

Från hopplöshet till hetluft?

Förutsättningar för bostadsbyggande på landsbygden



Förord

Byggande, boende och en väl fungerande bostadsmarknad är centralt för kommuners och regioners långsiktiga utveckling, från ett tillväxtperspektiv såväl som ett socialt perspektiv. Det finns stora obalanser på bostadsmarknaden, både i växande och krympande kommuner.

Sveriges Kommuner och Landsting får signaler om att man i delar av landet märker påtagliga hinder för att öka bostadsbyggandet. Det intrycket har stärkts i samarbetet med SmåKom som lyfter upp frågan om förutsättningarna för byggande på landsbygden. Bostadsbristen ökar på flera håll i landet, även i mindre kommuner utanför storstadsregionerna. En särskild utmaning är hur nyproduktion av bostäder ska kunna ske i områden där marknadsvärdet ligger under den faktiska produktionskostnaden för exempelvis småhus.

Det finns en rad faktaunderlag om bostadsmarknaden och byggande i landet, bland annat i den bostadsmarknadsenkät som

Boverket årligen genomför. Det faktum att bostadsbristen ökat i en stor del av landet under 2000-talets början, samtidigt som det i många kommuner landet över byggs förhållandevis få nya bostäder var en viktig bakgrund till denna studie.

För att få en tydligare bild av nuläget och vilka behov som finns inför framtiden genomfördes under hösten 2006 en studie i 36 kommuner i tre län, Norrbotten, Dalarna och Kalmar län. De som genomfört studien är Ronny Svensson och Gerd Adolfsson, Bergslagsgruppen AB på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting.

Ett stort tack till alla som deltagit i undersökningen och därmed bidragit till en aktuell lägesbild.

Stockholm i juli 2007

*Sveriges Kommuner och Landsting
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Ulf Johansson och Ann-Sofie Eriksson*



© Sveriges Kommuner och Landsting 2007

118 82 Stockholm • Tfn 08-452 70 00

www.skl.se

Beställningsnummer: 5114

Tryckeri: Katarina Tryck, Stockholm.Hammarby

Text & projektledning: Ronny Svensson och Anette Jansson

Form, produktion och omslagsfoto: Björn Hårdstedt

Distribution: Tfn 020-31 32 30, fax 020-31 32 40, www.skl.se/publikationer

Sammanfattning

Bergslagsgruppen har på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting genomfört en studie kring bostadsmarknaden på landsbygden i 36 kommuner i Kalmar län, Dalarna och Norrbotten. Syftet har varit att få en bild av förutsättningarna för byggande på landsbygden och vilka hindren är.

Studien genomfördes under 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 och politiker i samma kommuner. Insamlade fakta från kommunerna har dessutom förstärkts av bedömningar och analyser som via intervjuer hämtats från banktjänstemän, fastighetsmäklare och byggherrar i ett urval av undersökta kommuner.

I sammanfattning har studien gett följande bild av läget

- Flertalet av de undersökta kommunerna, 29 av 36, menar att det finns ett behov av ökat bostadsbyggande i kommunen. Detta trots att det i Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2006 endast är 11 av de 36 kommunerna som uppger att det är bostadsbrist.
- Många kommuner upplever att de har "fel" bostäder och att det är obalans mellan utbud och efterfrågan. Det som finns är inte det som efterfrågas.
- Efterfrågan gäller framför allt attraktivt boende med bra läge, helst med utsikt över vatten och bra boende för äldre i moderna, tillgängliga lägenheter i centralorten.
- Höga produktionskostnader är ett hinder för ökat bostadsbyggande och betalnings-

viljan/förmågan överensstämmer inte alltid med boendekostnaderna i nyproduktion.

- En ökande brist på arbetskraft i byggbranschen är ett annat hinder, framför allt märkbart i Norrbotten, vilket bidrar till att driva upp kostnaderna.
- Brist på färdiga översikts- och detaljplaner i kommunerna utgör ett hinder för att snabbe komma igång med byggandet av nya lägenheter, men många kommuner uppger att man nu är på gång med planarbete. Överklagandeprocesser tar dock lång tid.
- En stor grupp kommuner anger att strandskyddsreglerna förhindrar byggandet av både flerfamiljshus med hyresrätt eller bostadsrätt och småhus i attraktiva lägen.
- Kommunernas bostadsföretag har generellt små problem men krediter för eget byggande. För privatpersoner finns fortfarande svårigheter att få lån eller lån på rimliga villkor för ny- eller ombyggnation av småhus i vissa delar av de undersökta kommunerna.
- Ungefär hälften av kommunerna ser statliga ränte- och investeringsstöd som nödvändiga för klara ett ökat bostadsbyggande med rimliga hyror, men stöd efterfrågas inte bara för nyproduktion utan även för ombyggnation i befintligt bostadsbestånd

Urval och metod

Studien grundas på ett urval av 36 kommuner i tre skilda län – Norrbotten, Dalarna och Kalmar län (se lista på sid 16). Det är små och medelstora, landsbygdspräglade kommuner, med invånarantal mellan drygt 3 000 och drygt 36 000. Tjugo av kommunerna har

under 11 500 invånare. Tanken bakom urvalet av tre län var att få en översiktlig bild av förhållandena i skilda landsdelar. De befolkningsmässigt största kommunerna i de tre länen har valts bort. 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.

