänvisning till otillräckliga utredningar eller underlag bedömer organisationerna orimligt eller ineffektivt. Därför behövs ett tillägg till domstolarnas så kallade prövningssammanhang som tydliggör att kommunernas utredningar och underlag i planärenden endast får ifrågasättas om dessa är uppenbart bristfälliga.

Handläggningen av överklagade plan- och byggärenden tar lång tid och har dessutom ökat under senare år. Ökningen gäller även enklare ärenden som avvisas eller inte får prövningstillstånd och därmed borde kunna avgöras snabbare. Organisationerna framhåller att den utvecklingen behöver brytas. Dessutom behöver förutsägbarheten öka och skillnaderna i handläggningstid mellan de olika mark- och

miljödomstolarna minska. Det kräver att staten ser över sin styrning och uppföljning av domstolarnas arbete.

Plan- och bygglagen är inte tydlig med vad som händer med planprocessen när en detaljplan upphävs av domstolen. Enligt praxis bör det i normalfallet, beroende på vad som blivit fel, räcka att göra om vissa delar av planprocessen utan att börja om från början. Med hänsyn till att mycket arbete normalt redan gjorts är detta en rimlig och effektiv ordning. En dom från Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt från 2019 menade dock att en upphävd detaljplan alltid innebär att kommunen måste påbörja en ny planprocess och börja om från början. Trots att den olyckliga domen senare ändrades av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2021:33), belyser den en osäkerhet kring vad som gäller och ett behov av förtydligande i frågan för att inte riskera mycket ineffektiva och kostsamma planprocesser.

Givet att både Initiativet Bygg i Tids olika åtgärdsförslag utreds och genomförs samt att Byggföretagens, Fastighetsägarnas och SKR:s olika idéer att effektivisera överklagandeprocessen blir verklighet, finns rimligen förutsättningar både för att ledtiderna kan bli kortare och att pressen uppåt på byggkostnaderna (orsakat av räntekostnader för mark) kan brytas.

7. Bättre lånemöjligheter för äldre samt startlån till förstagångsköpare

En ytterligare fråga är om kreditvillkoren för äldre hushåll skulle kunna förbättras och därmed öka äldre hushålls efterfrågan på nyproduktion. Med nuvarande regler prövas hushållens lånemöjligheter mot återbetalningsförmågan, i praktiken framtida inkomster. Genom att kunna ta större hänsyn till exempelvis övervärden i bostäder skulle det kunna bli lättare för fler äldre att få ett tillräckligt stort bostadslån. Grundtanken är att många äldre, framför allt äldre boende i ett småhus, skulle kunna efterfråga en mindre och mer lättskött bostad om det var enklare att finansiera köp av en ny bostad.

För att svara på frågor om hur stor nyproduktionspotential förbättrade lånemöjligheter för äldre skulle ge, måste först äldres bostadsefterfrågan analyseras och den nuvarande kreditsituationen undersökas.

Både studier av data över rörlighet på bostadsmarknaden och tidigare genomförda studier visar att äldre hushåll har låg rörlighet mätt som årlig flyttfrekvens, Evidens (2021b). En utgångspunkt är att äldres rörlighet av teoretiska skäl är lägre än för andra hushållsgrupper. Flyttningar är förenade med både finansiella och sociala transaktionskostnader. Äldre hushålls position i livscykeln motiverar helt enkelt inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Vanliga motiv till flyttbeslut för yngre hushåll såsom flytt av studie- och arbetsmarknadsskäl eller på grund av familjebildning och en växande familj, finns inte i samma utsträckning för äldre. Den samlade återstående nyttan av att flytta blir mindre för många äldre än för yngre hushåll och väger i många fall därför inte upp de sociala och finansiella transaktionskostnader som kan följa av en flytt.

Den låga rörligheten förstärks också av att flertalet äldre är mycket nöjda med sin nuvarande bostad och i den mån

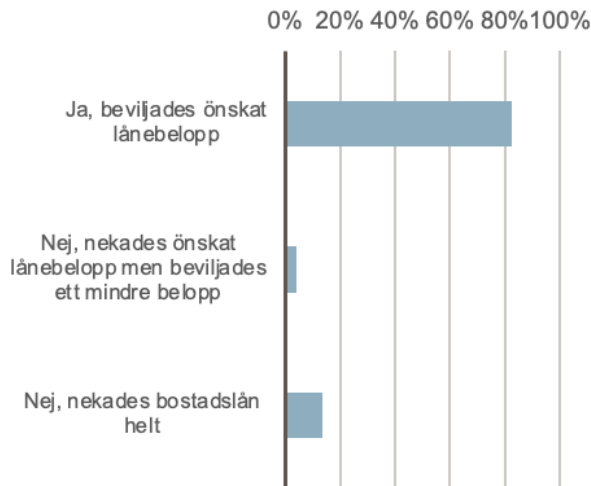
det finns tillgängliga alternativ är dessa ofta förenade med högre boendeutgifter än den nuvarande bostaden. Att äldre i hög utsträckning är nöjda med sitt boende beror rimligen på att de haft ett helt yrkesliv på sig att finna och finansiera en bostad som passar deras preferenser. Med en lång boendetid följer också låga boendeutgifter i ägda boendeformer till följd av att kapitalutgifterna faller över tid.

En ytterligare faktor som begränsar äldres rörlighet är det begränsade utbudet av attraktiva alternativ till nuvarande boende på många lokala bostadsmarknader, både vad gäller egenskaper i bostaden och boendeutgifternas storlek. Dessutom tycks många äldre anse att de är tillräckligt friska för att sköta sitt boende själva eller med hjälp av släktingar och vänner. De som har hälsoproblem kan i stor utsträckning få hjälp som underlättar kvarboende om hushållet så önskar. Med offentligt stöd i form av bostadsanpassning och hemtjänst samt annan omsorg i hemmet förlängs möjligheterna till kvarboende ytterligare.

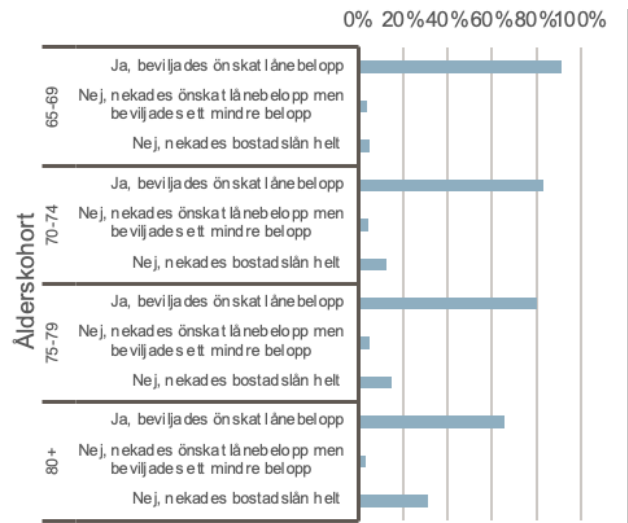
Flera av de i huvudsak strukturella förklaringsfaktorerna till äldres låga rörlighet på bostadsmarknaden är svåra att kortsiktigt påverka med politiska beslut. På vissa marknader med en likvid bostadsrättsmarknad påverkar utbudet av bostadsrätter rörligheten positivt, bland annat till följd av att attraktiva hyresbostäder är mer svårtillgängliga. Därigenom skulle särskilda villkor för äldre vid finansiering av köp av bostadsrätter potentiellt påverka bostadsefterfrågan positivt bland äldre.

Möjligheterna att kunna efterfråga en seniorbostad med bostadsrätt alternativt en reguljär bostadsrätt hänger starkt samman med hushållens möjligheter att finansiera köpet. Med goda finansieringsmöjligheter följer också goda möjligheter till attraktiva boendeutgifter i en alternativ bostad. I Evidens (2021b) undersöktes därför de äldre hushållens möjligheter att

Ansökt om bostadslån i anslutning till flytt. Samtliga hushåll



Ansökt om bostadslån i anslutning till flytt. Samtliga hushåll



Figur 25. Ansökt om lån.

Källa: Evidens och Evimetrix.

Figur 26. Ansökt om lån per ålder.

Källa: Evidens och Evimetrix.

erhålla ett bostadslån med hjälp av en enkät till ett stort antal äldre hushåll.

