

HELA  
SVERIGE.

Hela Sverige  
ska leva!

# BOSTÄDER I HELA SVERIGE.

## BALANSRAPPORT #7 2020

Balansrapporterna är en serie kortrapporter som ges ut av Hela Sverige ska leva.

Rapporternas syfte är att undersöka balansen mellan stad och land. I den här rapporten undersöker vi var människor själva säger att de vill bo, var det finns bostadsbrist, hur politiken satsar på att stimulera bostadsbyggande och hur bostäder på olika platser värderas idag.



HELA SVERIGE SKA LEVA.

2020-12-07

# INNEHÅLL.

1

**BOSTÄDER I HELA SVERIGE.**

2

**34 % VILL BO GLESARE.**

- Mer plats och pengar.

3

**84 % AV STORSTADSBORNA  
VILL INTE HA FLER GRANNAR.**

4

**FLEST TOMMA BOSTÄDER I STÄDER.**

- Landsbygders hus används som sommarstugor.

5

**85 % AV NYBYGGNATIONEN SKER I STÄDER.**

- 100 år av stadsfokus.

6

**42 % HAR SVÅRT ATT FÅ LÅN.**

- Fiktiva marknadspriser i landsbygdskommuner.
- Landsbygdsbor betalar mer i ränta.

7

**POLITIKEN SATSAR PÅ STORSTÄDER.**

8

**BOSTADSMARKNADER I HELA LANDET STÄRKS.**

9

**SMÅ OCH FÅ SATSNINGAR PÅ LANDSBYGDERNA.**

## BOSTÄDER I HELA SVERIGE.

**I** den här rapporten undersöker vi var människor själva säger att de vill bo, var det finns bostadsbrist, hur politiken satsar på att stimulera bostadsbyggande och hur bostäder på olika platser värderas idag.

**Boverkets beräkningar** av bostadsbrist och byggbehov baseras på registerdata och prognoser kopplade till SCB:s befolkningsstatistik. Detta sätt att räkna riskerar att missa det behov som finns på mindre orter, eftersom det är ett så pass litet antal bostäder per ort. I den senaste regionala bostadsmarknadsanalysen skriver Boverket och länsstyrelserna också att det finns stora regionala skillnader och att dessa inte alltid fångas upp.<sup>1</sup>

**Enligt Boverkets byggbehovsberäkning** för 2018–2027 behöver 76 % av de totalt 640 000 prognostiserade nya bostäderna tillkomma i storstadsregionerna. En tredjedel av FA-regionerna<sup>2</sup> (funktionella analysregioner) bedöms inte ha något byggbehov alls.<sup>3</sup> Några av dessa FA-regioner är Gotland, Karlskoga och Bollnäs-Ovanåker.

**Hela Sverige ska leva Sörmland** har utvecklat en metod för att fånga upp det lokala behovet av bostäder i små orter. Metoden har testats på några orter med färre än 3 000 invånare i Sörmland. Resultatet visar att det fattas 10–30 bostäder per ort.<sup>4</sup> Om samma behov gäller för andra orter i samma storlek i hela landet är det totalt cirka 70 000 bostäder som fattas, men som riskerar att inte fångas upp av Boverkets metoder för att mäta bostadsbrist och byggbehov.



## DEFINITIONER.

I rapporten använder vi oss av Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) indelning av kommungrupper, om inget annat anges. Inom parentes är exempel på kommuner som hör till gruppen.

- |   |  |
|---|--|
| <b>A1.</b> Storstäder (Malmö, Stockholm, Göteborg)                    | <b>C6.</b> Mindre stad/tätort (Skövde, Avesta, Kiruna)                 |
| <b>A2.</b> Pendlingskommun nära storstad (Danderyd, Lomma, Partille)  | <b>C7.</b> Pendlingskommun nära mindre stad/tätort (Torsås, Osby, Hjo) |
| <b>B3.</b> Större stad (Umeå, Västerås, Trollhättan)                  | <b>C8.</b> Landsbygdskommun (Sorsele, Hällefors, Vetlanda)             |
| <b>B4.</b> Pendlingskommun nära större stad (Laholm, Gnesta, Vännäs)  | <b>C9.</b> Landsbygdskommun med besöksnäring (Åre, Rättvik, Båstad)    |
| <b>B5.</b> Lågpendlingskommun nära större stad (Boden, Motala, Hylte) |  |

<sup>1</sup> Boverket, 2020. Regionala bostadsmarknadsanalyser 2019.

<sup>2</sup> Tillväxtverket, FA-regioner.

<sup>3</sup> Boverket, 2020. Byggbehovsberäkningar.

<sup>4</sup> Eklund, P et al. 2015. Något håller på att hända – Varför behöver vi bo och bygga på Sörmlands landsbygd.

