

# Bostadsbyggande i regionstäderna

-En jämförande studie av bostadsbyggandet i Helsingborg, Jönköping, Linköping, Växjö och Örebro

Under kommande år ställs höga krav på samhällsbyggandet. Inom en tioårsperiod kommer Sveriges befolkning att uppgå till 11 miljoner. I takt med att befolkningen växer kommer behovet av såväl infrastruktur och bostäder att vara stort. Samtidigt fortsätter urbaniseringstrenden. Storstadsregionerna växer, liksom mellanstora städer där det finns möjlighet till högre utbildning och fler arbeten. Städerna förändras då de både förtätas, utvidgas och ökar i betydelse.

I denna rapport analyseras ett urval av kommuner närmare; Jönköping, Linköping Helsingborg, Växjö, och Örebro. Syftet är att ge en bild av likheter och skillnader mellan kommunerna som kan bidra till att förklara varför vissa av dessa lyckats bättre med byggande och bostadsbyggande än andra.

Vad skiljer den historiska utvecklingen vad gäller bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen i respektive kommun? Hur ser deras befolknings- och bostadsprognoser ut? Rapporten avslutas med en intervjustudie av byggföretag i respektive kommun.

## Kommunernas utveckling

De utvalda kommunerna för denna studie är alla starka tillväxtkommuner lokaliserade i syd- eller mellansverige. Alla fem kommuner kretsar kring en medelstor tätort som utgör majoriteten av kommunens population.

Utvecklingen sedan 2012 för respektive kommunen presenteras i tabell 1. Samtliga kommuner har haft en snarlik befolkningsutveckling under den senaste femårsperioden, både vad gäller de demografiska förhållandena som de ekonomiska. Helsingborg har haft den största befolkningsökningen, både procentuellt och sett till antalet kommuninvånare. Antalsmässigt har Växjö haft lägst befolkningsökning, medan Jönköping haft den lägsta procentuella befolkningsutvecklingen under perioden. Trots detta har Jönköping haft den starkaste ökningen av sin bruttoregionalprodukt (BRP) av de fem jämförelsekommunerna. Sett till BRP/capita sticker Jönköping, tillsammans med Linköping, ut med betydligt bättre utveckling än övriga jämförelsekommuner.

Tabell 1: Nyckeltal för 2017 (2016 för BRP) samt real utveckling sedan 2012 inom parantes

	Antal invånare 2017	BRP 2016 (Tkr)	BRP / capita 2016 (Tkr)	Medianinkomst 2017 (Tkr)	SEK/kvm Brf
Linköping	158 520 (+6,7%)	81 258 (+12,2%)	521 (+7,0%)	278 (+6,6)	33 770 (+79,4%)
Jönköping	137 481 (+6,2%)	60 729 (+12,4%)	449 (+7,5%)	287 (+6,8%)	30 334 (+75,7%)
Växjö	91 060 (+7,4%)	38 828 (+10,5%)	434 (+4,7)	279 (+5,9%)	26 122 (+58,7%)
Helsingborg	143 304 (+8,6%)	63 302 (+10,3%)	450 (+3,6)	265 (+7,3%)	22 569 (+35,6%)
Örebro	150 291 (+8,2%)	68 244 (+8,5%)	465 (+2,8)	273 (+7,9%)	24 316 (+49,3%)

Källa: SCB, BI, svensk mäklarstatistik

## Utveckling av bostadsbyggandet

Under den senaste femårsperioden har förutsättningarna för en hög byggtakt varit mycket goda. Högkonjunktur och god ekonomisk tillväxt i kombination med låga räntor, en stark arbetsmarknad med åtföljande sysselsättningstillväxt och ökning av hushållens disponibla inkomster har skapat ett gynnsamt klimat för bostadsbyggande.

Detta har synts tydligt på investeringsvolymen i byggsektorn, som sedan 2012 haft en real ökning på drygt 36 procent (Sveriges Byggindustrier, 2018). Motorn i denna kraftiga ökning har varit bostadsbyggandet, och i synnerhet nyproduktionen av bostäder. 2017 var ett rekordår när det kommer till antalet nyproducerade bostäder då, 64.100 bostäder påbörjades. Det är en tredubbling sedan 2012, och den högsta nivån sedan miljonprogramstiden.