Av naturliga skäl var det en stor andel av de tillfrågade som sökt ett lån som också fått lånet beviljat. Hushåll som redan i utgångsläget tror att de nekats ett bostadslån kan antas avstå från att både flytta, fast de egentligen vill, och från att ansöka om ett lån. Svaren på enkäten måste därför tolkas med denna utgångspunkt.

Av de svarande som nyligen hade flyttat och ansökt om ett bostadslån beviljades bostadslånet i drygt 80 procent av ansökningarna, se figur 25. Några få, fyra procent nekades det önskade beloppet men fick låna ett lägre belopp. 13 procent uppgav att de nekades helt, en andel som alltså kan antas vara större i praktiken. Däremot gav enkätsvaren mer information om vilka grupper av hushåll som inte kunde få eller hade svårare att få ett bostadslån och därmed svårare att flytta till en lämpligare bostad.

När det gäller de yngre åldersgrupperna var andelen som nekats lån liten. Men för gruppen över 80 år var det ungefär var tredje hushåll som helt nekats ett bolån, figur 26. Analyseras dessutom vilken nuvarande boendeform hushållen har, blir det tydligt att de som nekats lån i hög grad bor med hyresrätt. Nästan varannan hyresgäst redovisar att de nekats ett bostadslån vid kreditansökan. Eftersom de i genomsnitt inte har något eget kapital bundet i den nuvarande bostaden, tvingas de sannolikt efterfråga högre belåningsgrader vid ett förvärv av en annan bostad.

Med nuvarande regelverk vid kreditgivning innebär det att beviljade belopp blir relativt små, eftersom kreditgivningen helt baseras på återbetalningsförmåga, det vill säga i praktiken återstående inkomster. På så sätt är det sammantaget svårare för den äldsta gruppen med en mer begränsad återstående livstidsinkomst och för hyresgäster som kan antas behöva högre belåningsgrader.

För att översiktligt bedöma i vilken utsträckning bostadsefterfrågan skulle kunna öka om det var lättare för de äldre hushåll som vill få ett bostadslån men som idag inte fullt ut beviljas lån, har marknadsdjupet för nyproduktion beräknats i ett urval kommuner. Beräkningen baseras endast på varje kommuns antal hushåll över 65 år samt deras inkomster. I beräkningen antas äldres boendepreferenser se ut ungefär som övriga hushålls preferenser när det gäller val av upplåtelseform och val mellan successionsbostäder respektive nyproducerade bostäder. I övrigt följer beräkningen samma principer som använts i bedömningen av effekterna av liberaliserade amorteringskrav.

Marknadsdjupet beräknas genom att en boendeutgift för de aktuella bostäderna beräknas. För att beräkna boendeutgiften krävs uppgifter om pris, storlek, avgift samt finansieringsvillkor för hushållet. Bedömda nyproduktionspriser för bostadsrätter för bostadsstorlekar som riktar sig till ensam- respektive sammanboende äldre hushåll över 65 år redovisas i tabell 11. Priserna utgår från successionsmarknadens genomsnittspriser plus ett tillägg

för nyproduktion och storlekarna speglar genomsnittliga storlekar på successionsmarknaden.

Därefter testas boendeutgiften mot målgruppens, det vill säga hushåll i 65-årsåldern och uppåt, inkomster. De hushåll i kommunen som klarar beräknad boendeutgift utan att antagen boendeutgiftsandel blir högre än genomsnittet för aktuell hushållsgrupp anses utgöra en bruttomarknad. Bruttomarknaden reduceras sedan med hjälp av data om flyttfrekvens och antagande om preferenser. Effekten av mer gynnsamma kreditvillkor skattas genom att använda en högre flyttfrekvens. I stället för 5 procents flyttfrekvens antas en mer lättillgänglig bostadsfinansiering öka andelen flyttbenägna hushåll med ca 20 procent utifrån svaren på hur stora andelar äldre som inte kunnat få det bostadslån de önskat. Det ger i beräkningen en flyttfrekvens om sex procent i stället för fem procent.

Beräkningarna visar att efterfrågan på nya bostäder i genomsnitt ökar med 20 procent, givet att mer lättillgänglig finansiering kan skapas med anpassade kreditregler för äldre, tabell 12. Men den grundläggande efterfrågan bland äldre är relativt låg. Det betyder också att ökningen i antal bostäder blir relativt liten. I de studerade kommunerna, som utgör betydande delar av den totala byggmarknaden för nya bostadsrätter, ökar den kvantitativa efterfrågan med ca 140 nya bostäder per år från hushåll i 65-års åldern och uppåt. I relation till de effekter på nyproduktionen som ges av andra reformförslag i denna rapport är bidraget från ändrade kreditregler bland äldre därmed litet. Däremot skulle en sådan reform påverka rörligheten positivt, särskilt i de fall ett äldre hushåll

flyttar från ett småhus, vilket är en relativt vanlig boendeform för äldre hushåll. Studier visar att lediga småhus ger de längsta flyttkedjorna och därmed också de största positiva effekterna för andra hushåll som gör entré på bostadsmarknaden. En studie av flyttkedjor i Skåne visade exempelvis att högst rörlighetskvot (genomsnittligt antal hushåll som kan flytta till följd av att en ny bostad tillförts marknaden) uppstod vid nyproduktion av småhus, där den landar på 3,65, följt av 2,51 för bostadsrätter och 2,35 för hyresrätter. En viktig observation var att inkomstnivåerna bland inflyttare i flyttkedjan faller markant för varje led i flyttkedjan och vid nod 4 i kedjan hamnar på motsvarande månadsinkomster före skatt på mellan 27 000 och 30 000 kronor när disponibelinkomsterna räknas om till bruttoinkomster, vilket är tydligt under medianinkomsterna i Skåne för breda hushållsgrupper. Att göra det möjligt för fler äldre att finansiera en annan mer passande bostad får fler positiva effekter på bostadsmarknaden än efterfrågan på nyproduktion.

Tabell 11.

Tabell 12.

Priser och storlekar. Byggår 2022-2023. Avgift 850 kr/kvm/år				
Kommun	2 rok, ensamboende		3 rok, sammanboende	
	Storlek kvm	Pris kr/kvm	Storlek kvm	Pris kr/kvm
Stockholm	45	79 056	72	68 360
Göteborg	52	48 857	75	45 229
Malmö	49	46 019	80	45 495
Uppsala	46	44 281	74	37 273
Linköping	48	35 803	77	28 382
Örebro	47	36 386	78	28 504
Västerås	49	39 950	73	39 386
Umeå	52	39 578	77	37 730

Beräknat marknadsdjup nyproduktion för målgrupp 65+

Kommun	Marknadsdjup 5 procent flyttfrekvens			Marknadsdjup 6 procent flyttfrekvens			Förändring i efterfrågan
	Ensamboende	Sammanboende	Totalt	Ensamboende	Sammanboende	Totalt	
Stockholm	133	106	239	160	127	287	20%
Göteborg	64	69	133	76	83	159	20%
Malmö	40	22	62	48	26	74	19%
Uppsala	39	41	80	47	49	96	20%
Linköping	23	30	53	28	26	64	21%
Örebro	22	23	45	26	28	54	20%
Västerås	23	23	46	27	30	57	24%
Umeå	21	21	42	25	26	51	21%
Totalt	365	335	700	437	405	842	20%



Foto: Johan Mollerberg

Startlån till förstagångsköpare

Det är inte endast äldre hushåll som skulle kunna öka sin bostadsefterfrågan med mer gynnsamma finansieringsvillkor. En statlig utredning, SOU 2022:12, har förslagit att startlån för förstagångsköpare införs i Sverige. Poängen med startlånet är att sparandetiden minskar och att fler därför kan köpa sin första bostad. Den statliga utredningen föreslår att startlånet ska kunna finansiera upp till 10 procent av marknadsvärdet för bostaden och därmed som mest utgöra två tredjedelar av finansieringsbehovet ovanför bolånetaket. En förstagångsköpare behöver därför endast spara till ett belopp motsvarande fem procent av marknadsvärdet, jämfört med dagens 15 procent.

Utredningen föreslår att ett tak ska vara 250 000 kronor per förstagångsköpare. Startlånet kommer därmed för varje förstagångsköpare att vara begränsat till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet på den förvärvade andelen av bostaden och 250 000 kronor. För förstagångsköpare med vårdnad om barn som ensam köper en primär bostad föreslår utredningen att startlånet ska kunna uppgå till det dubbla beloppet, det vill säga 500 000 kronor, men i övrigt med samma begränsningar som för andra förstagångsköpare. Startlå-

net föreslås omfattas av samma amorteringsregler som nuvarande vanliga bostadslån.