## 34 % VILL BO GLESARE.

En undersökning som **Landshypotek** gjort visar att 72 % av de tillfrågade landsbygdsborna känner att de redan idag bor som de drömmer om, medan endast 45 % av de tillfrågade storstadsborna svarar samma sak. Tre av tio vill helst bo på landsbygden, men det är bara två av tio som gör det idag.<sup>5</sup> De svarande i undersökningen har själva angett om de bor i något av alternativen storstad (fler än 300 000 invånare), mellanstor stad

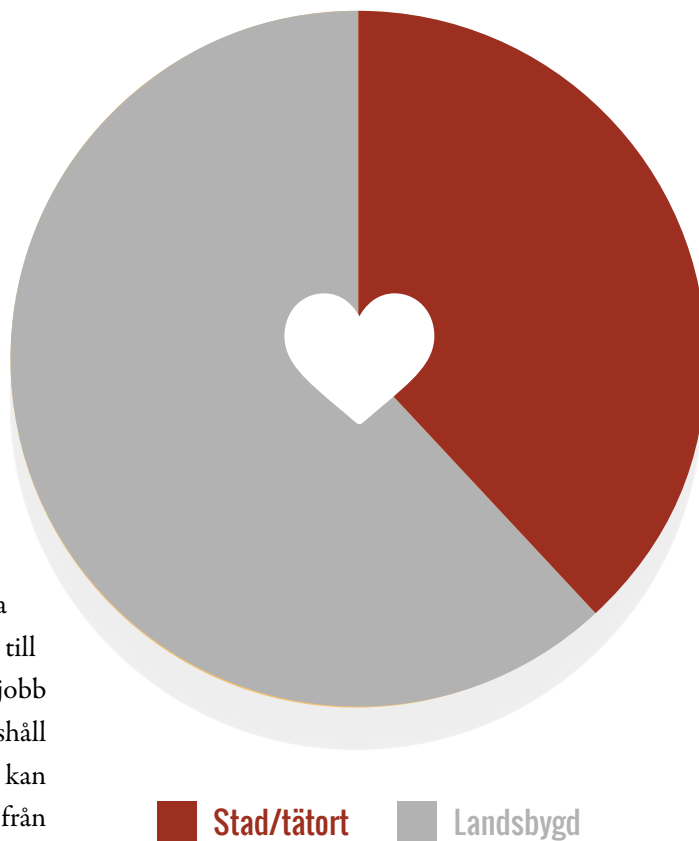
(50 000 – 299 999 invånare), mindre stad (15 000 - 49 999 invånare), tätort (upp till 14 999 invånare), eller landsbygd utanför tätort.

**Analysföretaget WSP gjorde under** våren 2020 en undersökning om pandemin påverkar hur människor vill bo i framtiden. Den visade att 34 % av de tillfrågade vill bo glesare i framtiden än vad de gör nu.

### Mer plats och pengar.

**Vi förknippar boende** på landsbygden med större boyta, och visst stämmer det. De kommuner vars invånare bor rymligast är Tingsryd, Ydre, Båstad, Emmaboda och Bräcke. De kommuner vars invånare bor trängst är Botkyrka, Stockholm, Sundbyberg, Solna och Sigtuna.<sup>6</sup>

**Swedbank har gjort en rapport** där de undersöker hur ökat distansarbete kan påverka hushålls ekonomiska motiv att flytta från Stockholm till andra kommuner. Rapporten visar att de flesta hushåll sparar pengar på att flytta från Stockholm till en annan kommun, förutsatt att de kan behålla sina jobb och arbeta hemifrån i större utsträckning. Ett hushåll där personerna har möjlighet att jobba på distans kan spara cirka 3 000 kronor i månaden på att flytta från Stockholm till en mindre kommun, eftersom boendekostnaderna blir lägre.<sup>7</sup> En annan rapport från Swedbank visar att hushåll i de mindre kommunerna genomgående har mer pengar över än vad motsvarande typ av hushåll har i storstäderna. Sammanboende utan barn i mindre kommuner har i snitt 81 % av sin disponibla inkomst kvar efter att boendet är betalt. I storstäderna har samma familjer endast 66 % av den disponibla inkomsten kvar att leva på.<sup>8</sup>



FIGUR 1: Jag har valt mitt boende med hjärtat.

### VISSTE DU ATT...

...även klimatet skulle tjäna på att fler bor i mindre städer då småstadsbor släpper ut minst växthusgaser per person.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Landshypotek, 2017. Att välja med hjärtat – så vill svenskarna helst bo.