Tabell 2: Nationella siffror för påbörjade bostäder i nyproducerade hus, samt Sveriges Byggindustriers prognos för 2018-2019

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2003	12,7	9,3	22,0
2004	16,9	10,6	27,5
2005	19,6	12,4	32,0
2006	31,8	13,8	45,6
2007	14,2	13,7	27,9
2008	11,3	10,3	21,6
2009	9,5	8,4	17,9
2010	18,1	9,4	27,5
2011	18,5	8,3	26,8
2012	15,9	5,4	21,3
2013	23,8	6,7	30,5
2014	28,1	8,6	36,7
2015	36,9	11,0	47,9
2016	47,0	13,0	60,0
2017	50,9	13,2	64,1 <sup>1</sup>
2018 prognos	38,0	11,5	49,5
2019 prognos	32,0	10,5	42,5

Källa: SCB, BI

Två gånger om året gör Sveriges Byggindustrier prognoser för bygginvesteringar och antalet påbörjade bostäder i Sverige. Tabellen ovan visar den senaste prognosen (oktober 2018) som bedömer att antalet påbörjade bostäder minskar från 64.100 bostäder 2017 till 42.500 bostäder under 2019. Med andra ord innebär det att en tredjedel av marknaden för bostadsbyggande försvinner på bara två år, vilket i sin tur gör att vi kommer att se en svagare BNP-utveckling under nästa år. Industrieföretagen varnar för att en vikande byggmarknad får effekter även för dem eftersom de levererar material till bostadsproduktionen.

<sup>1</sup> BI:s uppräknig av SCB:s preliminära statistik

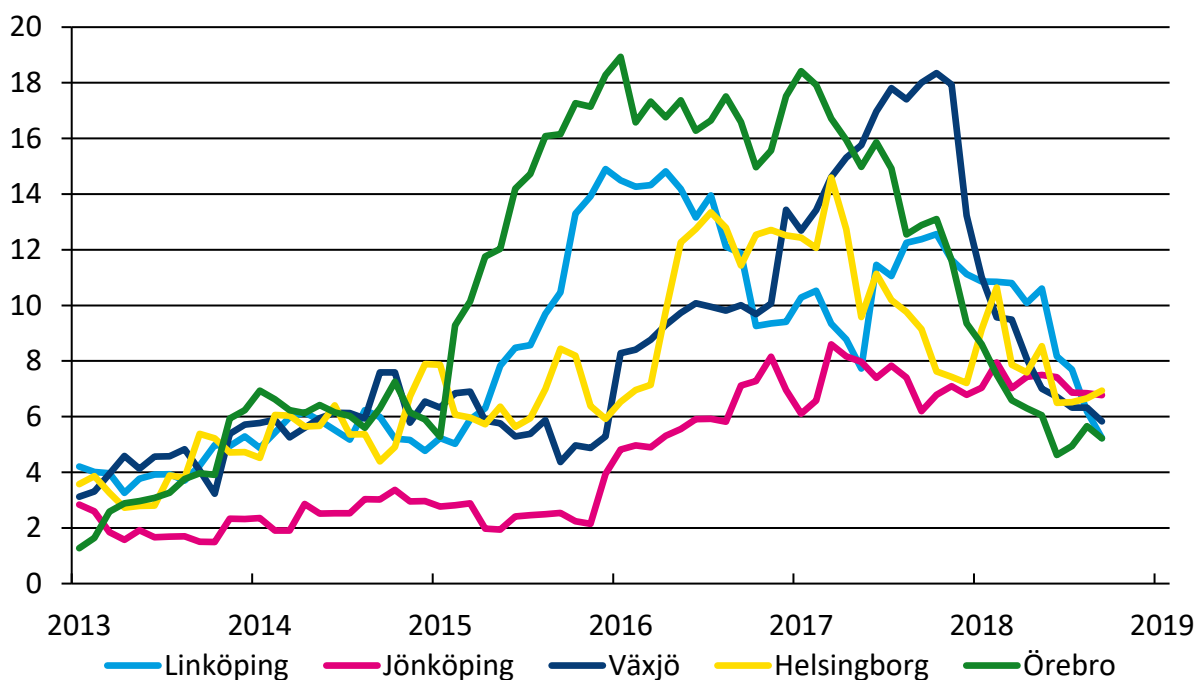
## Bostadsbyggandet i utvalda regionstäder

Diagram 1 visar en tidsserie över antalet påbörjade bostäder per 1000 invånare i nyproducerade hus, för respektive kommun. Där framkommer att den uppgång i bostadsbyggandet som skett nationellt varit påtaglig även i jämförelsekommunerna, dock i olika grad.