Utredningen uppskattar att ungefär 79 000 förstagångsköpare köper sin första bostad varje år. Enligt rapporten Den svenska bolånemarknaden, Finansinspektionen (2020), var andelen nya låntagare som tog bostadsrelaterade blancolån bland förstagångsköpare 10 procent, vilket har uppskattats till 8 000 lån. Med ett genomsnittligt blancolån på 150 000 kronor beräknas att startlånen kan minska efterfrågan på blancolånen med upp till 1,2 miljarder kronor.

Utredningen bedömer att andelen av förstagångsköpare som kommer att efterfråga startlån är mellan 10 procent, det vill säga de som i dag tar blancolån, och 41 procent, det vill säga de som i dag tar full belåning och bedöms ha råd att gå upp till 95 procent belåning. Ett mittenvärde i det intervallet är ungefär 25 procent. Omräknat till absoluta tal innebär det att det kommer att finnas en efterfrågan på startlån från mellan 8 000 och 32 000 förstagångsköpare per år. Det är oklart hur stor andel av dessa förvärv som utgörs av nybyggda bostäder. Men en mindre andel av dessa kan köpa en nyproducerad bostad med hjälp av startlånet. Huvuddelen av efterfrågan kan dock bedömas riktas mot successionsmarknaden, där utbudet generellt har lägre priser än nyproduktionen.

8. Markpriser och byggrättsvärden

Med fallande bostadspriser och ökande byggkostnader minskar lönsamheten för nyproduktion av bostäder. Det gäller både för bostadsrätter, småhus och hyresbostäder.

Nya ägande- och bostadsrätter drabbas för det första av ett minskat marknadsdjup, det vill säga en lägre efterfrågan. När ränteutgifterna ökar för hushållen samtidigt som de reala inkomsterna faller till följd av hög inflation blir hushållens köpkraftiga bostadsefterfrågan mindre och hushållen förmår inte absorbera lika många nya bostadsrätter som tidigare. För det andra har dessutom byggherrens kostnader ökat påtagligt till följd av inflation och högre räntenivå. Det har drivit upp byggkostnader och ränteutgifter för byggkreditiv.

Också nyproduktionen av hyresbostäder minskar. Även efterfrågan på nya hyresbostäder bromsas av att hushållens realinkomster blir lägre till följd av hög inflation samtidigt som byggandet av hyresrätter påverkas negativt på samma sätt som övriga boendeformer av stigande byggkostnader och ökande kostnader för byggkreditiv. Dessutom ökar de långsiktiga finansieringskostnaderna genom att marknadens direktavkastningskrav stiger när investerare söker kompensation för högre inflation och högre avkastning på alternativa, riskfria, placeringar.

Fallet i efterfrågan och stigande kostnader innebär att markpriserna blir lägre. Markpriser kan översiktligt beräknas utifrån ett bostadsprojekts intäkter och kostnader. Residualen mellan intäkter och kostnader brukar benämnas byggrättsvärde. Om byggrättsvärdet är positivt har marken ett värde och projektet är lönsamt, givet att byggherren inte betalat mer än det beräknade värdet för marken. Om byggrättsvärdet är negativt är projektet olönsamt, byggherren förlorar pengar på

att genomföra projektet och bostäderna kommer därför inte att byggas.

Fallet i markpriser har varit snabbt. Som framgått av figur ett i det inledande kapitlet föll bostadsrättspriserna kraftigt mellan kvartal två 2022 och kvartal fyra samma år, samtidigt som bygg- och finansieringskostnaderna ökat kontinuerligt enligt figur två. En förutsättning för bostadsbyggandet är att faktiska markpriser är följsamma mot den snabba förändringen i bostadspriser och kostnader. Om marksäljaren tillämpar priser som är mer bakåtblickande och sätter ett markpris som inte följt med marknaden ner, kommer bostadsbyggandet bromsas mer än vad som enbart följer av lägre priser och högre kostnader. Följsamheten vad avser marknadspriser är särskilt viktig vid försäljning av kommunal mark, eftersom kommunerna är de avgjort största markägarna. I detta kapitel analyseras därför hur mycket lägre markpriserna bör vara under hösten 2023 jämfört med förhållandena exempelvis före pandemin, givet att markpriserna direkt speglar den snabba nedgången i bostadsefterfrågan och kraftiga ökningen av bygg- och finansieringskostnaderna.

Det har också förts en diskussion om riskerna för att väsentliga delar av byggbranschens kapacitet riskerar att slås ut om bostadsbyggnadsvolymer kvarstår på låga nivåer under en längre tid. Givet att arbetskraft måste lämna sektorn kan det uppstå olika typer av resursbrist- eller flaskhalsproblem både bland byggherrar, byggtreprenörer och dess underleverantörer samt inom de kommunala plan- och exploateringsverksamheterna när och om förutsättningarna åter blir mer gynnsamma för bostadsproduktion. Beräkningarna kan användas för att belysa hur stor fallande bostadspriser och stigande bygg- och finansieringskostnader haft och hur långt vi befinner oss från tidigare marknadsläge.

Beräkning av byggrättsvärden Q1 2020 och Q3 2023

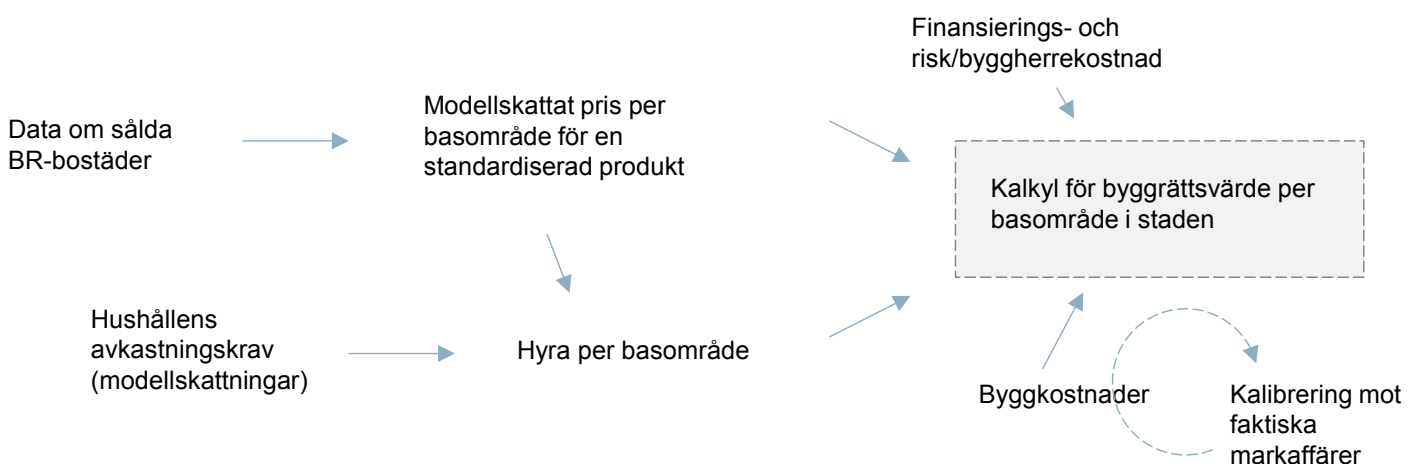
För att belysa förändringen beräknas markpriserna både för tidpunkten första kvartalet 2020 och för andra kvartalet 2023. Valet av tidpunkt motiveras med att förutsättningarna före pandemin kan bedömas vara mer representativa för ett slags normalt förhållande, eftersom de finansiella villkoren var mycket expansiva under pandemin till följd av en ultralätt penningpolitik och en mycket expansiv finanspolitik. Den förda penning- och finanspolitiken bidrog till att driva upp bostadspriser och markpriser, särskilt under perioden 2020 till 2021.

Markpriserna bestäms ytterst genom att olika så kallade byggrättsvärden skapas beroende på vad marken ska användas till. För att analysera förändringen i markpriser har byggrättsvärden för nyproduktion av både bostads- och hyresrätter beräknats för samtliga basområden i Stockholms län (1 364 delområden). Ett basområde utgörs ungefär av ett bostadsområde med ca 1 000 invånare. Det betyder att det geografiska området är litet i centrala och täta miljöer medan det kan vara ett relativt stort geografiskt område i glesbygder.