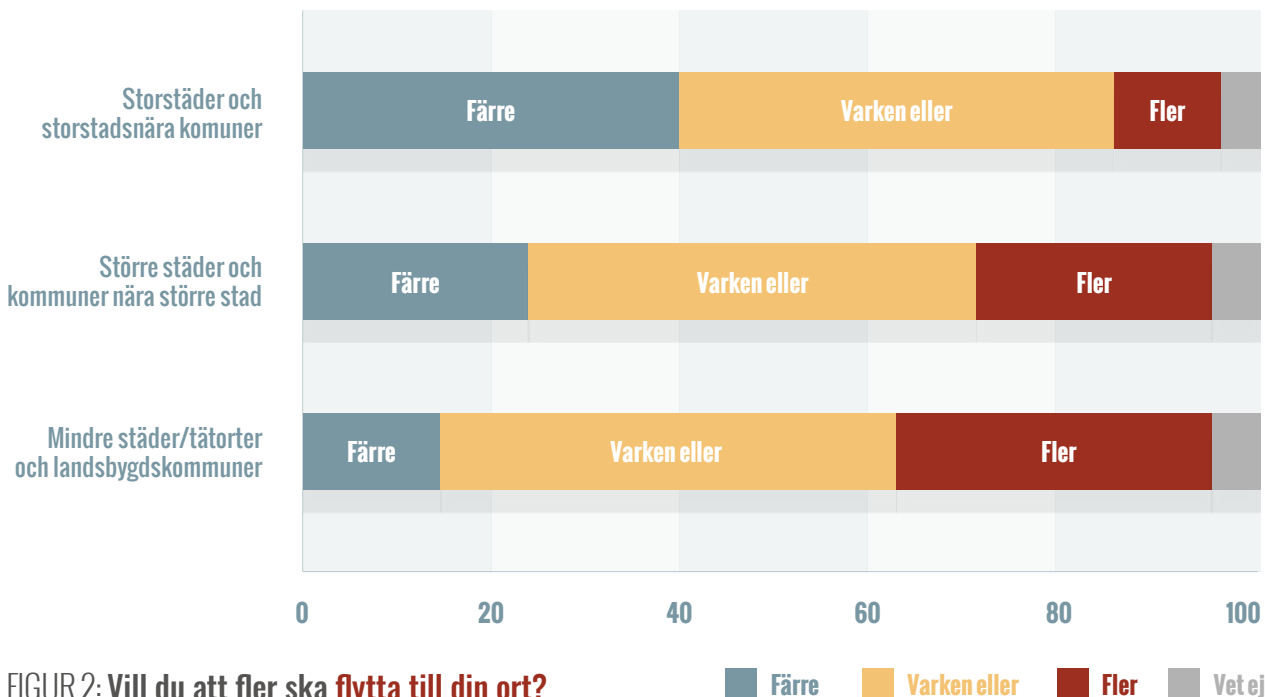
<sup>6</sup> WSP, 2020. Trängsel, mötesplatser och ensamhet – så ser vi på stadslivet efter pandemin.

<sup>7</sup> Swedbank, 2020. Corona – början på slutet för urbaniseringen?

<sup>8</sup> Swedbank, 2020. boindex Kvartal 2 2020.

<sup>9</sup> Riksorganisationen Hela Sverige ska leva, 2018. Balansrapport #2. Hållbarhet i Hela Sverige.

## 84 % AV STORSTADSBORNA VILL INTE HA FLER GRANNAR.



I en Novusundersökning gjord i september 2020 fick svenskarna frågan om de vill att fler eller färre ska flytta till orten där de bor. Resultatet visar att inställningen till nya grannar skiljer sig mycket åt, beroende på var man bor. 84 % av storstadsborna vill inte att deras städer ska växa mer. Av dessa vill 39 procentenheter att färre flyttar till orten, medan 45 procentenheter varken

vill att fler eller färre flyttar till orten. Endast 12 % av alla svarande storstadsbor vill att fler flyttar till storstäderna. Anledningen till det handlar om att service, välfärd och infrastruktur inte hänger med i befolkningsökningen och att naturområden och odlingsmark försvinner.

# 33 %

I gruppen som är bosatta i mindre tätorter och landsbygdskommuner vill 33 % gärna ha fler grannar. Skälet som de svarande anger, är att de med fler invånare i kommunen får bättre förutsättningar för att ha skola, butik, kommunikationer samt att de får en större skattebas.

<sup>10</sup>Novus, 2020-09-24. Undersökningen genomfördes på uppdrag av Riksorganisationen Hela Sverige ska leva.