De valda kommunerna fick i ett första skede skriftliga frågor att besvara, men det visade sig att intervjuer var det bästa sättet att få en djupare förståelse av hinder och möjligheter. Denna studie är alltså framförallt baserad på intervjuer. De som intervjuats är i 20 av

de 36 kommunerna personer i ledningen för de kommunala bostadsbolagen. I de övriga kommunerna är det kommunchefer, kommunala planerings- och näringslivschefer samt några kommunalråd som svarat. I ett begränsat urval av dessa 36 kommuner har intervjuer också gjorts med lokala bankchefer och mäklare i syfte att om möjligt få en mer fullständig bild av de lokala förhållandena, förväntningarna på framtiden samt förmågan att realisera aktuella planer.

Ett seminarium genomfördes i Gagnef i mars 2007 med ett tjugotal deltagare från Dalarnas olika kommuner då resultatet presenterades och diskuterades. Några citat från intervjuerna finns i kursiv text under respektive rubriker, för att illustrera de samtal som förts.

Från hopplöshet till hetluft?

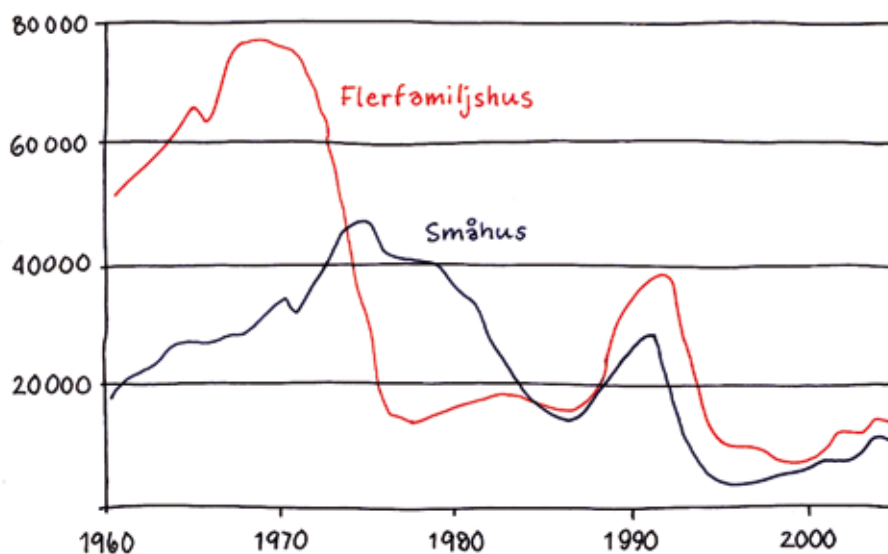
Under andra halvan av 1980-talet rådde bygg-
hausse i merparten av landets kommuner.
Från 1985 till 1991 ökade bostadsbyggandet i
hela landet från ungefär drygt 25 000 lägen-
heter till drygt 60 000. Efter bank- och finans-
krisen i början av 1990-talet gick bostads-
byggandet i allmänhet och på landsbygden i
synnerhet så gott som på sparlåga under drygt
tio år framåt. Från ungefär 2002 ökade byg-
gandet av nya småhus på landsbygden vilket
gav hopp om en fortsatt positiv byggera de
närmaste åren.

Köer till tomter för nya småhus har vuxit
påtagligt i landsbygdens små och större kom-
muner under hela 2000-talet och i takt med
den allt bättre konjunkturen inom näringsli-
vet ses ett ökat småhusbyggande i hela landet.
Många kommuner har också kunnat regist-
rera en ökad bostadskö hos de allmännyttiga
bostadsföretagen från personer som i första
hand önskat hyreslägenheter. Det byggs idag
fler lägenheter i flerfamiljshus än i småhus,
vilket framgår av diagrammet nedan. Så har

det egentligen varit de senaste 20 åren även
om gapet mellan de två olika bostadstyperna
minskat under samma period.