Örebro och Linköping var tidiga, och under 2015 skedde där en kraftig ökning av antalet påbörjade bostäder. Störst var ökningen i Örebro där antalet påbörjade bostäder tredubblades på mindre än ett år. I Växjö och Helsingborg inleddes ökningen ungefär ett år senare och där ökade antalet påbörjade bostäder som mest under 2016. Likaså i Jönköping ökade antalet påbörjade bostäder under 2016, även om man inte uppnådde samma volymer per capita som i övriga städer.

Under slutet av 2017 och under 2018 har antalet påbörjade bostäder minskat markant jämfört med åren före. Dock utmärker sig Jönköping även i detta avseende då man där ännu inte sett en nedgång. I dagsläget påbörjas ungefär lika många bostäder i nyproducerade bostäder i Jönköping som för ett år sedan.

Diagram 1: Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Örebro, 2013-2018kv3 (12-månaders glidande summa)

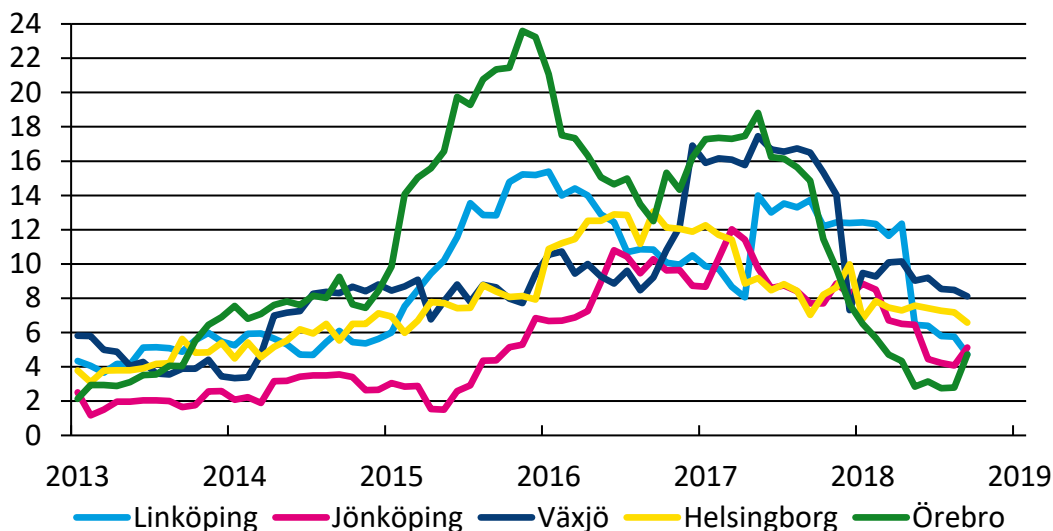


Källa: SCB, BI

## Framtidsutsikter för bostadsbyggandet

För att få en indikation om framtida bostadsbyggande i jämförelsekommunerna är det intressant att närmare granska bygglovsstatistiken, som normalt är en god indikator om det framtida byggandet. Diagram 2 visar på en nedåtgående trend för samtliga jämförelsekommuner, vilket tyder på att bostadsbyggandet kommer sjunka den närmaste tiden framöver.

Diagram 2 Antal beviljade bygglov för bostäder i Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Örebro, 2013-2018kv3 (12-månaders glidande summa)



Källa: SCB, BI

## Bostadsförsörjning

Av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät framgår att samtliga jämförelsekommuner utom Helsingborg anser att det råder bostadsbrist i kommunen, en uppfattning som delas av 243 av landets 290 kommuner. En nedåtgående trend vad gäller nyproduktionen av bostäder är därmed oroväckande. Tabell 2 visar hur många bostäder varje kommun behöver färdigställas enbart för att bibehålla samma kvot över antalet bostäder per invånare som respektive kommun hade 2017. För att antalet bostäder per capita ska öka krävs alltså att än fler bostäder produceras årligen.