Trots att beräkningen formellt görs i områden i Stockholms län bedöms resultaten vara generaliserbara för ett stort antal län och kommuner i landet. Prisvariationen på bostadsrättsmarknaden i länet spänner från 20 000 kronor per kvadratmeter i länets yttre delar till över 100 000 kronor per kvadratmeter i delar av Stockholms innerstad. Som referens kan exempelvis nämnas att Västerås redovisar ett genomsnittspris på successionsmarknaden om ca 24 000 kronor per kvadratmeter och ett prisspann inom kommunen om ca 15 000 till 45 000 kronor per kvadratmeter, se figur ett. Spannet fångar därmed marknadsvillkoren på flertalet bostadsmarknader i Sverige där det varit möjligt att bygga nya bostäder de senaste åren.

Med bostadspriser på successionsmarknaden som understiger 20 000 kronor per kvadratmeter har produktionen rimligen varit olönsamt och därmed relativt liten, eftersom produktionskostnader enligt SCB varierar från ca 35 000 till 54 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea. I länsregion tre, som enligt SCB redovisar de lägsta produktionskostnaderna, var den genomsnittliga totala produktionskostnaden för flerbostadshus ca 34 000 till 35 000 kronor, beroende på om investeringsstöd utbetalats eller inte.

Figur 27.



Beräkningsmetod

För att beräkna byggrättsvärden både för andra kvartalet 2023 och första kvartalet år 2020 används en stegvis beräkningsmodell, se figur 27. Utgångspunkten är transaktioner på bostadsrättsmarknaden de senaste åren. Dessa transaktioner justeras prismässigt för att motsvara nyproduktionspriser genom att priserna justeras upp med mellan 6 000 och 9 000 kronor per kvadratmeter, beroende på hur prisrelationerna mellan nya och äldre bostäder förhåller sig till varandra. Med hjälp av en statistisk modell kan dessa transaktioner också användas för att beräkna ett bostadsrättspris i miljöer som i nuläget saknar bostadsrätter.

Utifrån bostadsrättspriser är det möjligt att också beräkna hushållens betalningsvilja för nya hyresbostäder, uttryckt som en så kallad jämviktshyra, med hjälp av så kallad brukarkostnadsteori. Jämviktshyran bestäms genom att bostadsrättspriset multipliceras med ett implicit avkastningskrav och genom att addera bostadsrätternas avgiftsnivå.

Hushållens avkastningskrav utgörs i grunden av hushållens lånekostnader, förräntningskrav på eget kapital samt förväntningar om framtida bostadsprisutveckling. Beräkningen sker i en iterativ process där boendeutgifter för nya hyresbostäder med korta kötider ställs mot prisnivåer i bostadsrätter med samma läges och bostadsegenskaper. Den iterativa beräkningen prövar vid vilket avkastningskrav boendeutgiften i bostadsrätten överensstämmer med hyresnivån i hyresbostaden med kort kötid. Resultaten av beräkningarna framgår av figur 28.

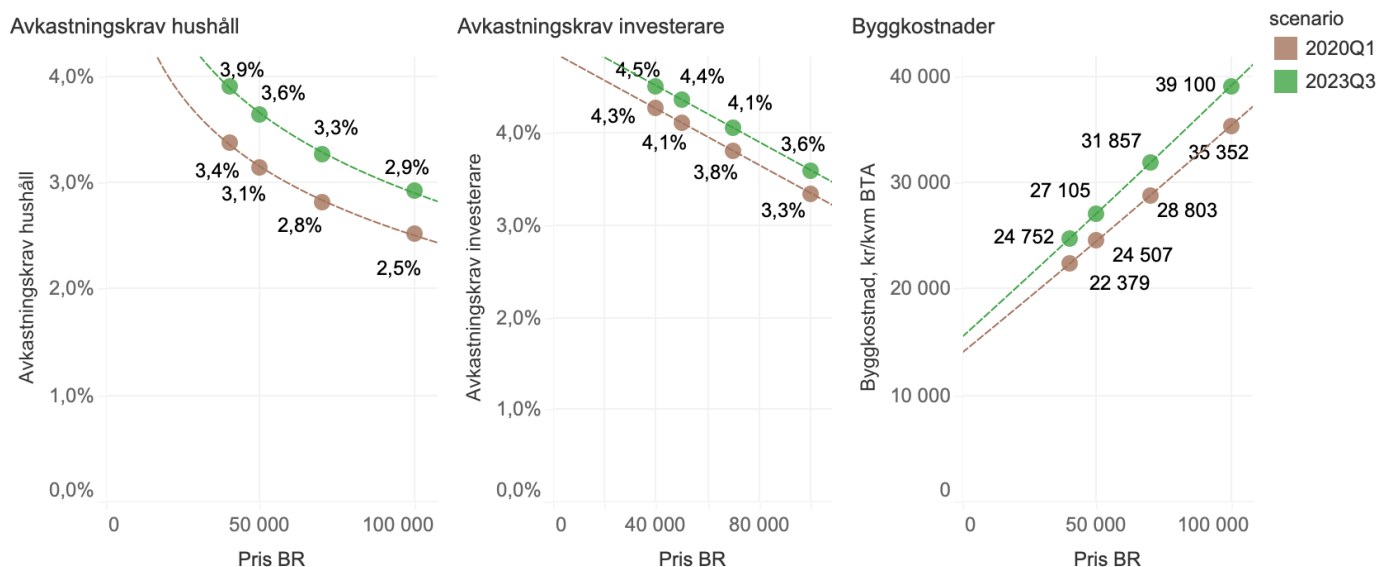
Beräkningarna visar att hushållens avkastningskrav varierar systematiskt med prisnivåer på bostadsrättsmarknaden. I miljöer med de högsta priserna om ca 100 000 kronor per kvadratmeter är avkastningskravet runt 2,9 procent och i miljöer med lägre priser, runt 20 000 kronor per kvadratmeter, är motsvarande nivå över fyra procent. Hushållens avkastningskrav har skiftat uppåt med ca 0,5 procentenheter sedan första kvartalet år 2020. I de fall jämviktshyran överstiger en så kallad normhyra har ett tak för hyresnivån satts till 2 700 kronor per kvadratmeter och år för 2023 och 2 500 för år 2020. Taket är tänkt att spegla de högsta hyresnivåerna som accepterats enligt bruksvärdes- eller presumtionsregler.

Med hjälp av bostadsrättspriser för nyproducerade bostadsrätter och beräknade jämviktshyror kan intäkten i en byggrättsvärdeskalkyl bestämmas för olika områden. För att beräkna byggrättsvärdet måste också byggherrarnas bygg-, risk- och finansieringskostnader kartläggas.

Investerarnas långsiktiga finansieringskostnader uttrycks i form av marknadens avkastningskrav för nya hyresbostäder. Avkastningskraven baseras på uppgifter från värderingsföretaget Cushman & Wakefield. Också för investerarmarknaden finns ett tydligt mönster mellan avkastningskrav och prisnivå på bostadsrättsmarknaden. Investerarmarknadens avkastningskrav varierar från ca 3,6 procent i miljöer med den starkaste bostadsefterfrågan till ca 4,5 procent i miljöerna med de lägsta prisnivåerna på bostadsrättsmarknaden. Avkastningskraven har skiftat uppåt med 0,2 till 0,3 procentenheter mellan år 2020 och 2023.

Figur 28.

Källa: Cushman & Wakefield samt egna beräkningar.



Upplåtelseform	Kalkylvariabler	2020 Q1	2023 Q3	
BR	Lån i föreningen, kr/kvm BOA	12 000	10 000	+2 000 kr/kvm För Stockholms innerstad
	Avgift, kr/kvm BOA	750	800	
HR	DoU-kostnad, kr/kvm	350	400	
	Vakans	0	0	
	Högsta hyra, kr/kvm/år	2 500	2 700	
	Byggkostnad för HR, faktor jmf BR	0,90	0,90	
BR och HR	Marknadens sammanvägda påslag	15%	22%	
	Finansiering	4%	6%	
	Risk/byggherrekostnad	11%	15%	
	Justering BR-pris (faktor jmf 2023Q3)	1,16	1,00	Förändring av BKI-index, källa SCB
	Justering byggkostnader (faktor jmf 2023Q3)	0,90	1,00	Förändring av BKI-index, källa SCB

Tabell 13.