Till de för landsbygden positiva faktorerna
hör att cirka 60 procent av de befolknings-
mässigt små kommunerna på landsbygden
under 2005 hade ett positivt flyttnetto.
Samma förhållande ses även 2006 där exem-
pelvis nio av Dalarnas femton kommuner
hade 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 lands-
bygdskommuner, även på längre avstånd från
större städer, ökar i storlek. Detta gäller till
exempel 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 tjugofem till fyrtio år gamla flerfamiljshus,



Källa: SCB



Nybyggda bostadsområdet Fagerängen i Gagnef.
Foto: Gunnel Lärka

som samtidigt med rivningar har behov av både nya lägenheter och småhus. Det byggs dock fortfarande relativt få lägenheter och mycket färre än behovet i en hel del landsbygdskommuner.

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 sk rekord-åren fram till 1975. I många fall har man

tvingats riva hundratals mindre efterfrågade miljonprogrambostäder med hjälp av den så kallade "bostadsakuten".

Boverkets indikatorer i februari 2007 visar att utvecklingen under 2006 präglats av stark prisökning på småhus. I Dalarna har småhuspriserna stigit med 13 procent, i Norrbotten med 12 procent och i Kalmar län med 10 procent. Andelen lediga lägenheter har minskat i samtliga län. Lediga lägenheter för uthyrning minskar främst hos kommunägda företag i mindre kommuner.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006 uppger 11 av de 36 kommuner som ingår i denna studie bostadsbrist, 9 att de har balans på bostadsmarknaden och 16 kommuner att de har ett överskott av bostäder.

Finns behov av ökat bostadsbyggande i de undersökta kommunerna?

Flertalet av de undersökta kommunerna, 29 av 36, menar att det finns ett behov av ökat bostadsbyggande i kommunen. I nästan samtliga fall tycks den ökade efterfrågan gälla centralorten eller dess omedelbara omgivning.

Svängningen till en ökad efterfrågan har i stort sett kommit under de två senaste åren i takt med förbättrad konjunktur och en bättre hushållsekonomi samt kommunal ekonomi. Optimismen om framtiden är mycket tydlig i ett stort antal kommuner jämfört med början av 2000-talet. Fler efterfrågar nya lägenheter i både småhus och flerfamiljshus och att byggandet kommit igång efter kanske 10–15 år av relativ stiltje.

Skillnader finns naturligtvis mellan kommunerna i respektive län. Vissa orter har större efterfrågan på bostäder på grund av gott arbetsmarknadsläge och särskilda kvaliteter i miljön som uppskattas och efterfrågas. Trenden nationellt är dock sådan att allt fler kommuner i landet med färre än 25 000 invånare rapporterar om bostadsbrist.

Tryck på attraktivt boende kring Siljan

I Dalarna har både stora och små företag en stark konjunktur och inflyttningarna till länet vittnar om en starkare framtidstro än på länge. Under de tre första kvartalen 2006 var inflyttningen till länet drygt 400 invånare större än utflyttningen och omfattade fler än hälften av länets 15 kommuner.

Bostadsmarknaden i Dalarna har förändrats från att samtliga kommuner år 2000 hade överskott av bostäder till att endast fem av femton kommuner redovisar ett överskott

2006. Tre kommuner, Leksand, Mora och Rättvik, redovisar en bristsituation, medan sju kommuner har balans totalt sett i kommunen. Bland de med balans totalt sett har Gagnef och Avesta bostadsbrist på centralorten men balans totalt sett.

Ur intervjuerna:

– Det byggs inte mycket trots efterfrågan, vilket ger ett högt tryck på begagnatmarknaden

I Dalarna är trycket särskilt starkt i Siljanskommunerna, framför allt i centralorterna. Men det finns också flera byar, som exempelvis Skattungsbyn i Orsa och Söderås i Rättvik, där efterfrågan relativt sett, är jämförbar med respektive kommuns centralort. Byarna i Siljansregionen har en lång tradition av egen beslutskraft och utgörs av mycket attraktiva boendemiljöer där många bostadshus även har utsikt över Siljans vatten.

Hett och kallt på samma gång

I Norrbotten uppger Arvidsjaur, Arjeplog, Gällivare och Haparanda att det är brist på bostäder i centralorten. Haparanda uppger att det är balans på bostadsmarknaden, medan övriga kommuner i länet har ett överskott av bostäder. Pajala, Överkalix och Jokkmokk är de tre kommuner som senast träffat avtal med Statens Bostadsnämnd om rivning av lägenheter, vilket gjordes 2003 och 2004. Det är också de kommuner som nu planerar rivning av lägenheter. Antalet lägenheter som rivs är nu nere på en blygsam nivå. Under 2006–07 kommer cirka 55 lägenheter att rivas. År 2000, som var det år flest lägenheter revs, handlade det om rivning av 1 000 lägenheter.