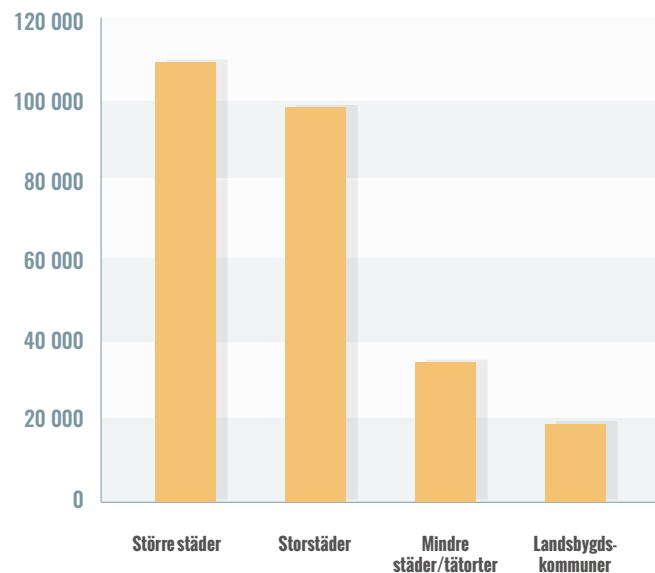
## FLEST TOMMA BOSTÄDER I STÄDER.

**Någon heltäckande statistik** över hur många bostäder som finns, men som inte bebos permanent finns inte tillgänglig. År 2019 fanns 4,9 miljoner bostäder och 4,7 miljoner hushåll i Sverige.<sup>11</sup> I absoluta tal verkar det alltså inte vara någon brist på bostäder, i relation till hushåll. Detta är dock ett trubbigt mått på bostadsbrist eftersom den inte tar hänsyn till alla aspekter som avgör om den som behöver en bostad faktiskt också kan få tillgång till den. Exempelvis var bostäderna finns, hur stora de är eller vad de kostar. Ett antagande som många gör är att de flesta av de tomma bostäderna finns i landsbygdskommuner. I själva verket ligger de flesta av de tomma bostäderna i de större städerna, om vi jämför antal hushåll och antal bostadslägenheter per kommungrupp.<sup>12</sup>

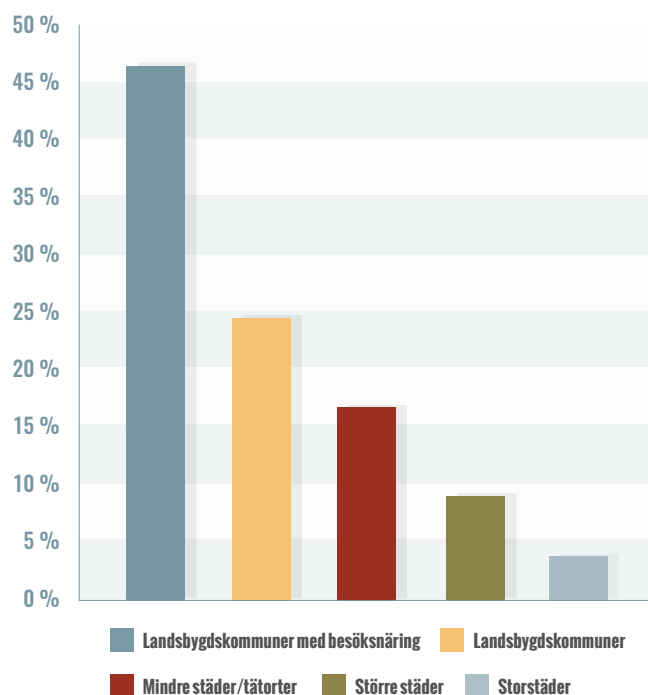
## Landsbygdens hus används som sommarstugor.

**Diagrammet visar andelen** fritidshus av det totala beståndet av bostäder och fritidshus uppdelat per kommungrupp. En bostad kallas i statistiken för bostadslägenhet, oavsett om det är en villa eller en lägenhet. Fritidshus definieras som ett småhus eller lantbruksenhet där ingen är folkbokförd. Fritidshusen räknas inte med i statistiken för bostadslägenheter. Vi har summerat samtliga fritidshus och bostadslägenheter för varje kommungrupp och sedan räknat ut hur stor andel av den totala mängden som består av fritidshus. Sammanräkningen visar att i gruppen landsbygdskommuner med besöksnäring används nästan hälften av alla potentiella bostäder som fritidshus. Om fritidsboende tränger ut personer som skulle ha bosatt sig permanent i kommunen förlorar kommunen en del av den potentiella skattebasen, något som kommunerna tar upp i bostadsmarknadsanalysen för 2019.<sup>13</sup>

FIGUR 3: Antal bostäder minus antal hushåll per kommungrupp.



FIGUR 4: Andelen fritidshus av totalt bestånd per kommungrupp.



<sup>11</sup> SCB, 2020. Hushåll i Sverige; Boende i Sverige. Observera att hushållsstatistiken baseras på folkbokföringen. Folkbokföringen i sin tur har vissa tillförlitlighetsproblem.

<sup>12</sup> SCB, egen bearbetning. Statistikdatabasen. Antal hushåll efter region, hushållstyp, antal barn, år; Antal lägenheter efter region, hustyp och år.

