Redigerad version nr 1

Optimism kring Landsbygdens bostadsbyggande

Kan kommunernas offensiva byggplaner realiseras?

I denna analys av bostadsbyggnadsplanerna i 36 landsbygdskommuner eller kommuner med omfattande landsbygdsområden kan en påtaglig optimism om framtiden noteras. Efter många år av ett extremt lågt bostadsbyggande sedan bankkrisens dagar ser det nu ut som om kommunerna och deras egna bostadsbolag kan bygga betydligt fler bostäder. Orosmolnet är främst uteblivna statsstöd

Av Bergslagsgruppen i Leksand
På uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting

December 2006

Innehållsförteckning

Sammanfattning sid 3

Från hopplöshet till hetluft sid 4

Bakgrund sid 4
Studiens syften sid 6
Urval av kommuner i tre län sid 7
Resultat av enkätens och intervjuernas åtta frågor sid 8
Fråga 1 – Behov av ökat byggande? sid 8
Fråga 2 – Bostadsköns storlek sid 8
Fråga 3 – Hinder för byggande sid 9
Fråga 4 – Positiv framtidstro? sid 11
Fråga 5 – Behövs subventioner? sid 13
Fråga 6 – Har det blivit enklare att låna? sid 13
Fråga 7 – Enklare att låna till fritidshus? sid 14
Fråga 8 – Bör SKL och SmåKom agera mer aktivt? sid 14

Slutord sid 14

Bilagor

Bilaga nr 1
Nyproduktionen av lägenheter i flerfamiljshus åren 1985-2005
I Norrbottens, Dalarnas och Kalmar län

Bilaga nr 2
Nyproduktion av lägenheter i småhus åren 1985 – 2005
I Norrbottens, Dalarnas och Kalmar län

Bilaga nr 3
Urvalet av kommuner i undersökningen

Bilaga nr 4
Sammanställning av enkäten i kortform

Sammanfattning

Om man skall göra en kortfattad sammanfattning av den studie som gjorts av Bergslagsgruppen - på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting - av bostadsmarknaden på landsbygden i 36 kommuner i tre län från Kalmar län i söder till Norrbotten kan man säga följande:

- ***Det finns sedan särskilt 2004/2005 ett markant ökat behov av att öka bostadsbyggandet i de aktuella kommunerna, där 29 av 37 kommuner – oavsett läge i landet - svarat ett klart ja på frågan om byggandet behöver öka. Det är i första hand bostäder till äldre personer och familjer samt ungdomar som önskar hyra nya lägenheter***

- ***En stor del av efterfrågan av både flerfamiljshus och småhus är förknippat med starka önskemål om att ha ett boende i en attraktiv närmiljö med vattenutsikt***

- ***Brist på färdiga eller nästan klara översikts- och detaljplaner i kommunerna utgör ett påtagligt hinder för att snabbare komma igång med byggandet av nya lägenheter***

- ***Flera kommuner anger även brist på inköpt mark som ett viktigt bygghinder***

- ***En stor grupp kommuner anger att strandskyddet förhindrar byggandet av både flerfamiljshus med hyresrätt eller bostadsrätt och småhus i majoriteten av de 37 kommunerna***

- ***Särskilt i norra Sverige är svårigheterna att få lån eller lån på rimliga villkor fortfarande ett stort hinder men problemet finns även i andra delar av landet. Om man får lån i kommunernas centralorter är det som regel svårt eller mycket svårt att få lån till byggande i små orter på landsbygden, vilket gäller samtliga här undersökta landsdelar med tonvikt på Svealands och Norrlands undersökta kommuner***

- ***Produktionskostnaderna för nya lägenheter och småhus tenderar att bli mer likartade i hela landet varför många kommuner på landsbygden önskar få del av de stöd som utgår till kommuner med bostadsbrist i s.k. ”tillväxtområden”***

- ***En övervägande majoritet av kommunerna önskar bevara befintliga eller erhålla utvidgade investeringsstöd från staten för att kunna klara ett ökat bostadsbyggande med rimliga hyror. Beslutet att slopa ränte- och investeringsstöden oroar flertalet kommuner och riskerar att många av de kommunala projekten inte förverkligas***

- ***Det finns en stor majoritet för att SKL och SmåKom ägnar bostadsbyggnadsfrågorna betydligt större uppmärksamhet i organisationernas strategiska arbete.***

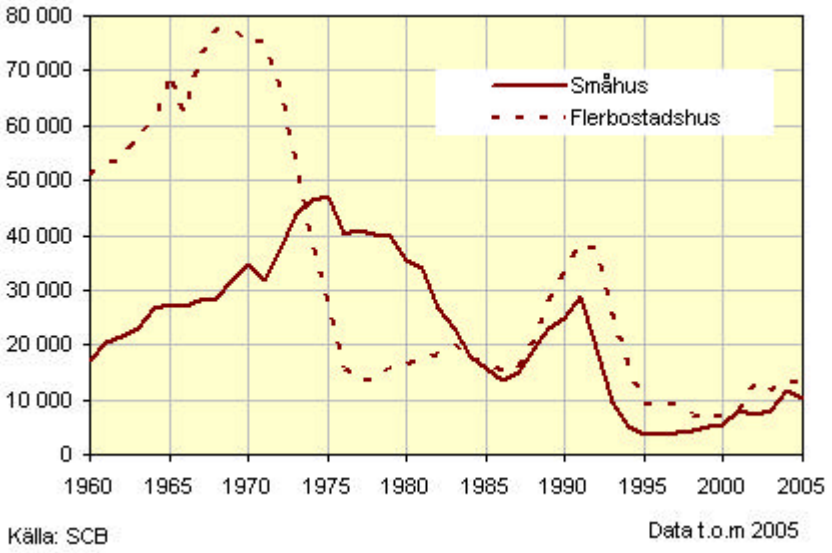
Studien har gjorts under sommaren och hösten 2006 och har grundats på enkäter och intervjuer riktade till företrädare för de aktuella 36 kommunernas kommunala bostadsbolag med kompletterande uppgifter från ledande tjänstemän i samma kommuner. Insamlade fakta

från kommunerna har dessutom förstärkts av bedömningar och analyser som via intervjuer hämtats från banker, fastighetsmäklare och byggherrar i ett urval av undersökta kommuner.

Från hopplöshet till hetluft

Bakgrund

Efter bank- och finanskrisen i början av 1990-talet har bostadsbyggandet i allmänhet och på landsbygden i synnerhet så gott som varit på sparlåga efter en period av bygghausse i merparten av landets kommuner under andra halvan av 1980-talet. Från 1985/86 till 1991 ökade bostadsbyggandet i hela landet från ungefär drygt 25.000 lägenheter till drygt 60.000. Fram till 1995 var minskningen kraftfull då den totala produktionen stannade på cirka 11.000 lägenheter. I landsbygdskommunerna har många noterat en total byggstiltje från 1990-talets början fram till ungefär 2002/2004, då byggandet av nya småhus gav hopp om en positiv byggera de närmaste åren (se bilaga nr 1 och 2).



Ungefär samtidigt kunde kommunerna registrera en ökad bostadskö av personer som önskade i första hand hyreslägenheter. I den kön fanns många ungdomar men också ensamstående och pensionärer som föredrog centralt placerade, moderna lägenheter i företrädesvis centralorterna. Kön till nya småhus har i växande omfattning varit påtaglig i landsbygdens små och större kommuner under hela 2000-talet och i takt med den allt bättre konjunkturen inom näringslivet ser vi ett ökat småhusbyggande i hela landet. Det byggs idag fler lägenheter i flerfamiljshus än i småhus, vilket framgår av diagrammet ovan. Så har det egentligen varit de senaste 20 åren även om gapet mellan de två olika bostadstyperna minskat under samma period. Frågan är emellertid om denna trend kommer att fortsätta efter de nya politiska beslut som vi står inför just nu?