I intervjuerna är det Haparanda, Kalix, samt i de befolkningsmässigt små men ytmässigt mycket stora kommunerna i fjäll- och gruv-distrikten i väster som behov av bostadsbyggande lyfts särskilt lyfts fram. IKEA:s etablering, turismen samt den heta utvecklingen inom gruvnäringen ger ökad framtidstro och byggboom. I dessa områden finns nu åter en efterfrågan på bostäder efter perioden av relativt stiltje på byggnads- och bostadsfronten. Priserna på begagnade småhus har ökat .

Ur intervjuerna:

– Det är högtryck på efterfrågan av begagnade småhus, priserna har stigit med 20–30 procent senaste två åren.

Befolkningsminskningen fortgår, dock inte på grund av utflyttning utan på grund av låga födelsetal och höga dödstal. I kommuner där det fortfarande finns ett stort antal tomma lägenheter och svag eller ingen efterfrågan på nyproduktion finns ändå behov av ombyggnation, för att anpassa befintligt bestånd till de behov en åldrande befolkning har.

Ur intervjuerna:

– Även om det ser ljusst ut med jobb framöver så är befolkningsstrukturen vikande

Försiktigt positiv utveckling

I Kalmar län redovisade fem kommuner av tolv en brist på bostäder totalt sett 2006, däribland Vimmerby, Emmaboda, Borgholm och Mörbylånga. Utöver dessa redovisade även Hultsfred, Mönsterås och Nybro brist på bostäder i centralorten. Emmaboda och Hultsfred bedömer en ökad efterfrågan framöver medan Mörbylånga och Vimmerby bedömer en minskad efterfrågan i förhållande till utbudet.

Intervjuerna ger bilden av en försiktig optimism i de kommuner som undersökts. Kommunerna bedömer att det sker en positiv utveckling, man lyfter fram den attraktiva livsmiljön och tror på ett ökat bostadsbyggande framåt. Den relativt starka industrikon-

junkturen, som är påtaglig i Kalmar län, samt den ökade turismen på bland annat Öland ger anledning till optimism. Befolkningsminskning och viss osäkerhet om det framtida arbetsmarknadsläget märks dock bland svaren. Önskemålen om ett ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen är tydliga men det finns svårigheter att tillgodose efterfrågan på vattennära boendemöjligheter.

Ur intervjuerna:

– Det har inte byggts något på nära tjugo år. Nu finns en efterfrågan, framförallt av boende med attraktivt läge.

Efterfrågan på nyproduktion har också sin grund i att många av dem som redan bor i de aktuella kommunerna vill ha en modern bostad. Ungdomar och äldre personer önskar i ökad utsträckning nya hyreslägenheter i centrala tätortslägen med rimliga hyror.

Ur intervjuerna:

– Vi har ingen generell efterfrågan, men en speciell sådan – det är äldre som vill sälja sitt hus och söker lägenhet i centralorten.

”Fel” bostäder

Överskott, balans eller brist säger inte allt om bostadsmarknaden. Även om många av de kommuner som intervjuats har ett överskott av bostäder, uppges ändå att det finns ett behov av bostadsbyggande. Många kommuner upplever att de har fel bostäder och att det är obalans mellan utbud och efterfrågan. Det som finns är inte det som efterfrågas. Det kan finnas överskott av vissa typer av bostäder i en del av kommunen, medan efterfrågan finns på andra typer av bostäder i andra lägen i kommuner.

Det finns också behov av upprustning och anpassning av befintligt bestånd. Många kommuner har exempelvis flerfamiljshus byggda under 1950- och 60-talen, utan hiss och med trånga badrum, vilket inte passar dagens krav på tillgänglighet och de behov en åldrande befolkning har.

Attraktivitet och boende för äldre

Vad är det då som efterfrågas på bostadsmarknaden? I intervjuerna framkommer två spår särskilt tydligt.

- Attraktivt boende med bra läge, vacker miljö, helst med utsikt över vatten
- Lägenheter i centralorten, bra boende för äldre, moderna, tillgängliga, gärna i markplan

Attraktivt boende, framför allt med utsikt över vatten efterfrågas. Som skäl för att satsa på en sådan typ av byggande anges framför allt att locka inflyttare till kommunen, men även för att behålla den befolkning man har. Förändrade värderingar och bättre ekonomi ger möjlighet att efterfråga kvalitet i boendet. Attraktiva lägen handlar inte bara om vacker utsikt över vatten, utan även om tillgång till kommunikationer och service, men möjlighet till vattenkontakt är en av landsbygdens stora konkurrensfördelar. Det är också viktigt, menar många, att attraktiva lägen inte bara bebyggs med villor. Även lägenheter i flerbostadshus med utsikt över vatten efterfrågas.