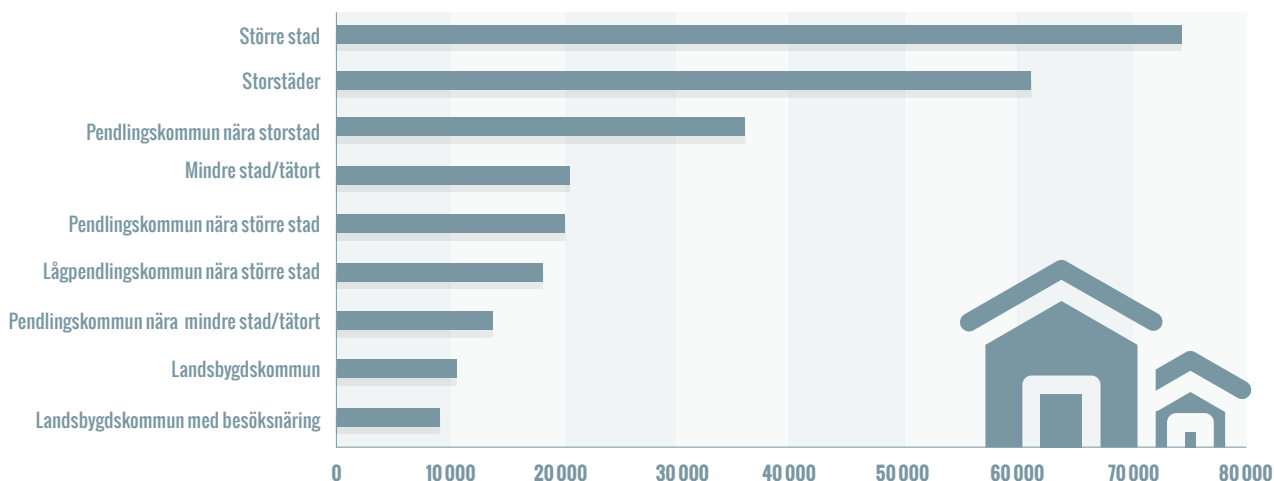
<sup>13</sup> Boverket, 2019. Sammanställning av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser 2019.

## 85 % AV NYBYGGNATIONEN SKER I STÄDER.

2016–2019 byggdes nästan 85 % (150 000) av alla nya bostäder i någon av kommungrupperna storstäder, större stad eller pendlingskommun nära storstad. Det

är mer än vad som totalt har byggts i grupperna landsbygdskommuner och landsbygdskommuner med besöksnäring de senaste 50 åren (se figur 6).<sup>14</sup>

FIGUR 5: Färdigställda bostäder 2016–2019.

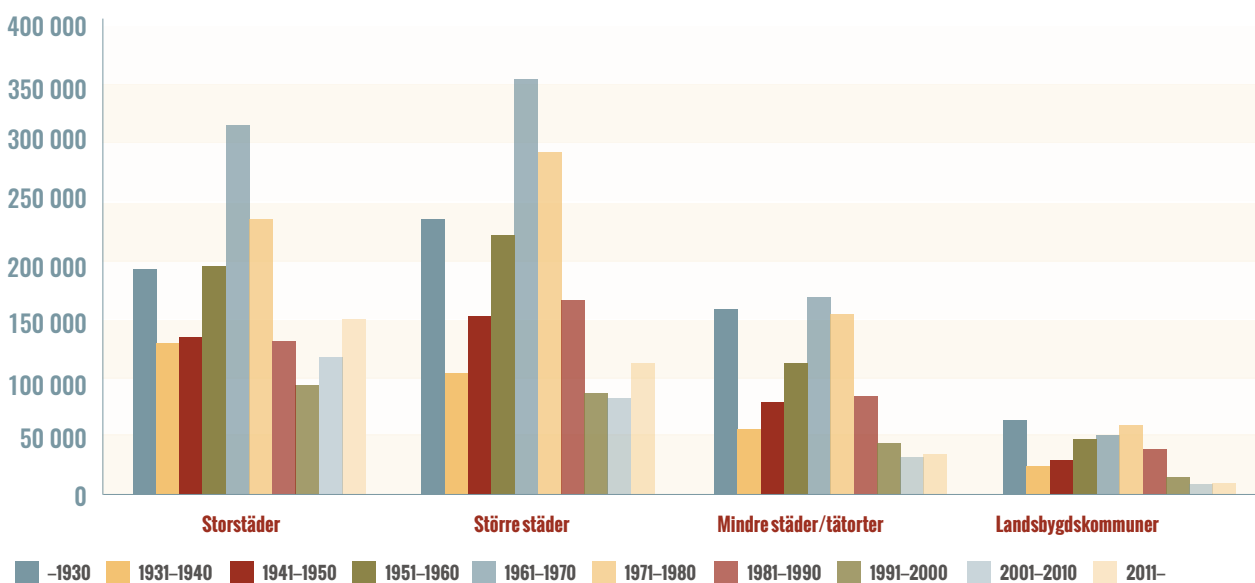


## 100 år av stadsfokus.

Under de senaste 100 åren har byggandet av bostäder i stor utsträckning skett i städer. Efter 90-talet är skillnaden ännu större. Diagrammet visar åldern på

bostadsbeståndet för olika kommungrupper samt byggandet av bostäder de senaste 100 åren. Diagrammet visar dock inte bostäder som byggts och sedan rivits.<sup>15</sup>

FIGUR 6: Andelen bostäder efter kommungrupp, byggnadsperiod och år.