Alla kommuner utom Jönköping har de senaste fem åren haft en byggtakt som motsvarar behovet för att bibehålla dagens kvot. Örebro är den kommun som byggt mest, men anser likväl i Boverkets bostadsmarknadsenkät att man fortfarande upplever bostadsbrist. Mot bakgrund av prognosen som visar att bostadsbyggandet sjunker, och utifrån antalet beviljade bygglov för bostäder, kommer alla kommuner att få svårt att bygga i nödvändig takt för att bibehålla dagens bostadssituation.

Tabell 3: Antal färdigställda bostäder senaste fem åren samt antalet lägenheter som behöver byggas per år framöver för att bibehålla dagens bostadssituation utifrån kommunernas befolkningsprognos

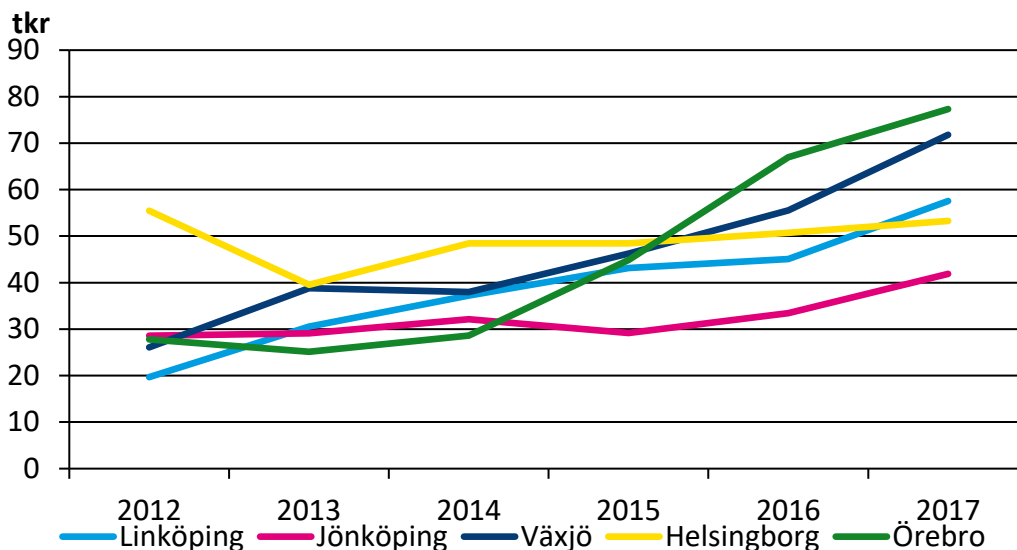
	Antal bostäder per 1000 invånare 2017	Befolkningsprognos 2021	Tillskott per år från ombyggnation (Genomsnitt 2000–2017)	Färdigställda bostäder per år (genomsnitt senaste fem åren)	Minsta antalet bostäder per år för att bibehålla nuvarande kvot
Linköping	501	166 020	33	1104	807
Jönköping	482	143 790	43	562	588
Växjö	487	96 868	34	622	571
Helsingborg	480	150 869	24	838	813
Örebro	498	159 003	56	1601	860

Källa: SCB, BI, kommunernas egna befolkningsprognoser

## Total byggvolym för jämförelsekommunerna

Sedan 2012 har det rått en uppåtgående trend vad gäller det ackumulerade byggvärdet för pågående produktion, det vill säga värdet av alla projekt inklusive anläggningar och lokaler. Uppgången är dock inte alls lika tydlig som för bostadsbyggandet. Även här är det Örebro som visat på bäst utveckling, och sedan 2012 har byggvärdet nästan dubblerats. Jönköping har lägst byggutveckling även när det gäller den totala byggvolymen, även om skillnaderna inte är lika stora som för bostadsbyggandet.