Många av kommunerna har betonat att en stor del av efterfrågan gäller människor, främst äldre, som vill flytta från ett småhus till ett centralt beläget och modernt hyresrätts- eller bostadsrättshus med närhet till allehanda service. I kommuner där det inte finns brist på bostäder generellt, finns ofta brist på bostäder i centralorten.

Bostadsköer

I flertalet av de undersökta kommunerna är det kommunens bostadsföretag som har kö för lägenheter. Kommunala bostadsförmedlingar finns idag i tio kommuner enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Kommunerna har också i många fall tomtköer.

Bostadsköns storlek varierar kraftigt med stora tal för flerfamiljshuslägenheter bland annat i Kiruna och Gällivare kommuner, där man för övrigt är sysselsatt med att riva 166 villor i Malmberget för gruvbrytningens skull. Om man dessutom inom några år ska 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 kommunens bostadsbolag 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 personer som väntar på en ny lägenhet.

Kön till nya småhus varierar i de undersökta kommunerna mellan 3 till 100 köande hushåll, förutom Västervik som har det största trycket med cirka 200 hushåll i småhuskön.

Hinder för byggande?

I de intervjuer som genomförts har frågor ställts om eventuella hinder för ett ökat byggande, exempelvis brist på mark, brist på färdiga planer, svårigheter med krediter, reserv av gamla bostäder, osäkerhet om framtiden eller andra skäl.

Höga produktionskostnader

Generellt lyfts höga produktionskostnader fram som ett stort hinder. Byggkostnaderna 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. Betalningsviljan och/eller betalningsförmågan matchar många gånger inte de hyresnivåer som blir aktuella i nyproduktion.

Ur intervjuerna:

– Det finns en gräns för vad hyresgästerna är villiga, men även förmår att betala oavsett vad byggkostnaderna är.

Materialbrist och långa leveranstider på byggmaterial är en fråga som lyfts fram, vilket försenar och fördyrar byggande.

Strukturen på de företag som är verksamma inom byggbranschen består numera ett antal "stora jättar" och därtill många små företag. Det innebär att det kan vara svårt att få offerter till planerat byggande på landsbygden eller i mindre tätorter. Det handlar ofta om projekt på 10–20 lägenheter, projekt som är för små för de stora byggföretagen och för stort för det lilla företaget. Vid seminariet i Gagnef i mars 2007 kring resultaten i denna undersökning nämns exemplet Grönklitt, där flera små

företag gått samman och agerar som en aktör. Kommunen skulle kunna ta initiativ till mer av den typen av samarbete mellan små företag och även samarbeta kring upphandlingar av entreprenader.

Brist på arbetskraft

Flera kommuner tar upp arbetskraftsbrist i byggbranschen som ett skäl till att kostnaderna ökar. De samtal som förts med olika byggherrar under speciellt fjärde kvartalet förra året ger bilden av en ökande brist på kunniga hantverkare och att detta är en ett allt större hinder för nybyggnation. Särskilt i Norrbotten lyfts detta problem upp. Där finns en överhettning inom byggbranschen som bland annat beror på de stora satsningarna inom gruvindustrin och IKEA-etableringen.

Ur intervjuerna:

– I hela Norrbotten finns inte en enda murare att uppbringa i dagsläget, delvis beroende på den intensiva byggnationen i Haparanda.

Ur intervjuerna:

– En entreprenör offererade nyligen ett stort arbete där behovet av arbetskraft uppgick till mellan 200–300 yrkesmänniskor. Denne entreprenör kommer, som han själv uttryckte det, att behöva "dammsuga" andra europeiska länder på rörmokare, i Sverige är det en skriande brist på dessa.

Planberedskap

Många kommuner uppger att bristen på färdiga planer, både översikts- men främst detaljplaner, är ett stort hinder för att kommunerna

relativt snabbt ska kunna bygga ifatt en i flera fall växande efterfrågan. Den ökande efterfrågan har kommit efter många år av i princip ingen nyproduktion alls och många kommuner har därför inte sett behovet av att ta fram planer. Den starka konjunkturen och det uppdämda behovet av nya lägenheter har inte alltid gått att förutse. När kommunerna fokuserat på att få den kommunala ekonomin i balans har inte alltid full kraft kunnat läggas på framtidsberedskap.

I flertalet kommuner uppges dock att planarbetet nu kommit igång men släpar efter.

Ur intervjuerna:

– Efter tio händelselösa år när efterfrågan plötsligt blivit akut sker förändringar kanske lite för snabbt och ogenomtänkt.