Byggkostnaderna baseras både på uppgifter från byggherrar och analys av faktiska transaktioner på byggrättsmarknaden. I ett första steg används uppgifter från byggherrar och kommuner för att ringa in byggkostnader för olika typer av nyproducerade bostäder, där byggkostnaden varierar med både läge och produkttegenskaper. De använda byggkostnaderna kalibreras i ett andra steg mot värden som ges av faktiska markförsäljningar och byggrättstransaktioner i länet. Antaganden för scenario 2020 baseras dels på observerade data, dels på indexering bakåt från nuläget, beroende på tillgång på data. Byggkostnaderna har ökat med ca 3 000 till 4 000 kronor per kvadratmeter sedan år 2020. Beräkningen av byggkostnaderna för år 2020 baseras på förändringen av SCB:s Byggkostnadsindex, som mäter kostnadsutvecklingen för nybyggnation av flerbostadshus.

Utöver byggkostnader och avkastningskrav för hyresbostäder finns också kortsiktiga kostnader för finansiering och projektrisker. I beräkningarna antas kostnaderna för finansiering under byggtiden vara ca sex procent år 2023 jämfört med fyra procent år 2020. Byggherrens påslag för risk och vinst har antagits ökat till 15 procent från att tidigare varit ca 11 procent.

Samtliga kalkylförutsättningar sammanfattas i tabell 13.

Med användande av dessa kalkylförutsättningar kan ett byggrättsvärde beräknas för alla länets basområden, både för nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter. Resultaten redovisas i karta ett och karta två. Brytpunkten för lönsam nyproduktion har satts till ett positivt byggrättsvärde om ca 3 000 kronor per kvadratmeter BTA. Denna marginal bedöms i

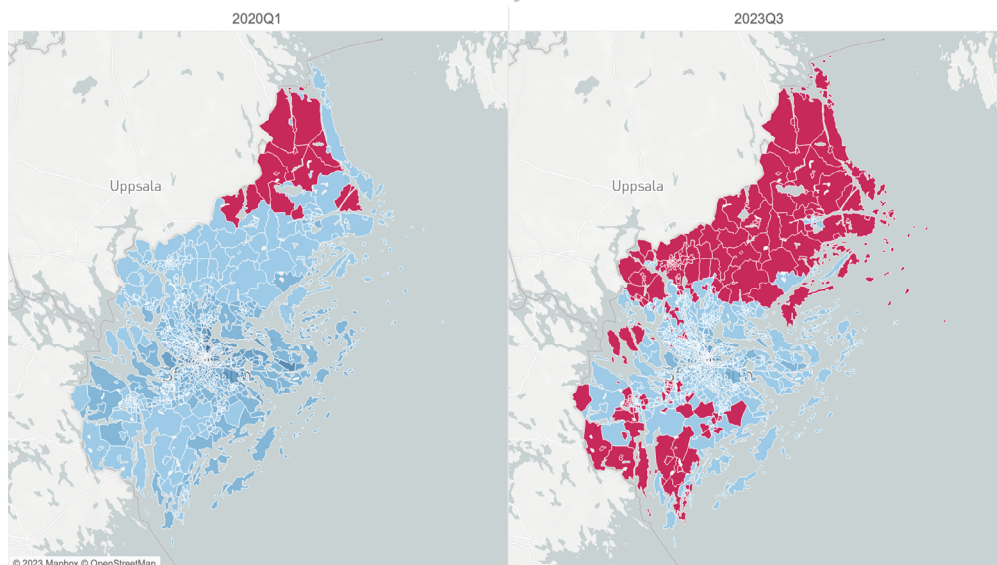
genomsnitt krävas för att ersätta kommunerna för exploateringskostnader i form av kostnader för lokal infrastruktur, fastighetsbildning och anslutningsavgifter med mera. I praktiken varierar kostnaden mellan kommunerna och mellan olika projekt från ca 2 000 till ca 4 000 kronor per kvadratmeter BTA.

Väsentligt lägre byggrättsvärden

Resultaten av beräkningarna visas först i två kartbilder och sedan i diagram med tidigare och nuvarande beräknade byggrättsvärden för alla basområden i länet. Stockholms län innehåller ca 1 400 basområden och beräkningen har givit varje basområde ett byggrättsvärde. Byggrättsvärdena yttrycks i enlighet med beräkningen ovan i kronor per kvadratmeter bruttoarea. I huvudsak utgör ett basområde vad som i bebyggda miljöer typiskt sett innehåller ett bostads-, företags- eller ett kontorsområde eller liknande. Den geografiska avgränsningen baseras på områdets huvudsakliga funktion. Vanligtvis innehåller ett basområde ca 1 000 invånare, givet att basområdet innehåller bostäder.

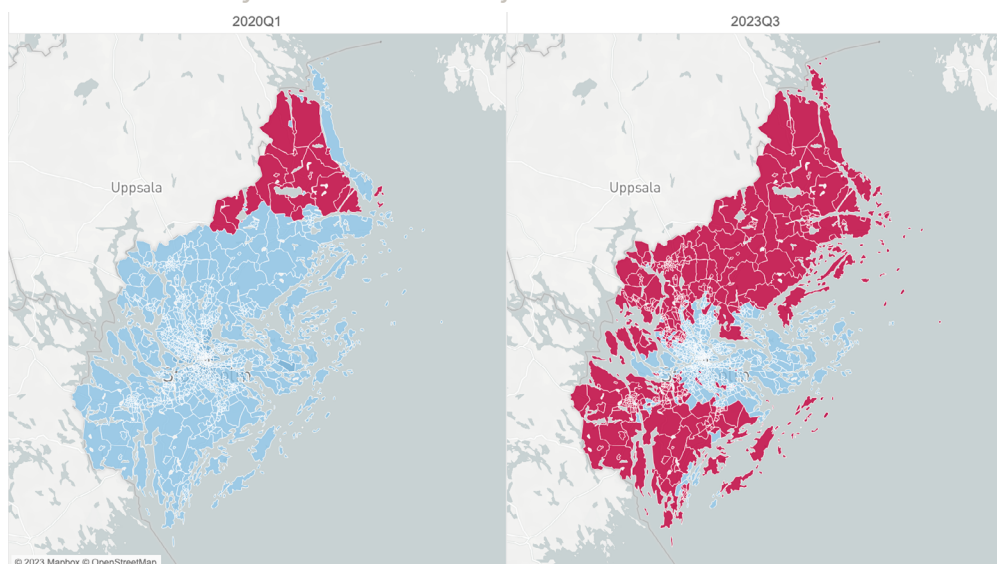
Kalkylresultaten visar att antalet områden där nyproduktion av bostadsrätter kan ske till företagsekonomiskt lönsamma villkor har begränsats kraftigt sedan år 2020, se karta 2. I början av år 2020 hade nästan hela länet goda förutsättningar i form av positiva byggrättsvärden för nyproduktion av bostadsrätter, undantaget glesbygdsområden i den norra länsdelen. 2023 kvarstår den centrala regionkärnan, närförort och angränsande kommuner, samt vissa vattennära lägen som lönsamma för nyproduktion.

Karta, positiva respektive negativa byggrättsvärden för nyproduktion av bostadsrätter Q1 2020 jämfört med Q2 2023.



Karta 2. Kartbilden visar i vilka miljöer, så kallade basområden, nyproduktion av bostadsrätter var lönsamt Q1 2020 respektive Q2 2023. Röd färg utgör negativt byggrättsvärde och blå positivt. Kartan avser Stockholms län. Pris- och byggnivåer i stora delar av länet är dock representativa för tillväxtorter i landet generellt.

Karta, positiva respektive negativa byggrättsvärden för nyproduktion av hyresrätter Q1 2020 jämfört med Q2 2023



Karta 3. Kartbilden visar i vilka miljöer nyproduktion av hyresrätter var lönsamt Q1 2020 respektive Q2 2023. Röd färg utgör negativt byggrättsvärde och blå positivt.

När det gäller nyproduktion av hyresrätter är bilden ännu mer tydlig, karta 3. Endast de centrala delarna av länet samt områden som exponeras för attraktiva vattenlägen ger tillräckligt gynnsamma villkor för att nyproduktion ska vara lönsam.