Till de för landsbygden positiva faktorerna hör att cirka 60 % av de befolkningsmässigt små kommunerna på landsbygden under 2005 hade ett positivt flyttnetto. Samma förhållande ser vi även 2006 där exempelvis nio av Dalarnas 15 kommuner har positiva flyttsiffror räknat

på de första tre kvartalen. Detta är ett av olika tecken på att det finns ett ökat intresse för att bosätta sig utanför större tätorter. Ett annat är att bostadsköerna i ett stigande antal landsbygdskommuner – även på längre avstånd från större städer – ökar i storlek. Detta gäller t.ex. samtliga kommuner kring sjön Siljan i Dalarna och flera kommuner i Öster- och Västergötland. Det finns även en hel del kommuner med överskott på bostäder, mestadels lägenheter i 25-40 åriga flerfamiljshus, som samtidigt med rivningar har behov av både nya lägenheter och småhus.

Parallellt som vi ser dessa klara tendenser byggs det fortfarande relativt få lägenheter och mycket färre än behovet i en hel del landsbygdskommuner. Orsakerna står förmodligen att finna på många plan som:

- kvarstående rädsla för att bygga nytt emanerande från bostads- och bankkrisens dagar för drygt tio år sedan
- väntan på större statliga subventioner för att minska ekonomiska risker med nybyggande av bostäder
- tvekan eller direkt ovilja från ett antal banker att bevilja tillräckliga krediter på rimliga villkor
- mindre bra planberedskap i kommunerna
- en allt tydligare oligopolsituation på byggmarknaden där små lokala konkurrenter mer inriktar sig på att bli underleverantörer till större företag än att själva bygga nya bostäder
- osäker eller dålig ekonomi i många kommunala bostadsföretag, där man inte vill ta nya ekonomiska risker med att bygga nytt
- osäkerhet om den framtida arbetsmarknaden och befolkningsutvecklingen.

Bild nr 1

Bilden visar ett nytt bostadsområde som planeras av kommunägda Mönsterås Bostäder i hamnområdet i Mönsterås. Sådana lägen är eftertraktade i hela landet men landsbygdskommunerna har svårt att få lov att bygga med vattenutsikt

Det relativt låga bostadsbyggandet på landsbygden de senaste åren har inte bara påverkats av ovan nämnda faktorer utan även av utvecklingen i näringslivet och på arbetsmarknaden. Dessutom flyttar en ökad andel av ungdomarna till studier och arbeten i högskole- och universitetsorterna. En annan icke oväsentlig faktor är att många små och medelstora kommuner på landsbygden – kanske främst bruksortskommuner - under hela 1990-talet haft en större eller mindre andel outhyrda lägenheter i flerfamiljshus byggda under de s.k. rekordåren fram till 1975. I många fall har man tvingats riva hundratals mindre efterfrågade ”miljonprogrambostäder” med hjälp av den så kallade bostadsakuten.

Under hösten 2006 har det dykt upp ett annat problem som snabbt håller på att förändra bostadsläget på i första hand landsbygden. Vi kan nu på många kommuners hemsidor samt i en rapport från SABO registrera drastiska förändringar av det planerade bostadsbyggandet. Den främsta anledningen anges vara regeringens förslag om slopade subventioner till nyproduktionen av hyreslägenheter. Enligt SABO, grundat på en enkät till dess medlemmar (de kommunala bostadsbolagen) i hela landet, kommer en stor del av planerad produktion att ställas in. 42 % av företagen säger att de kraftigt reducerar sina byggplaner. 6000 lägenheter kommer inte att byggas och 15 % av företagen anger att de kommer att konvertera hyresrätter till bostadsrätter eller kooperativ hyresrätt, där det inte finns samma restriktioner för hyresnivåerna jämfört med hyresrätter vars hyror styrs av hyresregleringen (se karta på sid 8).

Höga hyror stoppar lägenhetsbyggande

Bild nr 2
Trots 200 personer i bostadskön vågar inte Rättviks kommun bygga 18 lägenheter i ett projekt centralt i huvudorten. En trea på 70 kvm skulle kosta 12.000 kronor i månaden vilket bostadsbolaget tror blir alldeles för hög hyra för de köande.

Studiens syften

Dessa förhållanden och kommunernas önskemål om en lite mer detaljerad analys av problemen men också möjligheterna på bostadsfronten i främst landsbygdskommunerna har gjort att SKL i samverkan med Bergslagsgruppen via en enkät och kompletterande inter-

vjuer under hösten 2006 tagit fram en första bild av läget på bostadsfronten i landet. De mer precisa syftena med studien har varit följande:

a) framtagning av översiktliga uppgifter om bostadsbyggandets planerade igångsättning under 2006 samt data om den närmaste tre/femårsperioden – dels i centralorten och dels i övriga glesare bebyggda områden
b) beskrivning av förutsättningarna för ett ökat byggande i aktuella kommuner – t.ex. befintliga tomt- och bostadsköer, kommunernas planberedskap, lokala finansieringsmöjligheter m.m.
c) precisering av föreliggande hinder för ett fortsatt eller ökat byggande i aktuella kommuner
d) på vilket sätt kommunerna själva med lokala resurser har försökt påverka byggandets inriktning, storlek, lokalisering och kvalitet
e) om det finns påtagliga skillnader mellan permanentbostäder och fritidshus när det gäller kommunernas framtidsplaner och påverkansmöjligheter i skilda avseenden?
f) att på grundval av framtagna fakta göra en sammanfattande analys med eventuella förslag till förändringar av bostadsplanering och bostadsbyggande på landsbygden.

TISDAG 28 NOVEMBER 2006

Nybyggen läggs på is

Kommunen har inte råd att bygga när bidragen försvinner

GAGNEF

Just nu byggs det två nya hyreshus i kommunen, ett i Mockfjärd och ett i Djurås. Men det ser kärvt ut för bostadsbyggandet i framtiden. När ränte- och investeringsbidragen försvinner, har kommunen inte längre råd att bygga.

Två likadana tvåplanshus är under uppförande i Mockfjärd respektive Djurås. De kommer att innehålla sex lägenheter vardera samt utrustas med hiss. I anslutning till bostadshusen byggs även garage.

Rolf Oléns, kommunens fastighetschef och tillika vd för Gagnefbostäder, framhåller att de nya bostadshusen och lägenheterna utformats med tanke på tillgängligheten för äldre och funktionshindrade.

– Det är inte så vanligt med hiss i tvåvåningshus, men vi har valt det med tanke på tillgängligheten. Lägenheterna är också utformade så att man kan ta sig runt med rullator eller rullstol, säger han.

Lägenheterna i Mockfjärd är klara för inflyttning den 1 mars, och i Djurås kan hyresgästerna flytta in den 1 april. I husen finns två rumslägenheter och fyra treor. Hyran, inklusive garage, kommer att ligga kring 4 400 kronor för de mindre lägenheterna och 5 000 kronor i månaden för de större.

I Mockfjärd byggs en bio-

Bygge. I Mockfjärd byggs ett nytt tvåplanshus på Hedvägen. Foto: JOHANNES TÅNGEBERG

bränsle-eldad panncentral, som ska värma det nya huset. I Djurås ansluts huset på Fagerängen till värmecentralen.

– Husen kommer att värmas av biobränsle, vilket är bra för både miljön och ekonomin, säger Rolf Oléns.

Kontrakten för de nya lägenheterna är redan skrivna, så det är ingen risk att de kommer att stå tomma när de färdigställts.

Några nya hyreslägenheter planerar kommunen inte att bygga under den närmaste tiden. Det faktum att investeringsbidragen försvinner till årsskiftet och att räntebidragen trappas ned under de kommande fem åren, gör att tilltänkta bostadsprojekt inte blir av eller får skjutas på framtiden.

– Det ser tufft ut framöver. De borttagna bidragen gör att kalkylerna försämras drastiskt, säger Rolf Oléns.

Han bedömer att utbudet av hyreslägenheter i kommunen just nu är i balans med efterfrågan, men menar samtidigt att det kan finnas ett behov av nybyggen i Djurås. Men det lär alltså dröja innan det kan bli aktuellt med några nybyggda kommunala bostäder.

– Vi får avvakta och se om det dyker upp något som kan kompensera för de borttagna bidragen. Men tills vidare blir vi tvungna att lägga funderingarna om nybyggen på is, säger Rolf Oléns.