Som en anledning till att aktuella översikts- och detaljplaner saknas uppges att det tar lång tid att få fram aktuella planer och att överklagandeprocesser tar lång tid. Kostnaderna för planarbetet har ökat och det finns en viss brist på kunniga planerare. Flera uttrycker att ett mellanting mellan översiktsplan och detaljplan som man snabbare kan förändra skulle vara användbart. Det finns delade meningar om nyttan med översiktsplanen. En del menar att översiktsplanen känns ofta som ett omfattande arbete som låser fast snarare än ger flexibilitet, medan andra ser översiktsplanen som kommunens medel att kommunicera den långsiktiga utvecklingsstrategin med befolkningen och med aktörer på bygg- och bostadsmarknaden.

Ur intervjuerna:

– Planarbetet kan vara tungrovt i en liten kommun, vi skulle behöva stöd i det arbetet genom exempelvis bra rutiner.

Ur intervjuerna:

– Överklagandena av planärenden måste begränsas, det ska inte vara möjligt att överklaga på vilka grunder som helst och av vem som helst.

När kommunen på snabbast möjliga sätt vill möta upp en ökande efterfrågan finns också risk för att invånarna inte hänger med, blir överraskade över förslag till ny bebyggelse i den egna nära omgivningen och ser negativt på förändringen. När attraktiva lägen planeras bebyggas innebär det att redan boende kan uppleva att miljön försämras. Många överklaganden blir då ett resultat av detta.

Ur intervjuerna:

– Kommunen ligger inte i takt med sina medborgare, beroende på dålig framförhållning med planarbetet. Det tar tid att få folk med sig när det gäller bestående förändringar.

Önskemålen från de kommunala bostadsföretagen till de egna kommunernas nämnder och styrelser är en snabbare och mindre krånglig planprocess, för att få tillstånd ett bra och kostnadseffektivt byggande.

Brist på mark i attraktiva lägen – strandskyddsreglerna

På bostadsmarknader där efterfrågan generellt är svag har läget extra stor betydelse. Ett attraktivt läge är i princip vad som ekonomiskt kan motivera ett byggande. Därtill har människors krav och önskemål om en vacker boendemiljö ökat. Attraktiva tomter, helst med vattenutsikt efterfrågas, men strandskyddslagstiftningen är ett hinder för det i många fall.

Ur intervjuerna:

– Centrala lägen och lägen med utsikt är attraktiva medan tomter i periferin är svårsålda.

Ur intervjuerna:

– Det är läget som är avgörande för hur lätt det är att sälja eller hyra ut. Människor efterfrågar vacker utsikt och fin omgivande miljö, något annat är knappt möjligt att marknadsföra.

Svaren i intervjuerna som rör brist på mark gäller inte sällan att kommunerna har haft svårt att få fram nya bostadsområden i attraktiva lägen med vattenutsikt.

Många menar att Länsstyrelsens/Naturvårdsverkets tolkning av strandskyddsreglerna är orimligt hämmande för möjligheten till bebyggelse i strandnära miljö. Ökade möjligheter för kommunerna att göra lokala avvägningar kring strandskyddet framhålls av i princip samtliga kommuner. Detta bör då hanteras och redovisas i översiktsplanen.

Finansiering av byggande

Kommunerna uppger generellt att det inte är svårt med krediter då kommunens eget bostadsföretag vill bygga. Det är endast ett par av kommunerna i studien som tar upp det som ett problem. De kommunala bostadsföretagen 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. Det behövs någon form av garanti för att lägenheterna kan hyras ut under sammanlagt en mycket lång period.

Ur intervjuerna:

– Att få lån är inga problem för vårt bostadsföretag, det svåra är att få sätta hyror som motsvarar kostnaderna.

De företrädare för kommunala bostadsföretag som intervjuats anser dock att de 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, vilket minimerar riskerna.

För privatpersoner finns däremot svårigheter med att få lån för ny- eller ombyggnation av småhus i vissa kommuner. Det är dock en skiftande bild som ges och skillnader finns mellan olika kommuner men även inom kom-

munerna. Det varierar en hel del beroende på kommunernas geografiska läge i landet, tillgången till lokala banker eller lokala bankkontor till affärsbankerna och den lokala arbetsmarknadsregionens utveckling. Det finns inte någon entydig trend i svaren och många uttrycker osäkerhet på denna punkt. Framför allt är det i Norrbotten som problemet lyfts fram, men inte i alla kommuner.

Ur intervjuerna:

– Ingen bank vill bistå med lån till byggande av småhus

Ur intervjuerna:

– Bankerna lånar ut pengar, det är inga problem. Högre kontantinsats krävs av de som bygger ny villa. Läget är avgörande.