Med lägre bostadspriser och högre bygg-, risk- och finansieringskostnader är det nu endast möjligt att erhålla positiva byggrättsvärden (och betala exploateringskostnader) i länets centrala delar samt i lokala centrummiljöer och i vattennära lägen.

Den rimliga tolkningen av kalkylerna är att det blivit olönsamt att bygga nya bostadsrätter och hyresrätter i stora delar av länet där det tidigare var möjligt att bygga till rimliga företagsekonomiska villkor. Men byggandet bromsas också i de

delar som fortsatt redovisar positiva byggrättsvärden efter avdrag för exploateringskostnader. Givet att byggherrar tidigare har köpt marken för ett pris som överstiger det nuvarande byggrättsvärdet kan det vara rationellt att skjuta upp beslut om byggstart, trots ett fortsatt positivt byggrättsvärde, eftersom byggherren annars riskerar att realisera en förlust. Sammantaget innebär negativa byggrättsvärden i stora delar av länet och fallande byggrättsvärden i de delar som fortsatt redovisar positiva värden, att incitamenten att starta nya bostadsprojekt är mycket litet. De projekt som startas, startas rimligen främst på mark som är rätt värderad enligt de nya villkoren. Antingen att nya markaffärer genomförs med en följande värdering av byggrättsvärdet

eller genom att byggherren har tillgång till byggrätter på egen lågt värderad mark sedan tidigare.

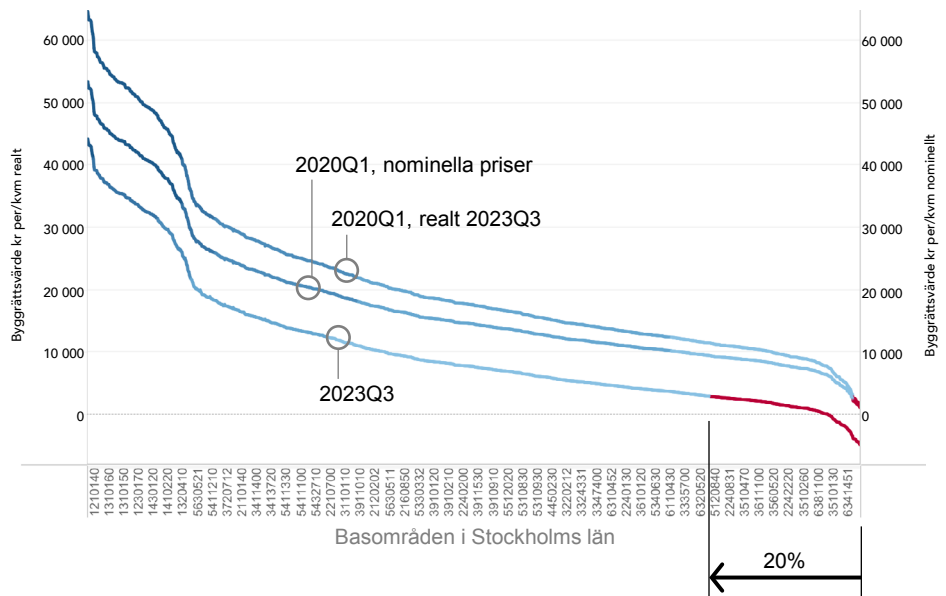
Med hjälp av kalkylmodellen är det också möjligt att skatta hur stort fallet i byggrättsvärde varit i olika delar av länet. Eller annorlunda uttryckt: hur mycket måste markpriserna sänkas för att bostadsbyggandet ska vara lönsamt? De beräknade byggrättsvärdena illustreras i figur 29, där både det nominella och reala byggrättsvärdet (värdet i 2020 års penningvärde) under inledningen av år 2020 redovisas tillsammans med det nuvarande byggrättsvärdet under kvartal tre 2023.

På figurens Y-axel redovisas byggrättsvärden per basområde. Basområdena

redovisas med sitt id-nummer, en sju-siffrig kod, enligt X-axeln i figuren. Genom att byggrättsvärdena har beräknats för alla basområden vid olika tidpunkter, ger grafen en sammanfattande bild av hur markpriser uttryckt som byggrättsvärden, förändrats de senaste åren. Den översta linjen beskriver de byggrättsvärden som gällde under första kvartalet 2020 och den understa linjen beskriver byggrättsvärden under kvartal tre 2023. Skillnaden mellan de båda linjerna utgör fallet i byggrättsvärden mellan dessa tidpunkter. En tredje linje uttrycker 2020 års byggrättsvärde i nominella termer, det vill säga i 2020 års penningvärde. Skillnaden mellan den översta linjen och den understa ger den reala minskningen i

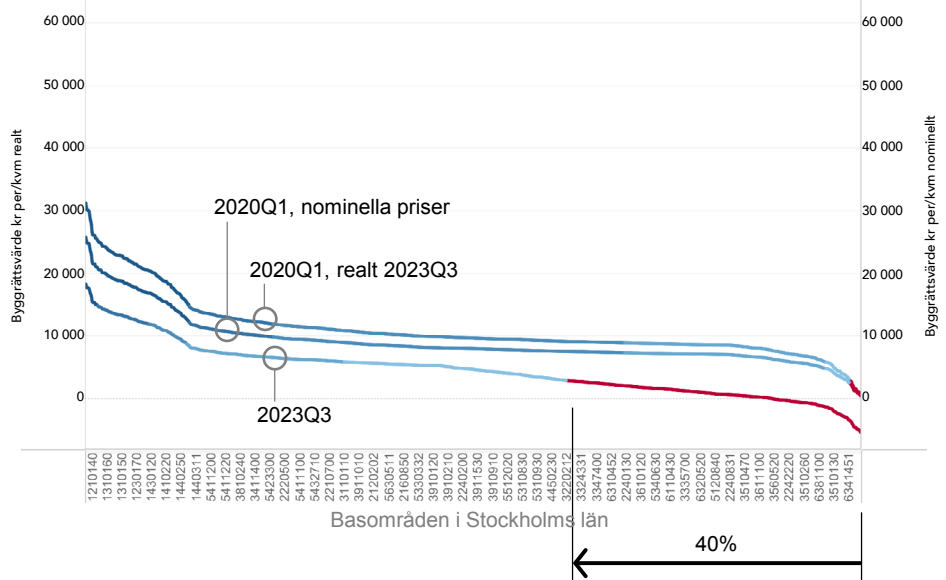
Figur 29. Förändring i byggrättsvärde mellan år 2020 och 2023 för bostadsrätter. Pilen visar att byggrättsvärdet är negativt i en femtedel av alla basområden under kvartal tre 2023.

Byggrättsvärden för nyproduktion av bostadsrätter per basområde i Stockholms län



Figur 30. Förändring i byggrättsvärde mellan år 2020 och 2023 för hyresrätter. Pilen visar att byggrättsvärdet är negativt i fyra av tio av alla basområden under kvartal tre 2023.

Byggrättsvärden för hyresrätter per basområde i Stockholms län



byggrättsvärde medan skillnaden mellan de nominella priserna 2020 och de nuvarande priserna 2023 ger den nominella minskningen av byggrättsvärdet.

Det genomsnittliga byggrättsvärdena för nyproduktion av bostadsrätter i länet var i nominella tal ca 15 000 till 20 000 kronor per kvadratmeter under inledningen av år 2020. Men variationen i byggrättsvärdet över länets olika delar var relativt stor, från över 50 000 kronor per kvadratmeter i de mest efterfrågade lägena till nästan noll, se figur nio. I ett fåtal miljöer med den högsta betalningsviljan bland hushållen var byggrättsvärdena för nyproduktion av bostadsrätter under det första kvartalet 2020 nominellt runt 50 000 kronor per kvadratmeter, se figur nio. Motsvarande byggrättsvärde kvartal tre 2023 har fallit till runt 40 000 kronor. I nominella termer har markvärdet uttryckt som ett byggrättsvärde därmed fallit med ca 20 procent.

I flertalet miljöer är det procentuella fallet emellertid betydligt större. I områden där byggrättsvärdet för nyproduktion av bostadsrätter var ca 20 000 kronor per kvadratmeter har värdet fallit till ca 12 000 kronor per kvadratmeter, en värdeminskning med ca 40 procent. I genomsnitt har byggrättsvärdena fallit med ca 7 000 till 8 000 kronor per kvadratmeter i större delen av länet, vilket ger ett procentuellt mycket stort fall i miljöer där byggrättsvärdena var relativt låga under 2020. Ca en femtedel av basområdena redovisar markvärden för nya bostadsrätter som understiger 3 000 kronor per kvadratmeter, vilket innebär att nyproduktion har blivit direkt olönsamt, givet att kommunen ska ersättas för exploateringskostnader.