JOHANNES TÅNGEBERG
0241-105 80

Bild nr 3

I Gagnef gäller hindret att bygga främst de beslutade nedskärningarna av det särskilda statliga stödet till byggande av hyreshus.

Urval av kommuner i tre län

Vi har via de förberedande samtalen kommit fram till att göra ett urval av 36 kommuner. Vidare bestämdes att det var små och medelstora landsbygdspräglade kommuner i tre skilda län som skulle analyseras – kommuner i Kalmar län, Dalarnas län och Norrbottens län (se bilaga nr 3). Residensorter och storstäder har ju jämfört med övriga kommuner en mycket särpräglad bostads- och arbetsmarknad med som regel annorlunda och relativt väl kända problem på bostadsfronten i förhållande till Landsbygdssverige. Även om det finns vissa generella likheter är skillnaderna dock mer framträdande mellan dessa båda kommuntyper.

Vi beslutade därför inledningsvis att inte ta in uppgifter från de befolkningsmässigt största kommunerna i de tre länen. Dels har de en annan befolknings-, närings- och inflyttningsstruktur och dels har de som regel små landsbygdsdistrikt eller distrikt med stark anknytning till centralorten. Flertalet av dem har också någon form av högskole- eller universitetsutbildning. Tanken bakom urvalet av tre län var att försöka få en översiktlig bild av förhållandena i skilda landsdelar. Detta senare skulle kanske kunna bidra till att se om exempelvis norra Sveriges kommuner har större utmaningar och svårare villkor för att kunna öka bostadsbyggandet jämfört med andra regioner, och vice versa.

Samtliga kommuner har fått en enkät att besvara, vilken kompletterats med uppgifter via intervjuer med i första hand personer i ledningsgruppen för de kommunala bostadsbolagen. Som regel har vi även haft insamling av uppgifter från kommunala planerings- och näringslivschefer samt ett antal kommunalråd. I ett begränsat urval av dessa 36 kommuner har vi gjort personliga intervjuer med lokala bankchefer, fastighetsmäklare och byggherrar i syfte att om möjligt få en mer fullständig bild av de lokala förhållandena, förväntningarna på framtiden samt förmågan att realisera aktuella planer.

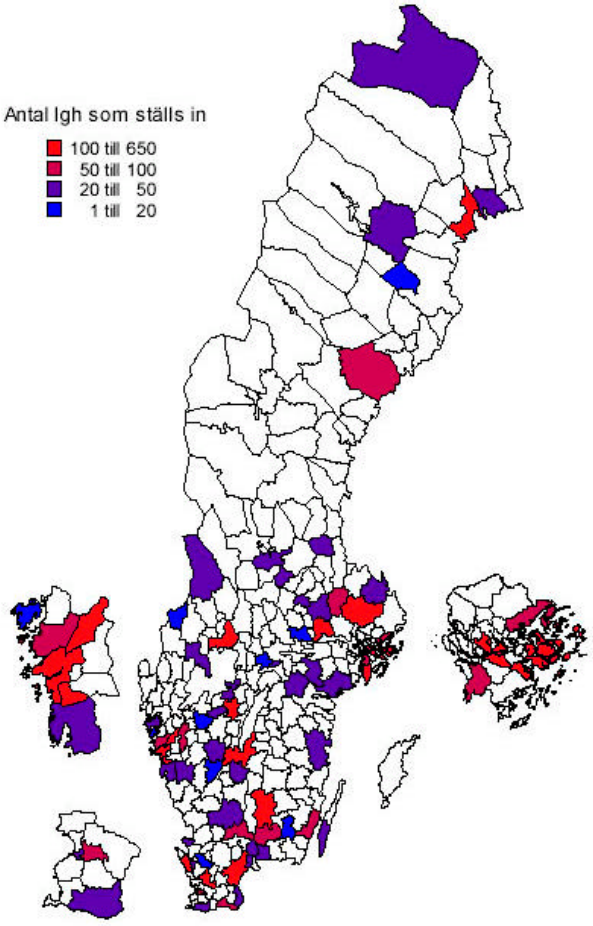
Resultat av enkätens och intervjuernas åtta frågor

Fråga 1 – Behov av ökat byggande?

I bilaga nr 4 finns en sammanställning av enkätens åtta frågor. Utifrån svaren kan man tydligt säga att det finns ett stort behov av att öka bostadsbyggandet på landsbygden. Hela 29 kommuner säger att det finns ett klart behov av att öka bostadsbyggandet. Svängningen till en ökning har i stort sett kommit under de två senaste åren i takt med förbättrad konjunktur och en bättre hushållsekonomi samt kommunal ekonomi.

Kommunernas kommentarer

Optimismen om framtiden är mycket tydlig i ett stort antal kommuner jämfört med början av 2000-talet. Denna optimism verkar påverka en i flera fall uppdämd efterfrågan på moderna lägenheter. 16 av kommunerna har samtidigt betonat att en



Kommuner som ställer in planerade bostadsprojekt.
Källa: SABO 2006

markant del av efterfrågan gäller människor som vill flytta från ett småhus till ett centralt beläget och modernt hyresrätts- eller bostadsrättshus med närhet till allehanda service.

Rapportförfattarnas kommentar
I Norrbotten är det inte oväntat kommunerna i och kring Haparanda med sin IKEA-etablering samt de befolkningsmässigt små men ytmässigt mycket stora kommunerna i fjäll- och gruvdistrikten i väster som vill bygga både småhus och flerfamiljshus. Det som händer i Kina och Asien i övrigt ger gruvregionen i norr ökad framtidstro och ett behov av ett brott i den långa perioden av relativ stiltje på byggnads- och bostadsfronten. Behovet av ökat byggande verkar vara större i de mindre kommunerna och mindre i de medelstora.

I Dalarna återfinns samma mönster som i Norrbotten genom att efterfrågan visar sig vara störst i små kommuner och lite mindre i de medelstora. I Säter och Smedjebacken finns ett ökat bostadsbyggnadsbehov i likhet med vad som gäller kommunerna kring sjön Siljan i norr, där köerna till nya bostäder ökat starkt under de senaste fem åren.

I nästan samtliga fall i landet gäller den ökade efterfrågan centralorten eller dess omedelbara omgivningar men i Dalarna kring Siljan har flera byar som Skattungsbyn i Orsa och Söderås i Rättvik ett nästan lika stort behov av fler bostäder relativt sett som det vi kan registrera för respektive kommuns största tätort. Byarna i Siljansregionen har en lång tradition av egen beslutskraft och utgörs av mycket attraktiva boendemiljöer där åtskilliga bostadshus även har vattenutsikt över den stora sjön Siljan.

Andra märkbara kommentarer till fråga nr 1 är att det främst är ungdomar samt äldre personer och familjer som önskar bo i ett modernt hyreshus, företrädesvis i centralorten. Bostadsrättshus i vacker miljö är också eftertraktade av såväl bostadsköande i största allmänhet som personer som önskar byta en villa mot en lägenhet. Privata byggherrar föredrar i aktuella kommuner att bygga bostadsrättshus och småhus eftersom man där utan större svårigheter kan ta ut nedlagda kostnader och slippa en prövning av hyresnivån enligt hyresregleringens bestämmelser.

Fråga 2 – Bostadsköns storlek
På denna fråga har 13 kommuner svarat ja på frågan om kommunen har någon ordnad eller särskilt organiserad bostadskö för flerfamiljshuslägenheter och 7 kommuner att de har en kö för småhus. Merparten av de 36 kommunerna har dock reala köer, vilket svaret på fråga nr 1 indikerar.

Kommunernas kommentarer
Bostadsköns storlek varierar kraftigt med stora tal för flerfamiljshuslägenheter i bl.a. Kiruna och Gällivare kommuner, där man f.ö. är sysselsatt med att riva 166 villor i Malmberget för gruvbrytningens skull. Om man dessutom inom några år skall flytta en stor del av det centrala Kirunas bostäder och service på grund av rasrisken med den nya gruvan, kommer bostadsbyggnadsbehovet att bli mycket omfattande. I Kiruna uppger kommunen att cirka 2500 personer står i en aktiv kö där de sökande vartannat år måste bekräfta sitt bostadsbehov.