Diagram 3: Det ackumulerade byggvärdet för pågående produktion för respektive kommun

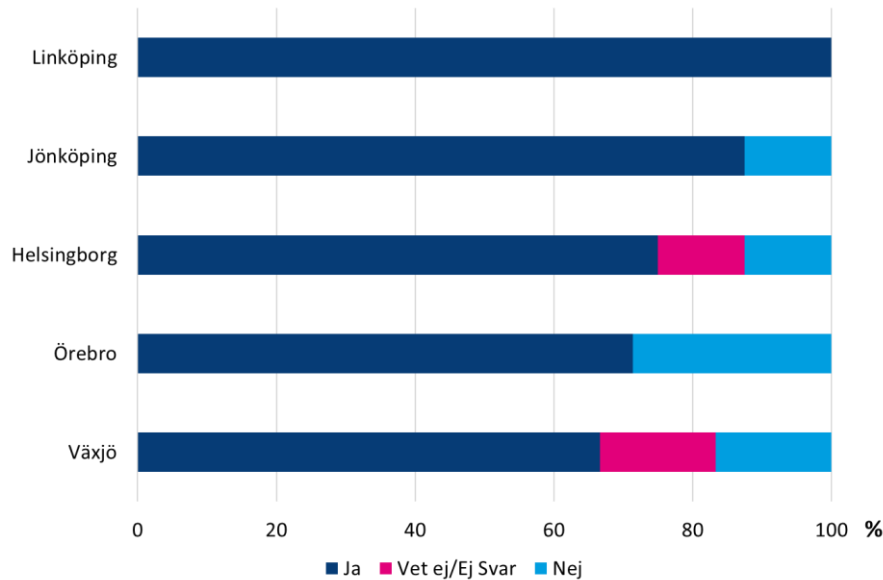


Källa: Byggefakta, BI

## Resultat från enkätstudie

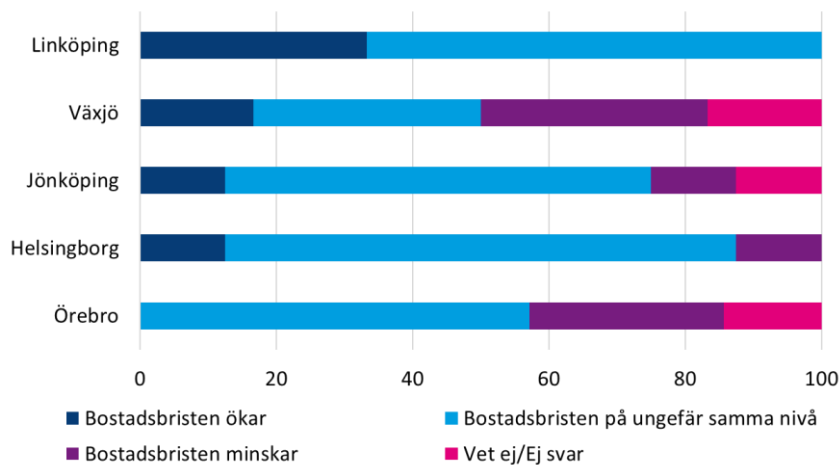
För att kunna ge en tänkbar förklaring till varför Jönköping och jämförelsekommunerna skiljer sig åt, främst avseende bostadsbyggande har en enkätundersökning genomförts riktad mot ett antal utvalda byggföretag med stor byggaktivitet i respektive kommun. Fokus för enkäten var att få byggföretagens nulägesbild i kommunen samt deras syn på framtiden. Vidare fick företagen även ta ställning till hur de anser att samarbetet med kommunen fungerar gällande byggärenden. Resultatet från enkätsvaren presenteras i ett antal diagram nedan. Enkäten avslutades med en öppen fråga där respondenterna fick med egna ord beskriva vad de tycker är det viktigaste att förbättra i kommunen när det gäller plan och byggprocessen.