I reala termer är fallet i byggrättsvärde större. I dagens penningvärde (kvartal tre 2023) var byggrättsvärdet drygt 60 000 kronor per kvadratmeter första kvartalet 2020 i de mest attraktiva områdena i centrala Stockholm jämfört med det nuvarande värdet om ca 40 000 kronor. I fasta priser har därmed fallit i markvärden sedan början av år 2020 varit ca 33 procent. För ett stort antal områden med mer genomsnittliga markvärden har värdet i reala termer mer än halverats.

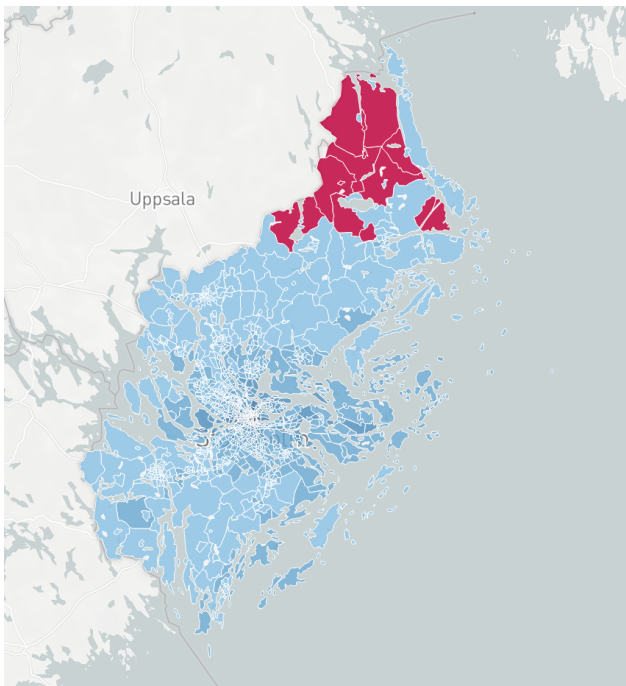
Motsvarande beräkningar av byggrättsvärdet för nyproduktion av hyresrätter redovisar liknande resultat, figur 30. Generellt blir byggrättsvärdena lägre för hyresrätter än för bostadsrätter. I hela 40 procent av länets basområden är numera nyproduktion av hyresrätter direkt olönsamt utifrån använda kalkylkriterier, givet att kommunen ska ersättas för exploaterings-

kostnader. I stora delar av länet där byggrättsvärdet fortsatt är positivt under kvartal tre 2023 har byggrättsvärdet fallit från ca 10 000 kronor per kvadratmeter (nominellt) under år 2020 till ca 5 000 till 6 000 kronor, ett värdefall om runt 50 procent. I områden med lägre betalningsvilja är fallet i beräknade värden ännu större.

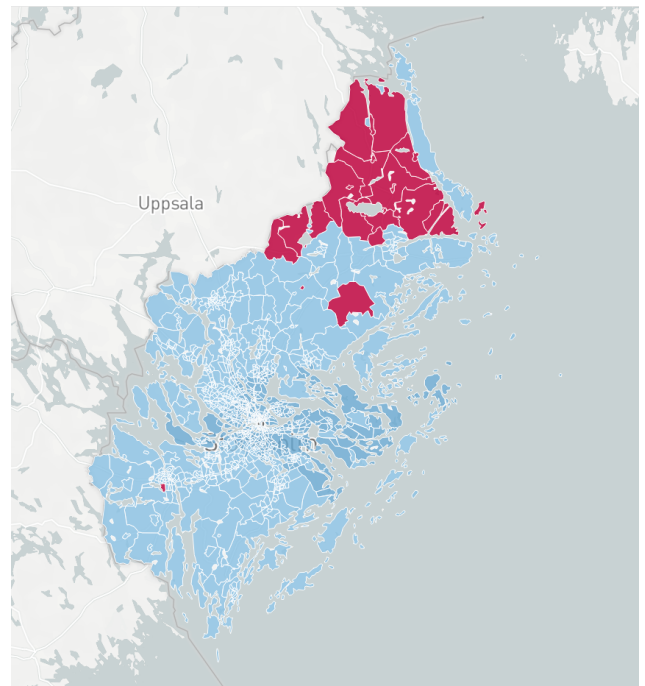
Slutsatsen av genomförda beräkningar är att byggrättsvärdena, eller markpriserna, har fallit kraftigt. I många miljöer är fallet runt 50 procent eller mer. I miljöerna med de lägsta bostadspriserna har 100 procent av byggrättsvärdet smält ihop till följd av fallande bostadspriser och högre kostnader. För att nyproduktion ska kunna komma till stånd i områden med fortsatt positiva byggrättsvärden krävs rimligen att den som säljer marken är följsam och snabbt anpassar prisbilden till de nya villkoren.

I de fall kommunerna säljer mark genom så kallade markanvisningar har inte sällan markpriserna utöver det fundamentala byggrättsvärdet också innehållit ett tillägg i form av ett slags optionsvärde. Optionsvärdet har bland annat bestämts av förväntningar på den framtida prisutvecklingen fram till att en detaljplan vinner laga kraft och att det dessutom varit möjligt för byggherren att senare lämna tillbaka markanvisningen utan kostnad om denne av något skäl inte vill genomföra projektet. Att lämna ett relativt högt bud är då relativt riskfritt. Sammantaget har det lett till att markpriserna trissats upp till nivåer som är högre än vad byggrättsvärdeskalkylen indikerar, särskilt i en uppåtgående marknad. Med nuvarande förutsättningar på marknaden talar emellertid det mesta för att denna typ av optionsvärde mer eller mindre smält ihop. Det blir då centralt att kommunerna grundligt analyserar det nuvarande markpriset och att de då beaktar att optionsvärden vid kommunal markförsäljning i många fall gått mot noll.

Ett ytterligare sätt för kommunerna att underlätta bostadsproduktion är att möjliggöra för byggaktörer att erlagga köpeskillingen för mark så sent som möjligt för att i möjligaste mån i tiden matcha utbetalningar för markförvärvet med byggherrens intäkter för projekts bostäder. Det kan exempelvis ske vid tillträdet till de nya bostäderna och möjligen också med markpriser som villkoras av byggherrens projektkostnader. Sådana modeller förutsätter rimligen utvecklade samarbetsformer med stor transparens i byggherrens kostnadsredovisning.



Karta 4. Byggrättsvärden för bostadsrätter beräknade med 25 procents lägre byggkostnad.



Karta 5. Byggrättsvärden för hyresrätter beräknade med 25 procent lägre byggkostnad.