<sup>14</sup>SCB, egen beräkning. Statistikdatabasen, Färdigställda bostäder 2016-2019.

<sup>15</sup>SCB, egen beräkning. Statistikdatabasen. Antal bostäder efter region, hustyp, byggnadsperiod och år.

## 42 % HAR SVÅRT ATT FÅ LÅN.

I **bostadsmarknadsenkäten** anger 42 % av kommunerna att svårigheter för privatpersoner att få lån för att bygga är en begränsande faktor för bostadsbyggnad. <sup>16</sup> Sweco gjorde på uppdrag av Boverket en intervju-studie med personer som byggt nytt på så kallade

mycket svaga bostadsmarknader. I studien kommer de fram till att lån till nybyggnation ges på godtyckliga grunder, att det är stor variation i marknadsvärdering och krav på kontantinsatser. <sup>17</sup>

## Fiktiva marknadspriser i landsbygdskommuner.

**Ett problem för bostadsbyggande** på så kallade svaga marknader är att de nybyggda bostäderna värderas lägre än vad det kostade att bygga dem. Detta tvingar många kommuner att göra nedskrivningar direkt, i stället för att fördela avskrivningen under hela den tidsperiod som fastigheten kommer att användas. På marknader där fastigheterna värderas högre kan värdet skrivas av under fler år, vilket gör det lättare att få lån för att investera.

**Värdet av bostadsfastigheten** är egentligen ett påhittat värde, eftersom kommunen inte kommer att sälja fastigheten utan bygger den för att tillgodose ett bostadsbehov. Att alla lägenheter är uthyrda, vilket är ett kvitto på att investeringen fyller sitt syfte, betyder ingenting i redovisningen.

**Det här är ett problem** som har uppmärksammats under lång tid, men som fortfarande inte har fått någon

lösning. Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering föreslog att Bokföringsnämnden skulle utreda om det gick att ändra K3-regelverket <sup>18</sup> för att underlätta för byggaktörer på svaga bostadsmarknader. <sup>19</sup>

**Bokföringsnämnden kom** fram till att det inte var förenligt med årsredovisningslagen och EU-direktiv, och föreslog ingen åtgärd. <sup>20</sup> Utredaren skriver dock att det skulle behövas en annan utredning för att undersöka om det skulle vara möjligt att ha specialregler för värdering av fastigheter som tillåter allmännyttiga bostadsföretag att tillgodose bostadsbehov, trots att produktionsvärdet är högre än marknadsvärdet. <sup>21</sup>

**I dagsläget finns ingen sådan** utredning, och problemet kvarstår alltså för de kommuner som idag hindras från att göra nödvändiga investeringar i sitt bostadsbestånd.

## Landsbygdsbor betalar mer i ränta.

En Arjeplogsbo betalar i snitt 19 000 mer i ränta per år för sitt bolån, än vad en Lidingöbo betalar. Detta trots att husen i Arjeplog är mindre belånade, och alltså innebär mindre risktagande för banken. Lidingöborna tjänar dessutom i snitt över 200 000 mer per år än vad den genomsnittlige Arjeplogsbon gör. <sup>22</sup>

Kommunerna där räntan är <b>lägst</b>		
Kommun	Snittränta	Lånestorlek i snitt
Lidingö	1,451 %	3 731 095 kronor
Vaxholm	1,471 %	3 229 758 kronor
Solna	1,472 %	1 780 756 kronor
Danderyd	1,476 %	3 802 441 kronor
Nacka	1,483 %	2 755 364 kronor

Kommunerna där räntan är <b>högst</b>		
Kommun	Snittränta	Lånestorlek i snitt
Arjeplog	2,4 %	605 000 kronor
Sorsele	2,39 %	216 500 kronor
Arvidsjaur	2,347 %	794 644 kronor
Strömsund	2,246 %	453 716 kronor
Älvsbyn	2,231 %	579 625 kronor

<sup>16</sup> Boverket, 2020. Läget på bostadsmarknaden i riket.

<sup>17</sup> Sweco, 2018. Hur finansieras byggandet av egna hem i landsbygd?