Även kommuner som Haparanda, Arvidsjaur, Leksand, Vimmerby, Emmaboda, Borgholm och Mörbylånga har en bostadskö på minst 100 personer/familjer – för fyra av dem över 300 bostadssökande. Gagnef har den minsta registrerade kön eller mellan 15 och 20 perso-

ner som väntar på en ny lägenhet, kanske i ett Bo Klok-hus som kommunen framgångsrikt byggt under flera år på 2000-talet.

Kön till nya småhus är kortare bortsett från Västervik, som anger en kö av bostadssökande till cirka 200 personer/familjer. Det finns dock en reell kö i nästan samtliga här undersökta kommuner med start under 2003-2004. Frånsett Västervik varierar kötalen från 3 upp till 100 i södra Kalmar län. I Vansbro i Dalarna var kön till småhus hösten 2006 3-5 hushåll men å andra sidan fanns och finns det fortfarande en relativt stor tillgång till äldre småhus för snar inflyttning.

Rapportförfattarnas kommentar
Under många år av minimalt byggande under 1990-talet och en besvärlig strukturell omdaning av landets näringsliv var organiserade bostadsköer inte aktuella. Dessutom fanns inget lagtvång att ha en officiell bostadskö. Den relativt stora utflyttningen från landsbygdens kommuner gjorde sitt till. Överskottet på flerfamiljshuslägenheter och andra hyreslägenheter var också ett stort och kostsamt problem. Trots denna utveckling fanns det ett sakta ökande behov av moderna lägenheter som nu blivit mycket tydligt i merparten av undersökta kommuner.

Eftersom ett stort antal kommuner var mycket ”brända” efter finans-, bostads- och fastighetskrisen i början av 1990-talet blev det naturligt att ligga lågt med nybyggandet till dess att risknivån under 2000-talets början bedömdes så låg att man nu på nytt vågar sätta igång olika byggprojekt. Tveksamheten till hyreshusbyggande har dock fortsatt att vara påtaglig och många kommuner bygger endast nya lägenheter när man har en säkerställd och ofta kontrakterad efterfrågan. Borttagandet av de aktuella investerings- och räntestöden kan dock skapa en helt ny situation enligt vad som kommenterats ovan.

Fråga 3 – Hinder för byggande
Hindren för att förverkliga det byggande som köerna redovisar är på flera håll inte obetydliga. Som framgår av bilaga 4 är *bristen på färdiga planer* – både översikts- men främst detaljplaner – kanske det största hindret för att kommunerna relativt snabbt skall kunna bygga ifatt en stark eller i flera fall växande efterfrågan. 18 kommuner svarar ja på frågan att denna omständighet är en viktig broms för byggandet. Eftersom varje kommun fått kryssa för mer än ett alternativ blir summorna givetvis större än 36 men man ser ändå ett tydligt mönster i svaren. Kommunernas skriftliga och muntliga kommentarer till frågan ger en något mer utförlig förklaring till resultatet av enkäten.

Kommunernas kommentarer
En anledning till att både översikts- och detaljplaner saknas är att det tar lång tid att få fram aktuella planer. Kostnaderna för detta har också ökat samtidigt som man ofta har personalbrist på plankontoret eller motsvarande. I en del fall beror bristen på planer på att fler och fler invånare önskar bo i områden och orter med vattenkontakt i någon form. Kraven på boendemiljön har med andra ord ökat i flera kommuner.

Andra kommentarer från kommunerna är att planarbetet kommit igång men släpar efter, att nya gruvprojekt eller prospekteringar (aktuellt i flera områden i Norrbotten) fått exploatering och planering att stanna upp eller fått nya direktiv och att det är svårt att få stöd att bygga nytt när det fortfarande finns en kostsam reserv av lägenheter som inte någon eller få

vill hyra. I bilaga nr 5 finns ett urval av kommunernas egna skriftliga eller muntliga kommentarer till delfrågorna under fråga nr 3.

Rapportsförfattarnas kommentar
En anledning till denna eftersläpning i planarbetet är brist på kunnig personal, där grunden var en alltför stor neddragning av personalstaben i samband med finans- och fastighetskrisen i början på 1990-talet. En annan anledning står att finna i det faktum att kommunernas omvärldsorientering inte förutsett den starka konjunkturen och det stora uppdämda behovet av nya lägenheter. När kommunerna fokuserat på sparbeting och lägre kostnader har framtidsberedskapen rustats ned.

Att en alltför stor reserv av äldre, mindre attraktiva bostäder (sannolikt miljonprogramlägenheter) är ett annat hinder för nybyggnad verkar också rimligt. Många outhyrda lägenheter betyder höga kostnader för både kommunala bostadsbolag och dess ägare som ofta tvingas gå in och fylla upp hålen i årsboksluten. Trots en bostadskö som riktas mot moderna bostäder i mer attraktiva lägen vill eller vågar inte alla kommuner sätta igång byggandet i den omfattning som efterfrågan indikerar.

Den så kallade bostadsakutens insatser har haft stor betydelse i flera av de undersökta kommunerna men några kommuner har i det längsta hoppats på att de trots allt skall kunna hyra ut de gamla lägenheterna eller göra om dem till moderna servicebostäder. Bristen på snabb handling har skapat en tung ryggsäck av gamla lägenheter som kanske inte någon någonsin kommer att vilja hyra. De kommuner som angett att de har kvar ett stort överskott av outhyrda lägenheter anger att det rör sig om 70 till 500 stycken. Rivna lägenheter i de studerade kommunerna varierar mellan 900 och 12.

8 Mora/Orsa

lördag 24 augusti 2006

20 nya bostadsrätter byggs i centrala Mora

MORA
Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Mora.
Nu ska 20 nya bostadsrätter byggas i centralt läge.

Det handlar om 20 bostadsrätter inklusive Fridhemsgatan. Det är HSB Dalarna som bygger tre hus på båda sidorna om Vidbulla vägen.

Färdigt om ett år
Byggstart beräknas påbörjas redan i september och bli färdigt omkring ett år.

Och intresset är stort för bostäder i Mora. Enligt fastighetsmäklare Erland Nisdal på Svensk Fastighetsförmedling har redan ett kontrakt skrivits.

Lägenheterna är tänkt, tror och fyror med ett kvadratmeterpris på mellan 5 900 och 7 000 kronor.

Positiva reaktioner
Både från kringboende och kommunen har reaktionerna varit positiva till byggprojektet.

Man hemställer synpunkterna om att ett av husen inte skulle stå

Så här ska husen se ut när fastigheterna byggts.

FOTO: HSB DALARNA/BOSTADSRÄTTER

Bild nr 4
När kommuner och kommunala bostadsbolag inte tror att det går att bygga hyreshus på grund av kostnadsnivån brukar kooperativa eller privata byggmästare bygga bostadsrätter som oftast är lättare att sälja i attraktiva lägen.

Svårigheter med krediter har inte slagit igenom i denna enkät trots att andra undersökningar som bl.a. ITPS och SmåKom gjort under förra året mycket klart visade att små kommuner på landsbygden utan egna lokala sparbanker hade svårt med företags- och hushållskrediter till investeringar. Att endast 19 av 36 kommuner svarade på denna fråga kan också bero på

att de aktuella kommunerna ser de redan kommenterade hindren som för dem mer akuta än just kreditsituationen

Det som gäller genomgående, enligt vår undersökning, är att mindre orter utanför centralorterna har extra svårt att få krediter om inte en husköpare har en ovanligt stor kontantinsats eller en lokal sparbank i närheten. Kommunerna kan visserligen få lån till hyreshus även i små orter men vågar av andra skäl inte bygga i något som de bedömer som osäkra lägen. Man vill ju gärna ha någon form av ”garanti” för att lägenheterna kan hyras ut under sammanlagt en mycket lång period.