”Tankeexperiment” – effekter av lägre byggkostnader och högre bostadspriser

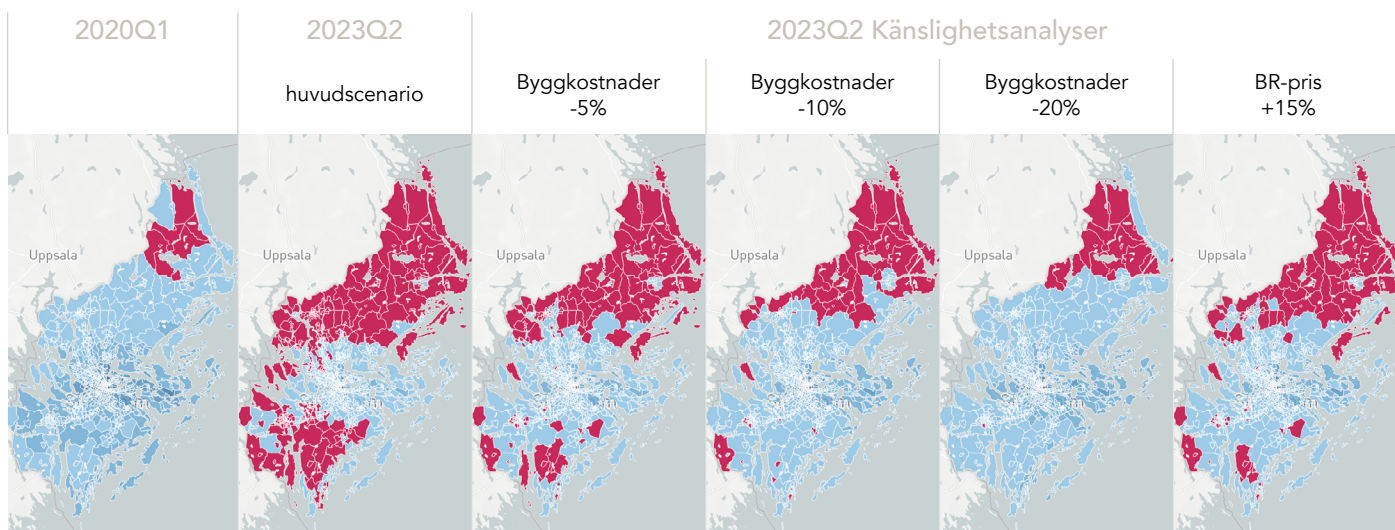
I debatten om bostadsmarknaden och möjliga krisåtgärder för att upprätthålla bostadsbyggandet har olika förslag förts fram. Ett förslag handlar om ett temporärt byggstöd, exempelvis i form av sänkt eller slopad byggmoms. Rent tekniskt är det dock inte möjligt att sänka momsens utan att hamna i konflikt med EU:s regelverk. Det finns i dagsläget ingen möjlighet att införa en lägre momsskattesats på byggtjänster generellt, om inte byggandet sker som ett led i socialpolitiken (social housing).

Trots den juridiska utmaningen är det med hjälp av kalkylmodellen möjligt att genomföra olika ”tankeexperiment”, där effekten av lägre byggkostnader på byggrättsvärdesnivåer analyseras. Kalkylmodellen kan då pröva effekterna av exempelvis fem, tio eller 25 procents lägre byggkostnad. Det är också möjligt att analysera effekter av högre bostadspriser. Givet att exempelvis ledtiderna i planprocessen skulle minska kraftigt och därmed sänka finansieringskostnader för oexploaterad mark och stämpelskatten avvecklas, skulle byggkostnaden kanske kunna minska med

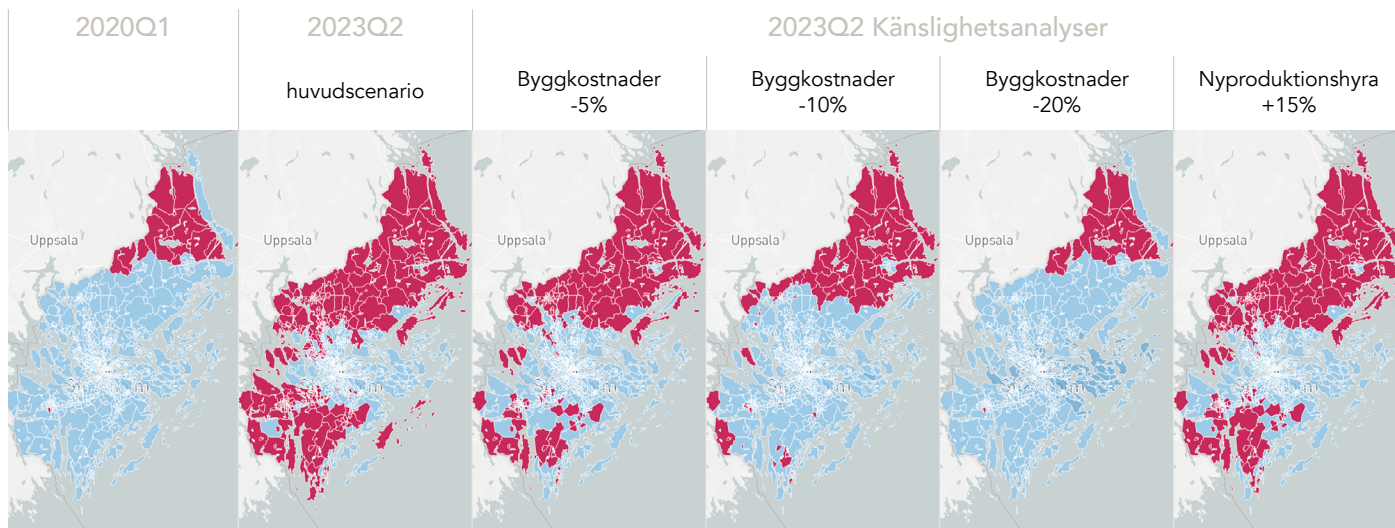
runt fem procent. Eller om ett tillfälligt stöd till kommunala exploateringskostnader införs om 3 000 kronor per kvadratmeter. Genom denna typ av tankeexperiment kan kalkylen användas för att illustrera effekten på byggrättsvärden av byggkostnader som totalt är fem, tio eller 25 procent lägre än idag. Tankeexperimentet kan också utökas med åtgärder som höjer efterfrågan och priser. Givet att amorteringskraven liberaliseras, startlån införs, lånevillkoren för äldre förbättras, skatten på sparande sänks och ränteavdraget utökas (även om det inte finns ett sådant förslag) kan en positiv pris-effekt om exempelvis 15 procent analyseras.

Med byggkostnader som varierar från ca 24 000 kronor per kvadratmeter till ca 39 000 kronor per kvadratmeter skulle en kostnadssänkning som motsvarar 25 procent uppgå till mellan ca 6 000 och 9 800 kronor per kvadratmeter. En kostnadssänkning som motsvarar fem procent innebär ca 1 200 till ca 2 000 kronor per kvadratmeter.

En kostnadssänkning på 25 procent skulle av naturliga skäl få stora effekter för de beräknade byggrättsvärdena och skulle innebära att stora delar av länet åter får villkor som gör det lönsamt att bygga nya bostäder, se kartorna 4 och 5. I många områden skulle ett sådant stöd i stort sett motsvara fallet i byggrättsvärde sedan början av år 2020.



Karta 6. Byggrättsvärden för bostadsrätter i länet 2020Q1 och 2023Q2 samt beräkningar med lägre byggkostnader och högre bostadsrättspris jämfört med huvudscenariot 2023Q2. Röd färg indikerar negativt byggrättsvärde och blå positivt.



Karta 7. Byggrättsvärden för hyresrätter i länet 2020Q1 och 2023Q2 samt beräkningar med lägre byggkostnader och högre nyproduktionshyror jämfört med huvudscenariot 2023Q2. Röd färg indikerar negativt byggrättsvärde och blå positivt.

Givet att ledtiderna kortas påtagligt och byggkostnader därmed faller med fem procent får fler områden positiva byggrättsvärden för bostadsrättsproduktion, även när hänsyn till exploateringskostnader tagits, se karta 6. Med 10 procents lägre byggkostnader ökar antalet områden ytterligare och 20 procents lägre byggkostnader ger av förklarliga skäl positiva värden i ännu fler miljöer. Även åtgärder som ökar efterfrågan och ger 15 procents högre bostadspriser, vilket ungefär motsvarar prisfallet under år 2022, får påtagligt positiva effekter på byggrättsvärden.

Karta 7 redovisar motsvarande effekter på byggrättsvärden för hyresrätter.

Slutsatsen av beräkningarna är att reformer som antingen sänker byggkostnaderna eller stöder efterfrågan med högre betalningsvilja som följd, kan åstadkomma högre byggrättsvärden och bidra till att bostadsbyggandet åter blir lönsamt i många områden där kalkylerna nu inte går ihop.

Referenser

Bygg i Tid (2022). Reformagenda: 16 förslag för kortare ledtider i plan- och byggprocesser, Initiativet Bygg i tid, november 2022.

Finansinspektionen (2020). Den svenska bolånemarknaden, april 2020.

Evidens (2021a). Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden, Bofrämjandet, november 2021.

Evidens (2021b). Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja, SKR med flera, juni 2023.

Evidens (2022a). Samhälleffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen, Initiativet Bygg i tid, juni 2022.

Evidens (2022b). Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne, Region Skåne, april 2022.

Evidens (2023). Överklagande av detaljplaner - omfattning, effekter och orsaker, Byggföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Kommu(ner och regioner, mars 2023.

Svensson (2020). Macroprudential Policy and Household Debt: What is Wrong with Swedish Macroprudential policy?", Nordic Economic Policy Review, 2020.

Wilhelmsson (2021). Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna? Presentation frukostseminarium, KTH, september 2021.