Bedömningen är helt beroende av läget, som är avgörande för marknadsvärdet samt hushålllets inkomster och eget kapital. Det är ofta svårare att få krediter för byggande eller köp i mindre orter utanför centralorterna, om inte en husköpare har en stor kontantinsats eller en lokal sparbank i närheten.

En undersökning som SmåKom gjorde under 2005 året visade att små kommuner på landsbygden utan egna lokala sparbanker hade svårt med både företags- och hushållskrediter till investeringar. Landsbygdens lånesituation är osäker, varierande regionalt sett och tydligt restriktiv.

Många av de intervjuade i denna studie lyfter fram att den typ av kreditgarantistöd till byggande av småhus på landsbygden som Statens Bostadskreditnämnd (BKN) föreslog vid 2006 års början borde införas. Problematiken med att få lån till ny- och ombyggnation av småhus på landsbygden lyfts ofta fram i debatten, men få förslag till lösningar har presenterats. Därför bör förslaget som BKN tagit fram prövas menar många.

I Dalarna genomfördes intervjuer även med bankföreträdare, som visar att förändringen i efterfrågan också ställer nya krav på de bankanställda.

Ur intervjuerna:

– Efter lång tid av stiltje syns en byggboom från 2005 och framåt. Det har inneburit att bankens personal som handlägger låneärenden för småhus och lägenheter har behövt fräscha upp sin kompetens på området. Samma sak har gällt för handläggare av finansieringsärenden för flerfamiljshus

Ungefär hälften av de svarande har angett att det är lättare att få lån till fritidshus än till permanentbostäder. Anledningarna är flera. Det kan till exempel bero på att fritidshusen i attraktiv miljö som regel är lättare att sälja till bra pris eller att den kundgrupp som är aktuell tillhör en mer köpstark grupp än andra kreditsökande.

Statliga bostadssubventioner

När intervjuerna i denna studie genomfördes hösten 2006 var de statliga subventionerna till bostadsbyggande under diskussion men inget riksdagsbeslut hade fattats. Frågan om hur viktiga de statliga subventionerna bedömdes vara för ett ökat bostadsbyggande fick skiftande svar i intervjuerna. Ungefär hälften av de intervjuade uttrycker behov av statlig stimulans för att öka byggandet på landsbygden och för att kunna hålla rimliga hyresnivåer i nyproduktionen. Andra är tveksamma eller lyfter hellre fram andra faktorer som viktiga för att gynna ett ökat lokalt byggande.

Ur intervjuerna:

– De statliga subventionerna är i stort sett tillräckliga, där de inte är det borde det inte byggas överhuvudtaget.

Ur intervjuerna:

– Regelverket kring bostadssubventioner borde nyanseras. Länsstyrelsen pratar bara om stöd till expansiva orter och stöd till nybyggnation av bostäder, inte till att förbättra, modernisera och anpassa det bostadsbestånd man har.

Åtgärder för att få ned kostnaderna för nyproduktion och därmed hyresnivåerna bedöms allmänt som angeläget. Flera av de intervjuade ser de statliga subventionerna som en del som bidrar till detta. Andra åtgärder som tas upp är sänkt byggmoms, mer konkurrens i byggbranschen och att ränteläget hålls på låg nivå. 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.

Det stöd som efterfrågas i form av statliga subventioner är stöd som inte enbart kan användas för nyproduktion utan även till ombyggnation av det befintliga beståndet, för att kunna modernisera och göra bostäderna mer tillgängliga för äldre till exempel. Flera kommuner nämner behovet av särskilt stöd till modernisering av äldre lägenheter så att människor med stort servicebehov får en mer bekväm vardagstillvaro. En del lyfter fram behov av mer stöd för att riva otidsenliga och icke efterfrågade bostäder.

Flera kommunala företrädare nämner förutom stöd till bostadsbyggandet också behov av stöd för att konvertera till miljövänligare energilösningar för att få ned energikostnaderna samt mer statliga medel till infrastruktursatsningar.

Vad behöver göras?

I intervjuerna framförs en hel del förslag på viktiga åtgärder. Vissa delar handlar om förbättringar som kommunerna själva kan göra, annat handlar om förutsättningar som andra kan påverka, till exempel staten.