Det faktum att 7 kommuner anger brist på mark, samma antal osäkerhet om framtiden och brist på intresserade byggherrar visar att hindrens mångfald är stor. Eftersom flera kommuner angett fler än ett hinder behövs en rad olika instrument samt praktiska och finansiella förändringar för att kommunerna skall kunna förverkliga sina invånares bostadsbehov. Bristen på mark gäller inte sällan att kommunerna har haft svårt att få fram nya bostadsområden i attraktiva lägen som de med vattenutsikt. I och med många Länsstyrelsers mycket restriktiva hållning till boende med vattenutsikt, som en ökad andel av framförallt småhusköande personer och familjer har högt på sin önskelista, styrt kommunernas planarbete har detta hinder växt i flera kommuner landet över.

Osäkerheten om framtiden har bland annat sin orsak i att flera kommuner saknar en trovärdig regional utvecklingspolitik i landet där landsbygdens intressen positivt tas till vara. Detta gäller dock inte Norrbotten, som idag upplever en hausse på bostads- och arbetsmarknaden av sällan skådat slag. Andra osäkerhetsskapande moment är en långsiktigt svag befolkningsutveckling, låga födelsetal och ensidig näringsstruktur med en alltför liten privat tjänstesektor.

Kommunernas intervjuade företrädare i flera kommuner anser att de sannolikt har en alltför dominerande roll på hyresmarknaden och önskar att privata aktörer tar på sig ett större ansvar för den lokala bostadsförsörjningen. De privata intressenterna är dock nästan utan undantag mycket försiktiga med nya hyreshusprojekt. Deras tryggare alternativ är att bygga småhus och bostadsrättslägenheter på beställning. Då blir riskerna enligt dem minimala och hyresregleringen blir inte något hinder om kostnadsnivån bedöms vara relativt hög.

Höga byggkostnader är för övrigt ett argument som både kommunala och privata bolag anger som ett av flera skäl till uteblivet eller litet byggande på landsbygden oavsett lokalisering. De samtal vi haft med olika byggherrar under speciellt fjärde kvartalet förra året innebär att bristen på kunniga hantverkare ökar som ett hinder för nybyggnation. Några privata byggmästare och ett antal kommunala bostadsföretag har genom sina företrädare klart sagt ifrån att de byggkostnader som gäller på landsbygden närmar sig nivåerna i städerna utan att landsbygdens kommuner får städernas mer generösa prisnivå godkänd för fördelaktig belåning. Hyresregleringen blir av samma skäl också ett hinder på landsbygden.

Fråga 4 – Positiv framtidstro?

Vår undersökning i de 36 kommunerna har i enkäten med kompletterande intervjuer ställt en allmän fråga om de svarande i kommunerna anser att de ”allmänna förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande ökar eller minskar sett på två års sikt”. Svaren är tydliga genom att 12 kommuner sagt att de ser ökade möjligheter att bygga på landsbygden medan tre har en motsatt uppfattning. I intervjuerna med övriga kommuners uppgiftslämnare finns ungefär samma bild av framtiden.

Kommunernas kommentarer
Den allmänna konjunkturen för inte minst svensk industri men även för många andra näringar som servicenäringar till hushåll och företag, delar av livsmedelsnäringen och flera sektorer inom de privata tjänstenäringarna är bakgrunden till de undersökta landsbygdskommunernas relativa optimism. Trots en i flertalet fall vikande befolknings-kurva känner de kommunala bostadsföretagen och kommunernas ledningar en positiv vind i ryggen. Detta gäller i synnerhet i Norrbotten men är utmärkande även för övriga här aktuella kommuner. Just det faktum att fler efterfrågar nya lägenheter i både småhus och flerfamiljshus och att byggandet kommit igång efter kanske 10-15 år av relativ stiltje är ett lokalt bevis på att optimismen har fog för sig.

Rapportförfattarnas kommentar
Det som tidigare skapat optimism – innan planerna på kraftigt försämrade statliga stöd och bidrag blev kända, vilket bl.a. SABO.s undersökning klart visar – kan nu delvis ha påverkats av de nya villkoren för hyreshusbyggande.

Frågan är emellertid om Riksdagens beslut i december 2006 och dess konsekvenser i efterhand kommer att påverkas av kommunernas ändrade planer och kanske driva fram nytt beslutsunderlag och nya beslut? Man kan också undra över om kommunerna är alltför rädda för vad ökade hyror kan innebära för efterfrågan på nya lägenheter och därmed utan djupare analyser radikalt minskar sitt byggande av hyreslägenheter? Det är dock högst förståeligt att kommunerna med sina tidigare relativt stora mängder av outhyrda lägenheter och långa period av ytterst få byggda småhus nu helst vill ha garantier för att de nya lägenheter som byggs också blir uthyrda.

Kommunledningarnas och deras bostadsbolags positiva framtidstro är en viktig faktor att slå vakt om efter alla år av tuff ekonomi och svag eller negativ befolkningsutveckling. Om denna tilltro rubbas eller vänds åt andra hållet får det sannolikt stor betydelse för hur kommunerna värderar och driver även andra frågor som har med skola, vård och omsorg att göra. Dessutom vet vi att byggnadssektorn har stor betydelse för andra både offentliga och privata näringar. Varje byggjobb skapar 2-4 jobb i andra sektorer beroende på de lokala/regionala villkoren kring arbetskraftsutnyttjande, byggandets storlek etc. Om den positiva framtidstron kring byggandet störs enligt vad vi sett ovan kan detta få stora, inte enbart positiva kringverkningar.

I Norrbotten är som sagt framtidstron extra stark med anledning av den intensiva prospekteringsverksamheten, LKAB:s stora utbyggnadsinvesteringar samt IKEA:s etablering i Haparanda. Styrkan i den utvecklingen verkar vara så stark att bostadsbyggandet säkert kommer att få den skjuts framåt som vår enkät visar. I Dalarna har både stora och små företag en stark konjunktur och inflyttningarna till länet, som hitintills i år varit drygt 400 större än utflyttningarna och omfattar fler än hälften av länets 15 kommuner, vittnar om en starkare framtidstro än på länge.

En av de viktiga förutsättningarna för ett ökat byggande är dock att möjligheterna att kunna bygga i mer attraktiva lägen än vad som tidigare varit möjligt stärks – exempelvis i lägen med en reell vattenutsikt. Med naturvårdsmyndigheternas starka restriktiva principer i landet och länet kan dessa önskemål kvarstå som ouppnådda drömmar.

8 GÖTEBORG GÖTEBORGS-POSTEN ONSDAG 22 NOVEMBER 2006

Lägenhetsbyggen ställs in

Västra Götaland riskerar gå miste om cirka 1 000 nya bostäder

Hälften av Sveriges planerade nybyggen kommer att ställas in, visar SABO:s enkät. Västra Götaland kan gå miste om cirka 1 000 planerade hyreslägenheter.

SABO har frågat sina 290 medlemsföretag hur den nya regeringens bostadspolitik kan förändra byggplanerna för allmännyttan. Från nyår upphör all statlig subventionering i form av investeringsbidrag, investeringsstimulans och räntebidrag till nybyggda hyreshus.

Byggkostnaden väntas stiga med cirka 15 procent. Hyrorna höjs därefter.

Svaren från 220 allmännyttiga bolag ger en fingervisning om att hälften av den planerade nyproduktionen förmodligen inte kommer att förverkligas inom de närmaste åren. Totalt rör det sig om cirka 3 000 hyreslägenheter. Cirka 15 procent av lägenheterna kommer att byggas men ställas om till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– Förändringen kommer framför allt att slå hårt mot orter där tillväxten är låg, säger Kurt Eliasson, nytillträdd vd för SABO.

Enligt enkätsvaren kan Västra Götaland gå miste om cirka tusen lägenheter. Det går inte att få någon mer detaljerad bild av vilka kommuner som räknar med inställda byggen.

– Undersökningen är inte så djup, men slår brett. Vi kan ändå visa effekterna på landet som helhet, säger Nina Rådström Oldertz, informationschef på SABO.

Bara två av närkommunerna till Göteborg har besvarat enkäten. GP försöker göra en egen rundringning (se artikel intill) men inte heller den ger annat än tendenser.