<sup>18</sup> K3 är regelverk för årsredovisning och årsbokslut för onoterade företag.

<sup>19</sup> N 2017:01 Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering.

<sup>20</sup> Bokföringsnämnden, 2020. Redovisning av regeringsuppdrag att se över de allmänna råd som avser redovisning av materiella anläggningstillgångar (Fi2019/03123/S3).

<sup>21</sup> Nordlund, B. 2019. Materiella anläggningstillgångar. Anskaffningsvärde avskrivning, nedskrivning - bostadshus.

<sup>22</sup> Aftonbladet, 2020-11-14. Här får du betala högst boränta i Sverige.



## POLITIKEN SATSAR PÅ STORSTÄDER.



**Ett viktigt verktyg** för staten för att påverka bostadsbyggandet är att skapa förutsättningar för byggande, till exempel genom att utveckla infrastrukturen. Ett exempel är storstadsavtalen, som förhandlats fram mellan regeringen och storstadskommunerna inom Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Enligt de totalt sex avtalen ska staten bygga höghastighetsjärnväg för minst 200 miljarder samt vara med och medfinansiera investeringar i infrastruktur om 70 miljarder. I gengäld ska storstadskommunerna se till att det byggs nästan 300 000 bostäder fram till 2035.<sup>23</sup>

**Ett annat exempel är** satsningen på att bygga nya städer och stadsdelar som blev en konsekvens av den statliga utredningen Uppdrag att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande. I satsningen tecknade staten avtal med ett antal städer om att underlätta för infrastruktur mot bostadsbyggande, totalt 100 000 bostäder.<sup>24</sup> Arbetet drivs nu vidare av regeringens utredning Samordning för ökat och hållbart bostadsbyggande. I det arbetet drivs nu ett nätverk av städer som bygger nya stadsdelar.<sup>25</sup>

**Forskning visar att** satsningar på transportsystemet har stor påverkan både på bostadsbyggande och på fastighetspriser.<sup>26</sup> Statliga infrastruktuursatsningar görs framförallt i närheten av städer och i de södra delarna av Sverige.<sup>27</sup>

<sup>23</sup> Trafikverket, 2020. Storstadsavtalen .

<sup>24</sup> Regeringen, 2017. Slutredovisning av Uppdrag att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande.

<sup>25</sup> Fi N 2017:08 Samordning för bostadsbyggande.

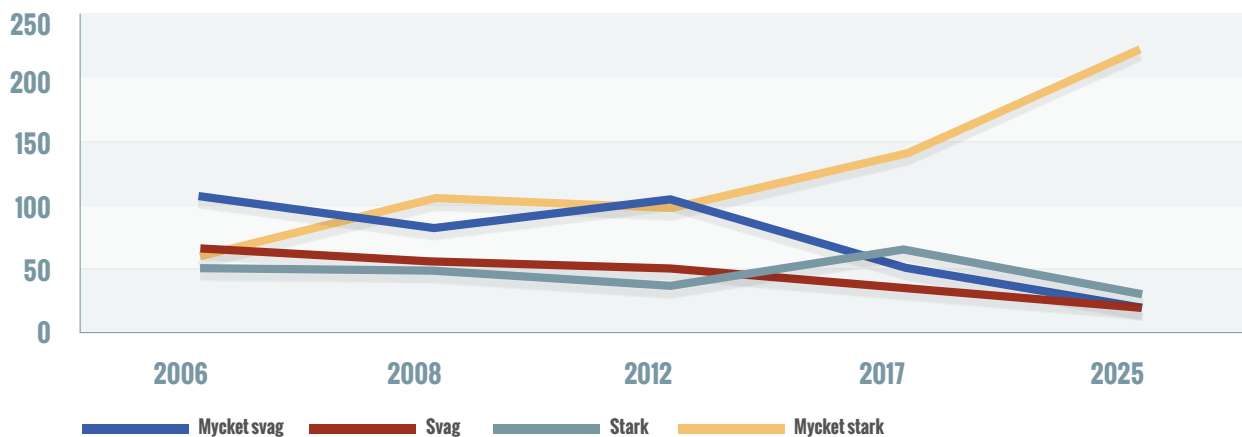
<sup>26</sup> Se bl.a. Byggföretagen, 2020. Samspel mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande.

<sup>27</sup> Hela Sverige ska leva, 2019. Balansrapport #4 - Infrastruktur i hela Sverige.

## BOSTADSMARKNADER I HELA LANDET STÄRKS.

**Definitionen på en svag marknad** är enligt SFS 2018:111 ”en marknad där efterfrågan på bostäder påverkas påtagligt av en varaktigt vikande arbetsmarknad, en varaktigt minskande befolkning, en förändrad befolkningsstruktur eller låga inkomster hos kommuninvånarna”. Evidens, på uppdrag av Boverket, använder en modell för att räkna ut bostadsmarknaders styrka baserad på regressionsanalys. Olika tillväxtvariabler (till exempel förvärvsgrad, befolkning, disponibel inkomst) vägs samman med genomsnittliga bostadspriser.