Flexibla strandskyddsregler

- Låt kommunerna pröva strandskyddsfrågan i plan- och bygglagen

Prispress för sänkta produktionskostnader

- Ökad konkurrens, fler intresserade byggherrar
- Samverkan mellan kommuner kring upphandling av byggtreprenader
- Sänkt byggmoms
- Utbilda fler hantverkare

Lagstiftning

- Förenkla plan- och bygglagen avseende överklagandeprocessen

Arbetsätt

- Återkommande mötesplatser och samverkan mellan aktörer som har med boende och byggande att göra för att få bättre bild av efterfrågan (*kommun, byggherrar, banker, mäklare osv*)
- Bättre framförhållning i den kommunala planeringen
- Arbeta strategiskt med kommunens markinnehav
- Stöd i planfrågor, underlätta planarbetet

Finansiering

- Statliga subventioner ett sätt att hålla ned kostnaderna/hyrorna (*men efterfrågas även för ombyggnation*)
- Pröva kreditgarantier, inför BKN:s förslag "Stöd till byggande av egnahem i glesbygd"

Lokal och regional utveckling

- Utvecklat näringsliv, fler jobb
- Satsningar på infrastruktur, kommunikationer

Nya förutsättningar från 2007

Intervjuerna gjordes under hösten 2006. I december 2006, efter att intervjuerna genomförts, beslöt Riksdagen att bland annat avveckla räntesubventionerna till byggande av hyreshus samt de särskilda investeringsbidragen till byggande av små lägenheter i orter som betecknats som tillväxtorter.

Olika signaler kommer kring hur detta kan påverka framtida byggande. Det finns all anledning att följa utvecklingen på bostadsmarknaden med särskilt fokus på mindre landsbygdskommuner. Då synen på ett attraktivt boende och därmed efterfrågan förändrats finns i många kommuner behov av att samtidigt både riva och bygga nytt. Om inte dessa förändrade behovsmönster kan mötas riskerar landsbygdens tillväxt och utveckling att hämmas, genom exempelvis rekryteringsproblem för företagen på grund av att det saknas bostäder som motsvarar efterfrågan. Ett lågt byggande på landsbygden hämmar också rörligheten på bostadsmarknaden, vilket får konsekvenser för möjligheterna att utveckla

allsidiga boendeformer för olika grupper som unga, gamla och barnfamiljer.

SABO genomförde en enkät hösten 2006 bland sina medlemmar, de kommunala bostadsföretagen, vilken visade att en stor del av planerad produktion skulle komma att ställas in eller försenas. 42 procent av företagen uppgav att de kraftigt reducerar sina byggplaner. Uppskattningsvis 6 000 lägenheter kommer inte att byggas och flertalet företag uppgav att de avvaktar med projekteringen av bostäder tills läget kring framtida finansiering klarnat. 15 procent av företagen angav att planerade hyresrätter skulle komma att konverteras till bostadsrätter eller kooperativ hyresrätt. Många uttryckte en oro för att betydande

hyreshöjningar skulle bli nödvändiga i såväl nyligen genomförda som planerade projekt. Hyreshöjningarna kan på sikt bidra till att efterfrågan på nyproducerade bostäder sjunker, särskilt i landsorten, och att nyproduktionen därmed minskar.

Boverkets indikatorer för utvecklingen på bygg-, bostads- och kreditmarknaden visar i februari 2007 på en inbromsning av bostadsbyggandet i hela landet, men gör bedömningen att bostadsbyggandet åter kommer att öka under 2008. Boverket pekar dock på att det på många håll i landet kan bli kärvt att bygga hyresrätter och framför allt mindre och medelstora orter med bostadsbrist kan komma i kläm.

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

Från hopplöshet till hetluft?

Förutsättningar för bostadsbyggande på landsbygden

Byggande, boende och en väl fungerande bostadsmarknad är centralt för kommuners och regioners långsiktiga utveckling. Det finns dock stora obalanser på bostadsmarknaden, både i växande och krympande kommuner.

I många landsbygdskommuner finns en bostadsbrist, trots att kommunen samtidigt står med tomma lägenheter. Utbudet motsvarar helt enkelt inte efterfrågan. Trots detta, och trots att attraktivt boende kan vara en avgörande framgångsfaktor i mindre kommuner, finns påtagliga hinder för att öka bostadsbyggandet.

Den här studien granskar bostadsmarknaden på landsbygden i 36 kommuner i Kalmar län, Dalarna och Norrbotten. Syftet har varit att få en bild av förutsättningarna för byggande på landsbygden och vilka hindren är.

Studien genomfördes hösten 2006 och har grundats på enkäter och intervjuer riktade till de kommunala bostadsbolagen samt ledande politiker och tjänstemän. Dessutom har bedömningar och analyser inhämtats från banktjänstemän, fastighetsmäklare och byggherrar i ett urval av undersökta kommuner.

Beställningsnummer 5114



Sveriges
Kommuner
och Landsting

118 82 Stockholm. Besök: Hornsgatan 20

Tfn: 08-452 70 00. Webbplats: www.skl.se

Fler exemplar av denna skrift kan beställas på tfn 020-31 32 30, fax 020-31 32 40, eller på förbundets publikationswebbplats www.skl.se/publikationer