Allt tyder på att också bolagen i det heta Göteborgsområdet tycks tveka. Man vågar satsa på nya dyrare hyreshus i centrum, men inte i mer perifera lägen.

Enligt Boverkets tidigare prognos skulle landet få ett tillskott med cirka 13 000 hyreslägenheter per år. Dessa beräkningar måste göras om.

GUNILLA SKOOG

FAKTA

Enkäten

Inställt nyproduktion enligt SABO:s enkät till 290 kommunala bostadsbolag. 220 har svarat:

- 90 bolag ställer in alla eller delar av planerade byggen.
- Totalt kommer cirka 6 000 planerade hyreslägenheter att slopas.
- Andra avvaktar med projektering tills läget kring framtida finansiering klarnar.

Räknar ni med fortsatt byggande?

Familjebostäder, Göteborg

Har inte byggt något nytt på flera år, men fick i förra veckan besked om att planarbetet för 80 lägenheter på Riksdalersgatan i Högsbo och mellan 20 och 30 lägenheter mitt emot Lisebergs södra entré ska påbörjas nästa år.

– Inga investeringsbeslut är klara. Men vi tror vi klarar att bygga eftersom det är centrala lägen, säger Harald Pleijel, chef på Fastighetsutvecklingen.

Älvstranden Utveckling AB, Göteborg

Bygget av Hamnhuset, 116 lägenheter i Sannegården, hinner starta före årsskiftet och kan därför få statligt investeringsstöd.

– Inget annat nybygge är planerat nästa år. Byggstart för två nya kvarter med cirka 150 hyresrätter i Västra Eriksberg var planerad år 2008. Men med nya villkor vet vi inte vart de projekten tar vägen, säger projektchefen Olle Lindkvist.

Bostadsbolaget, Göteborg

Andra etappen av Stapelbädden, 204 lägenheter vid Eriksberg, hinner starta före nyår. Men Bostadsbolaget tvekar inför den tredje etappen med ytterligare 155 lägenheter.

– Slopat statligt stöd höjer byggkostnaden med nästan 15 procent eller 3 000 kronor per kvadratmeter. Ett annat problem är att byggkostnaderna sticker ivag samtidigt. Entreprenörerna har mycket jobb och leveranser drar ut på tiden, säger projektledaren Leif Andersson.

Bostads AB Poseidon, Göteborg

– Den nya politiken slår igenom fullt ut i kvarteret Venus, som förlorar över 60 miljoner kronor i utebliver investeringsstöd och aldrig hinner få något räntebidrag. Det blir extra tufft eftersom höghus också medför högre produktionskostnader, säger projektledaren Olle Lundgren.

Planeringen fortsätter för 200 lägenheter vid Torpagatan och 50 lägenheter i Strömmensberg. Beslut om byggstart saknas, kalkylerna är inte klara. Poseidon har också räknat med att göra påbyggnader på Glasmästaregatan.

gp.se

Läs svar från fler bostadsbolag på www.gp.se/goteborg

Bild nr 5

Även i Göteborgsregionen finns samma typ av hinder som bilderna från Dalarna visar.

I södra Sverige med Kalmar län i fokus är önskemålen om ett ökat bostadsbyggande också tydliga men även här verkar det vara svårt att tillgodose den starka efterfrågan på vattennära boendemöjligheter. Bakgrunden till de positiva prognoserna för bostadsbyggandet är den relativt starka industrikonjunkturen, som är extra stark i Kalmar län, samt den ökade turismen på bland annat Öland. Önskemålen om moderna bostäder har kanske här mer än i Dalarna sin grund i att många vill ha en modern bostad av dem som redan bor i aktuella kommuner. Ungdomar och äldre personer önskar i ökad utsträckning nya hyreslägenheter i centrala tätortslägen, vilket verkar vara en nationell trend.

Fråga 5 – Behövs subventioner?

Den femte enkät- och intervjufrågan hade följande lydelse: *Tror ni att det behövs någon form av statlig subvention/stimulans/statligt initiativ för att få fart på det lokala bostadsbyggandet?* På denna punkt råder det ingen tvekan – kommunerna önskar med stor majoritet att man antingen behåller de gällande stimulansmedlen för bostadsbyggandet eller också bygger ut dem. 20 av 36 kommuner uttrycker ett tydligt behov av någon form av statlig stimulans för att öka byggandet på landsbygden medan fem är tveksamma. Övriga kommuner har inte klart formulerat vad som bäst gynnar ett ökat lokalt byggande.

Landsbygdens kommuner med stora eller ökande bostadsköer vill i stor utsträckning få del av de investeringsstöd som för närvarande utgår till vissa kommuner för att bygga mindre lägenheter i så kallade tillväxtområden. Det finns också hos en del kommuner ett önskemål om att snarast genomföra det kreditgarantistöd till byggandet av småhus på landsbygden

som Bostadskreditnämnden föreslagit vid 2006 års början. Ett lika flitigt uttryckt önskemål är att erhålla en lägre byggmoms för att få ned kapitalkostnaderna och uppnå en lägre hyresnivå.

Kommunernas kommentarer
Flera kommunala företrädare nämner förutom stöd till bostadsbyggandet också behov av lägre energikostnader, bättre infrastruktur, bättre kreditmöjligheter hos bankerna etc. även om stöd till bostadsbyggandet dominerar i svaren på fråga nr 5. Flera kommuner nämner behovet av särskilt stöd till modernisering av äldre lägenheter så att människor med stort servicebehov får en mer bekväm vardagstillvaro. I övrigt är det fortsatt stöd i nuvarande former men vidgat till alla byggande kommuner som gäller. Man vill också ha snabbare hantering av bostadsstödsfrågor och ett mer flexibelt stöd.

Även kraven från de kommunala bostadsföretagen till de egna kommunernas byggnads- och plannämnder är tydliga. Man önskar snabbare och mindre krånglig planprocess och att kommunala nämnder samverkar effektivare för att få till stånd ett bra och kostnadseffektivt byggande. Om många av dessa synpunkter verkar det råda relativt stor partipolitisk enighet på den lokala arenan.

När det gäller kommuner som svarat nej på fråga nr 5 är antingen svaret helt nej eller att man önskar en sänkt moms på byggandet av bostäder. Ett par kommuner påpekar också att om arbetsmarknaden förbättras i hela landet kommer även efterfrågan på och betalningsförmågan för nya lägenheter att öka – även på landsbygden.

Här redovisas i kortform några formuleringar i enkät- och intervjusvaren på fråga nr 5:

- Samma villkor som i storstäder för att få fart på byggnation av mindre lägenheter, behövs på landsbygden
- Bankerna bör basera krediter på produktionskostnaden, ej på marknadsvärdet
- Sänkt byggmoms – lägre kapitalkostnader och därmed lägre hyreskostnader och fler hyresgäster
- ”Energifrågorna måste regleras”! ”Vinstdelning till vattenkraftkommunerna”!
- Behövs även stöd till att omvandla och förnya befintligt bostadsbestånd
- De stöd som finns borde även gälla förnyelse och förändring i befintligt bostadsbestånd för t.ex. boenden för sådana som önskar ett mer bekvämt boende
- Framförallt behöver det statliga stödet bli mer flexibelt och handläggas snabbare ”så inte tåget går” för nödvändigt byggande. Stöd till förbättringar/modernisering och anpassning
- Bra med statligt stöd liknande dem som fanns på 1970-talet
- SABO för storstadsfixerat! Det behövs bidrag för att riva otidsenliga bostäder
- Små möjligheter att bygga nytt p.g.a. utflyttning, stora behov av att renovera och rusta upp ”gamla” hus. Till detta bör finnas statliga medel och hjälp
- Räntebidrag

- Investeringsstöd/-bidrag
- Fler ”riskkapitalister” som ser möjligheterna och förstår det speciella med boende och företagande på landsbygden
- De närmaste åren kommer det att behövas statliga subventioner
- I stort sett tillräckliga – byggmomsen skulle dock kunna sänkas för att sänka byggkostnaderna
- Om arbetstillfällena ökar skapas även större efterfrågan på boende.