## Anser du att det råder bostadsbrist i kommunen?



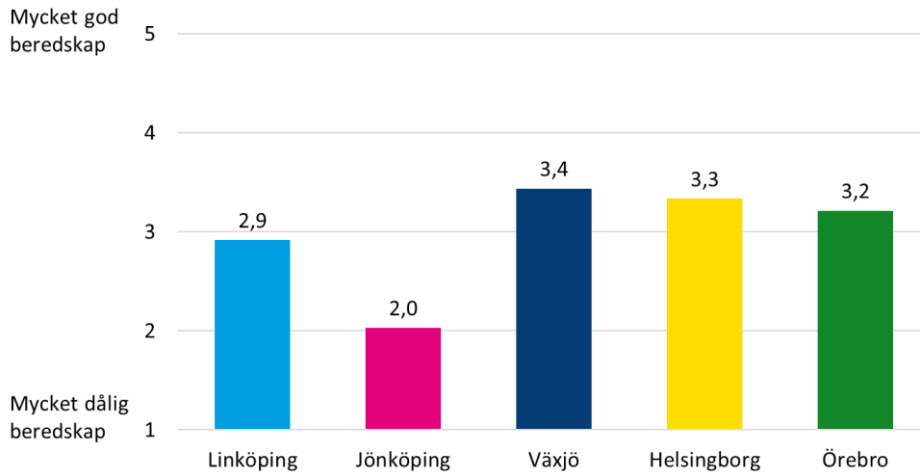
Enligt enkätsvaren är majoriteten eniga om att det råder en bostadsbrist i sin respektive kommun, Linköping är den kommun med flest bostäder per capita, ändå är det ett här som bostadsbristen är som störst enligt enkäten då respondenterna i Linköping enhälligt anser att det råder en bostadsbrist.

## Vad tror du om bostadssituationen i kommunen om 5 år?



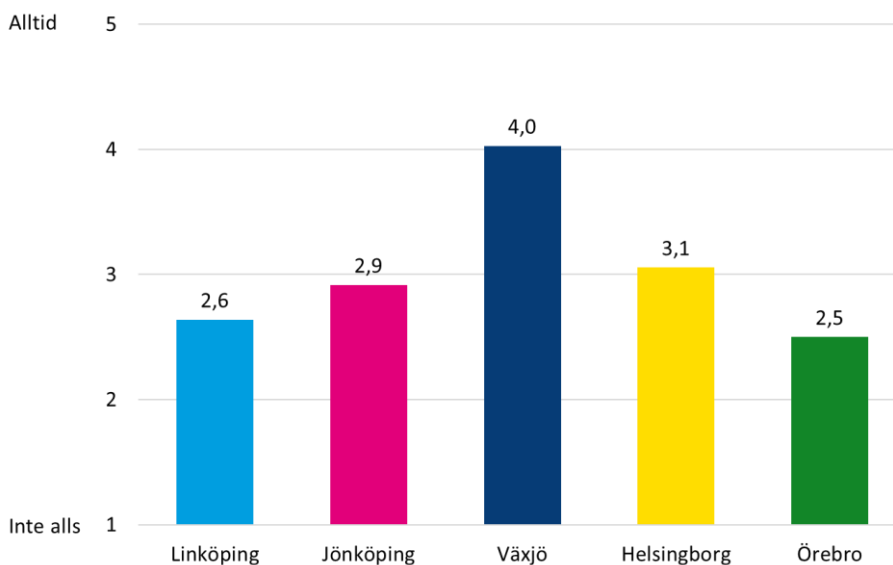
Det är även i Linköping som respondenterna är mest pessimistiska över den framtida bostadssituationen. En av tre tror att bostadsbristen kommer förvärras och övriga tror att den kommer att vara kvar på nuvarande nivå. Växjö och Örebro är de enda kommuner där fler respondenter tror att bostadsbristen kommer minska än öka. I övrigt tror de flesta att situationen kommer vara som idag, det vill säga att det fortfarande kommer att råda bostadsbrist.

## Hur bedömer du kommunens beredskap att i nuläget tillhandahålla mark och ta nödvändiga beslut för att uppfylla behovet?