**Evidensrapport visar att** antalet mycket svaga marknader har minskat från 105 kommuner år 2012 till 48 kommuner år 2017. Utvecklingen förväntas fortsätta och prognosen för år 2025 är att endast 18 kommuner då tillhör gruppen mycket svaga marknader. Allt fler kommuner hamnar i stället i gruppen mycket starka bostadsmarknader. Även de kommuner som fortsatt kategoriseras i gruppen mycket svaga marknader har historiskt få lediga lägenheter i allmännyttans hyresbestånd.<sup>28</sup>



FIGUR 7: Antal svaga och starka bostadsmarknader 2006–2025.

### Urban norm – svaga och starka bostadsmarknader.

De flesta av de kommuner som bedöms ha så kallade svaga marknader är landsbygdskommuner eller kommuner med mindre orter, medan de som bedöms ha starka marknader ofta är kommuner med storstäder eller större städer. Vad begreppen svag och stark signalerar syns när vi ställer synonymer till orden bredvid varandra.

#### Synonymer till stark:

Med stora kroppskrafter, kraftfull, kraftig, robust; själsstark, orubblig, okuvlig, viljestark, mäktig, stor, inflytelserik; slitstark, hållbar, hållfast, solid, stadig, stabil; hård, frisk, duktig, skicklig, med stor förmåga.

#### Synonymer till svag:

Klen, vek, veklig, kraftlös, orkeslös, matt, blek, utmattad, skröplig, tård, sjuklig; själssvag, viljessvag, karaktärslös, vacklande, slapp, flat; osjälvständig, maktlös, bräcklig; medelmåttig, dålig, undermålig, oacceptabel.

<sup>28</sup> Evidens, 2018. Svaga bostadsmarknader 2017-2025.

## SMÅ OCH FÅ SATSNINGAR PÅ LANDSBYGDERNA.

**Det är få statliga satsningar** som görs för byggande av bostäder i landsbygder. En satsning som dock gjorts är startstödet till byggemenskaper som infördes i budgeten för 2020. För 2021 är 43 miljoner avsatta för hela stödet, som heter Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad.

**I vårbudgeten för 2020** fick också Statens bostadsomvandling AB (SBO) förlängt uppdrag och 300

miljoner. SBO bygger om befintliga, men outnyttjade fastigheter på svaga marknader för att bli boende för äldre. SBO står för hela risken för nedskrivning och har inga vinst- eller avkastningskrav.<sup>29</sup> Det finns också satsningar som mer handlar om avveckling av bostäder på svaga marknader, i anslaget för Omstrukturering av kommunala bostadsbolag. Ingen kommun har sökt stödet de senaste två åren.<sup>30</sup>

## 75 % av investeringsbidragen till storstäder.

**Investeringsbidraget för hyresbostäder** är den enskilt största posten inom utgiftsområdet för bostäder i statens budget för 2021, med tre miljarder per år. Från och med budgetåret 2020 delas stödet i två potter, där 75 % ska gå till storstäderna och 25 % till övriga landet. Motivet till att dela stödet i två potter är att stödet inte används i storstäderna i så stor utsträckning som Boverket önskar.<sup>31</sup>

**Sverigeskommunerochregioner, SKR**, har låtit analysera stödets användning, och kommit fram till att flera av landsbygdskommunerna anser att stödet resulterat i att bostäder kommit till som annars inte skulle gjort det. I städerna menar man att bostäderna skulle ha kommit till även utan stöd.<sup>32</sup>



### VISSTE DU ATT...

...landsbygdsbor förlorade på fastighetsavgiften. Sedan fastighetsskatten blev fastighetsavgift år 2008 har husägare i 160 kommuner fått ökade kostnader. Dessa kommuner är framförallt landsbygdskommuner. De stora vinnarna finns i storstadskommuner som Täby, Nacka och Vellinge. I Gällivare, Pajala och Arjeplog betalar man 50 % mer idag, medan en villaägare i Danderyd kan spara 40 000 kronor.

<sup>29</sup> Statens Bostadsomvandling AB. Om Sbo - Uppdraget.

<sup>30</sup> Regeringen, 2020. Utgiftsområde 18 – Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

<sup>31</sup> Boverket. Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

<sup>32</sup> Evidens, 2019. Analys och utvärdering av statligt stöd tillkommunerna för bostadsbyggande och planering.

**HELA  
SVERIGE.**

*Hela Sverige  
ska leva!*

**HELA SVERIGE SKA LEVA**

**010-489 13 50**

**[www.helasverige.se](http://www.helasverige.se)**

FÖLJ OSS