Rapportförfattarnas kommentarer
Det är alldeles uppenbart att landsbygdens kommuner i stor utsträckning har varit och fortfarande är relativt beroende av någon form av statlig stimulans för att kunna öka bostadsbyggandet, bygga fler moderna lägenheter och minska köerna. Detta gäller givetvis på kort och kanske också medellång sikt. Den kommunala ekonomin har under lång tid varit ansträngd även om konjunkturen de senaste två åren lättat något på det ekonomiska trycket. I ett pressat ekonomiskt läge med i många fall begränsade lånemöjligheter blir beroendet av statligt ekonomiskt stöd förhållandevis stort.

Den snabba strukturomvandlingen inom näringslivet bidrar till att kommunledningarna och de kommunala men även privata bostadsföretagen inte har några långsiktiga garantier för att de goda konjunkturerna fortsätter. På marginalen kan därför ett statligt stöd ha stor betydelse.

På längre sikt finns det inom kommunerna tydliga krav på sänkta kostnader inom byggnadssektorn via rationaliserad byggproduktion, lägre materialpriser och som flera förespråkar en sänkt moms. En bättre kommunal framförhållning med god mark- och planberedskap verkar i samma riktning. Önskemålen om en mer genomtänkt och helhetsinriktad finansieringsmodell för bostadsbyggandet står också högt på listan.

Fråga 6 – Har det blivit enklare att låna?
Svaren på denna fråga är som framgår av bilaga nr 4 både sporadiska och osäkra. Av de få som svarat verkar det vara en viss betoning på att det blivit enklare att få lån, speciellt till småhus. Å andra sidan är det faktum att det stora flertalet inte riktigt vet hur och vart vinden blåser i denna fråga ett uttryck för att det råder osäkerhet om lånesituationen. Små-Koms och Institutet för Tillväxtpolitiska Studiers (ITPS) tidigare undersökningar kring denna problemställning visar att landsbygdens lånesituation är osäker, varierande regionalt sett och tydligt restriktiv.

Kommunernas kommentarer
Kommunerna ser inte denna fråga som den viktigaste utan det är hur man löser de problem/hinder och behov som formuleras under frågorna 3 och 5. På dessa senare punkter finns det önskemål som återkommer under fråga 8 nedan.

Rapportförfattarnas kommentar
Svaren på denna fråga varierar en hel del beroende på kommunernas geografiska läge i landet, tillgången till lokala banker eller lokala bankkontor till affärsbankerna och den lokala/regionala arbetsmarknadens utveckling. Det finns inte någon entydig trend i svaren och

många uttrycker osäkerhet på denna punkt. Möjligen kan man säga att i kommuner där arbetsmarknaden är stabil eller expansiv och där man tidigare inte upplevt starka kreditrestriktioner hos lokala/regionala banker är det lika enkelt eller lättare att få lån 2006 jämfört med 2004/5. Motsatsen gäller i kommuner med en relativt kärv arbetsmarknad men i första hand beroende på bankernas genomgående restriktiva hållning till krediter till hushåll och småföretag i många landsbygdsområden i både södra, mellersta och norra Sverige.

Fråga 7 – Enklare att låna till fritidshus?

Ungefär hälften av de svarande har angett att det är lättare att få lån till fritidshus än till permanentbostäder medan andra hälften av de svarande säger tvärtom.

Kommunernas kommentarer

Flera kommuner påpekar att lån till fritidshus ofta ges av banker i fritidshusägarnas hemkommuner. Om ägarna har bra allmänna bankförbindelser betyder det som regel att det idag och under 2006 inte är, respektive har varit, några större svårigheter att få lån. Den relativt stora andelen av höginkomsttagare bland ägarna till nya fritidshus medför också att lånerestriktionerna är små. Nya fritidshus byggs i relativt attraktiva miljöer vilket underlättar en finansiering i stora delar av Sverige. Fastighetsvärdena är i det läget ofta högre än de som gäller många permanenthus i berörd kommun.

Fråga 8 – Bör SKL och SmåKom agera mer aktivt?

Av de kommuner som yttrat sig i denna fråga vill en stor majoritet att SKL och SmåKom ägnar de frågor som enkäten berör mer och aktivare uppmärksamhet.

Kommunernas kommentarer

Kommunernas och de kommunala bostadsföretagen företrädare har flera olika argument för sin linje i denna fråga. Man säger bland annat:

att det behövs en förenkling av det statliga regelverket vad gäller t.ex. Plan och Byggnadslagen (PBL), regler för hur och av vem byggnadsställningar skall/får sättas upp och strandskyddet (in i PBL)
att byggandet och de stora behoven på landsbygden måste uppmärksammas i de centrala beslutsorganen
att särskilt överklagningsreglerna i PBL ses över i syfte att skapa tydlighet
att SKL och SmåKom bör verka för att det utgår ett större stöd för att konvertera nuvarande energislag till mer miljövänliga alternativ
att det krävs större påtryckningar för att öka byggarbetskraften genom en bättre och mer omfattande byggutbildning
att finansieringsfrågorna måste få en snabbare lösning i flera regioner
att se till att översiktsplaneringen i PBL blir mindre krånglig och kan förändras snabbare utan stora och kostsamma arbetsinsatser
att se till att kostnadsutvecklingen inom byggandet mattas av via ökad konkurrens, inte minst inom underleveranssektorn.

Rapportförfattarnas kommentar

SKL och SmåKom arbetar redan med några av de frågor som kommunerna prioriterar ovan. Detta gäller i första hand strandskyddet, andra centrala PBL-frågor som en utveckling och förändring av översiktsplaneringen, vissa finansieringsfrågor där SmåKom har ett antaget program för landsbygdens finansiella infrastruktur samt frågorna kring statens stimulans av bostadsbyggandet i hela landet.

Det finns apropå önskemålen om en större aktivitet i bostadsfrågorna från Sveriges Kommuner och Landstings samt SmåKoms sida en allmän önskan om att göra mer täta analyser av bostadssektorn i landet – särskilt vad gäller landsbygden. Landsbygdens känslighet för svängningarna i ekonomin och beroende av arbetsmarknadens och strukturomvandlingens snabba och inte sällan oberäkneliga karaktär gör att det krävs mer frekventa analyser av och dialoger om förutsättningarna för att utveckla och förändra bostadsbeståndet och bostadsbyggandet. Denna roll menar en stor majoritet att SKL och SmåKom med fördel kan ta sig an och utveckla vidare.

Bilagor

Bilaga nr 1
Nyproduktionen av lägenheter i flerfamiljshus åren 1985-2005
I Norrbottens, Dalarnas och Kalmar län

Bilaga nr 2
Nyproduktion av lägenheter i småhus åren 1985 – 2005
I Norrbottens, Dalarnas och Kalmar län

Bilaga nr 3
Urvalet av kommuner i undersökningen

Bilaga nr 4
Sammanställning av enkäten i kortform

Bilaga nr 5
Skriftliga och muntliga kommentarer till delfrågorna under enkätfråga nr 3.

Bilaga nr 3

Urval av enkät- och intervjukommuner

Kalmar län

Borgholm	Mönsterås	Torsås
Emmaboda	Mörbylånga	Vimmerby
Hultsfred	Nybro	Västervik
Högsby	Oskarshamn	

Dalarnas län

Avesta	Ludvika	Rättvik
Gagnef	Malung	Smedjebacken
Hedemora	Mora	Säter
Leksand	Orsa	Vansbro
Älvdalen		

Norrbottens län

Arjeplog	Haparanda	Pajala
Arvidsjaur	Jokkmokk	Älvsbyn
Boden	Kalix	Överkalix
Gällivare	Kiruna	Övertorneå

Bilaga nr 4

Snabbenkät till ett urval av kommuner med en stor landsbygd
Dessa svar kommer från **36** kommuner

Fråga nr 1 **(**markera genomgående med kryss**)**
Finns det ett behov av ett ökat bostadsbyggande i din kommun?
Ja……. Nej…….

På fråga nr 1 har **29** kommuner svarat **ja** och **7 nej**.

Fråga nr 2
Finns det någon bostadskö för lägenheter och/eller småhus och hur stor är den just nu?
Antal hushåll som önskar lägenhet (ca)…….. antal hushåll som önskar småhus……

På fråga nr 2 har **13** kommuner svarat **ja** på frågan om bostadskö för lägenheter och **7** om kö för småhus. Se även under ”Kommentarer” nedan.

Fråga nr 3
Finns det något/några hinder för att bygga fler bostäder i din kommun och i så fall vilka är de? Här kan du kryssa för fler alternativ om det krävs

		Ja	**Nej**
a)	brist på mark……	**7**	**12**
b)	brist på färdiga planer……..	**18**	**7**
c)	svårighet med krediter…….	**6**	**13**
d)	reserv av gamla bostäder…….	**11**	**9**
e)	osäkerhet om framtiden……...	**7**	**14**
f)	brist på intresserade byggherrar……..	**7**	**10**
g)	andra skäl (texta gärna)……		

Se även under ”Kommentarer” nedan.

Fråga nr 4
Ser kommunen att de allmänna förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande ökar eller minskar sett på två års sikt? Ökar?……. Minskar…….

På fråga nr 4 har **12** kommuner svarat **ökar** och **3** kommun har svarat **minskar**

Fråga nr 5
Tror ni att det behövs någon form av statlig subvention/stimulans/statligt initiativ för att få fart på det lokala bostadsbyggandet?
Ja……. Nej……. Om ja - vad?……

På fråga nr 5 har **20** kommuner svarat **ja** och **5 nej.** Se även under ”Kommentarer” nedan

Fråga nr 6
Har det blivit enklare eller svårare under 2006 jämfört med 2005 att få fram en bra finansiering till olika typer av permanentbostäder?
Flerfamhus = Enklare……. Svårare…….. **Småhus** = Enklare…….. Svårare……..

På fråga nr 6 har **3** svarat **enklare**, **4 svårare** och **2 vet ej** (flerfamiljshus)**. 2** har svarat **enklare** (småhus) Se även under ”Kommentarer” nedan

Fråga nr 7
Är det enklare idag än de senaste åren att få fram och finansiera fler fritidsbostäder än permanentbostäder?
Ja……. Nej……

På fråga nr 7 har **5** svarat **ja** och **4 nej**

Fråga nr 8
Bör SKL och SmåKom agera för att påskynda byggandet på landsbygden? Ja……Nej……

På fråga nr 8 har **15** kommuner svarat **ja** och **2 nej.** Se även under ”Kommentarer” nedan

Bilaga nr 5

Kommentarer till delfrågorna under enkätfråga nr 3

Fråga nr 3 a) …brist på mark

- Ny översiktsplan är på gång
- Ja, i finare lägen för småhus utefter älven
- Ja, i attraktiva orter
- Ja, på grund av gruvan (Kiruna)
- Brist på byggbar mark
- Det finns ingen brist på mark, men heller inte någon konkurrens om den
- Ja, i viss mån
- Nej, god framförhållning – minst fem år

Fråga nr 3 b) …brist på planer

- Ja, tredubblat planarbetet
- Ja, men ny översiktsplan är på gång
- Nej, bra framförhållning
- Ja, men ett inriktningsbeslut tas i december
- Ja, brist på färdiga planer
- Ja, men det är på gång
- Behöver kompletteras
- Nej, god framförhållning – minst fem år
- Ja, till viss del

Fråga nr 3 c) …svårigheter med krediter

- Oklart, osäkert läge
- Varierar mycket beroende på läge, ort, attraktivitet etc.
- Inga problem längre
- Ja för privatsidan, men inte för kommunen
- Inga bekymmer. Bankerna positiva, kräver inte ens kommunal borgen längre

- Ja, möjligheterna är lika med noll från bankernas sida när det gäller nyproduktion
- Nej, bankerna gillar att låna ut pengar
- Nej, bankerna är välvilliga så länge det finns garantier för att det som byggs finner hyresgäster
- Ja, det är svårigheter med krediter

Drygt hälften av dem som svarat nej på frågan om det föreligger svårigheter med krediter har uppgett att de är med i KommunInvest.

Fråga nr 3 d) …reserv av gamla bostäder som hinder för att bygga fler bostäder

- Bland dem som svarat ja men även nej på frågan finns kommuner som redan rivit bostäder. De som svarat nej kan på det sättet ha gjort sig av med sin tidigare reserv av gamla bostäder, men det finns också de som trots att de rivit bostäder ändå har ett överskott. De kommuner som uppgett att de för närvarande har ett överskott har uppgett antalet från ett 70-tal till ca 500 lediga lägenheter. De kommuner som rivit lägenheter under 1990- och 2000-talen har uppgett att det rör sig om 12 (Arvidsjaur) till ca 900 (Ludvika).

Fråga nr 3 e) …osäkerhet om framtiden

- Minskat, på grund av bättre arbetsmarknad, närindustrin går utmärkt etc.
- Positiv trend
- Nej, hela Norrbotten rider, mer eller mindre, på den positiva utvecklingsvågen
- Både och! Efterfrågan på naturtillgångarna, samt en ökande inhemsk, europeisk och internationell turism är stärkande
- Vi går en ljusnande framtid till mötes. Det kanske inte innebär en ökande befolkning men säkert möjligt att behålla befolkningssiffrorna på nuvarande nivå
- Viss sådan beroende på nyss lagda varsel
- Ja
- Nej, inte i dagsläget
- Nej den är inte särskilt stor, främst på grund av hög förvärvsgrad hos befolkningen
- För att minska osäkerheten om framtiden krävs att den negativa befolkningsutvecklingen bromsas upp och vänds
- Nej, ingen osäkerhet om framtiden
- Även om det ser ljust ut inför de närmaste åren med jobb och bostäder så är befolkningsstrukturen vikande och kan bli ett problem

- Tillförsikten inför framtiden är stor, inte minst på grund av biltestverksamheten som går mycket bra
- Viss ambivalens inför tanken på framtiden, dels beroende på sjukhusfrågan och dels på arbetsmarknadens utveckling i övrigt
- Våra erfarenheter säger oss att det är svårt att sia om framtiden. Den kan snabbt förändras. Inte ens en gynnsam befolkningsutveckling är alltid en säker värdemätare
- Ofta finns begränsningar från ägaren kommunen när det gäller omfattningen på den s.k. Allmännyttans utbredning på boendemarknaden, vilket kan kännas frustrerande – och, lite osäkert

Fråga nr 3 f) …brist på intresserade byggherrar

- Saknas intresse från den privata sidan att bygga. De förvaltar det bestånd de har
- Har tidigare varit brist men är på väg att ändras
- Ingen vill bygga
- Brist på hantverkare, framför allt
- Ja, på privata
- Möjligen – de kan ha för mycket att göra
- Nej, byggmarknaden är het
- Bra om det funnes fler privata som ville bygga
- Stor brist på hantverkare
- Brist på byggherrar och entreprenörer

Fråga nr 3 g) …andra skäl som hinder

- För höga hyresnivåer
- För dyrt att producera nya lägenheter på landsbygden, i stan är det för höga hyreskostnader och ”bra” lägenheter för äldre och yngre människor saknas
- Strandskyddsproblem – för strikta
- Svårt få del av statliga subventioner
- Stor brist på hantverkare
- Stor brist på entreprenörer
- Svårt bygga nytt p.g.a. utflyttning
- Alltför höga byggkostnader, som ger för höga hyror
- Stor brist på hantverkare

?? Ingen vill bygga, annat än enskilda privatpersoner (småhus)

?? Minskande befolkning

?? Brister i allmänna kommunikationer för resor till och från jobb

?? Bostadskonsumenternas krav på bra materialval, utsikt, lägen motsvaras inte av deras vilja/förmåga att betala den högre hyra som kan bli följden. Samtidigt är byggkostnaderna alltför höga

?? Allmännyttan har kravet på sig att inte bygga dyrare än 900:-/kvm medan det i storstäderna medges byggkostnader på 1400:-/kvm trots att det i praktiken kostar lika mycket att bygga i kommuner på landsbygden