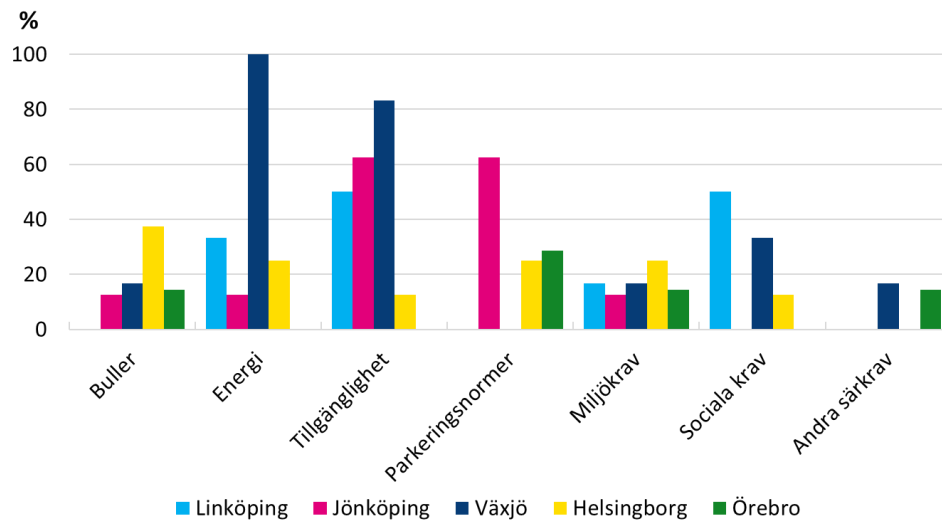
Det råder bred enighet om att det finns ett stort behov av bostäder. När respondenterna får svara på hur de uppfattar kommunen och hur kommunen arbetar med att uppfylla behovet är det ingen kommun som i genomsnitt fått betyget 4 eller 5, det vill säga ingen kommun uppfattades ha god eller mycket god beredskap. Samtliga kommuner utom Jönköping har placerat sig runt medelbetyget 3 – varken bra eller dålig beredskap, medan man i Jönköping fått ett snittbetyg på 2, det vill säga dålig beredskap.

## I vilken utsträckning anser du att kommunen använder kommunala särkrav?



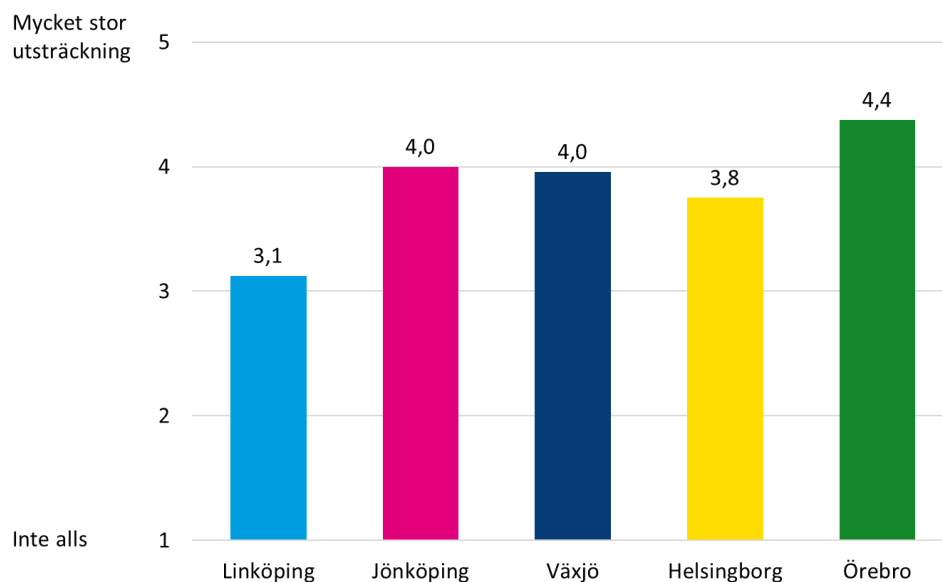
En diskussion som pågått länge och lyfts fram som en av de faktorer som kraftigast motverkar effektivisering, standardisering och industrialisering av bostadsbyggandet är frågan om kommunala särkrav. Det vill säga när kommuner ställer otillåtna krav på tekniska egenskaper hos byggnader vid t.ex. markanvisning eller i exploateringsavtal. Trots att de inte är tillåtet förekommer det. Enkäten visar att Växjö utmärker sig särskilt i det här sammanhanget och placeras sig runt medelbetyget 4, vilket är synonymt med att kommunen använder sig av särkrav i mycket stor utsträckning. Övriga kommuner får av enkäten i genomsnitt ett betyg lite under 3, det vill säga särkrav förekommer i stor utsträckning även i dessa kommuner enligt respondenterna.

## Vilken typ av kommunala särkrav anser du att kommunen använder oftast?



Växjö är den kommun som enligt enkäten använder sig mest utav särkrav, där är det främst krav på energieffektivitet som överstiger nationella normer samt tillgänglighet som är de vanligaste särkraven. För Jönköpings del pekar respondenterna på parkeringsnormer och tillgänglighetskrav som de vanligaste särkraven kommunen ställer. För övriga kommuner är det inget specifikt särkrav som sticker ut från mängden.

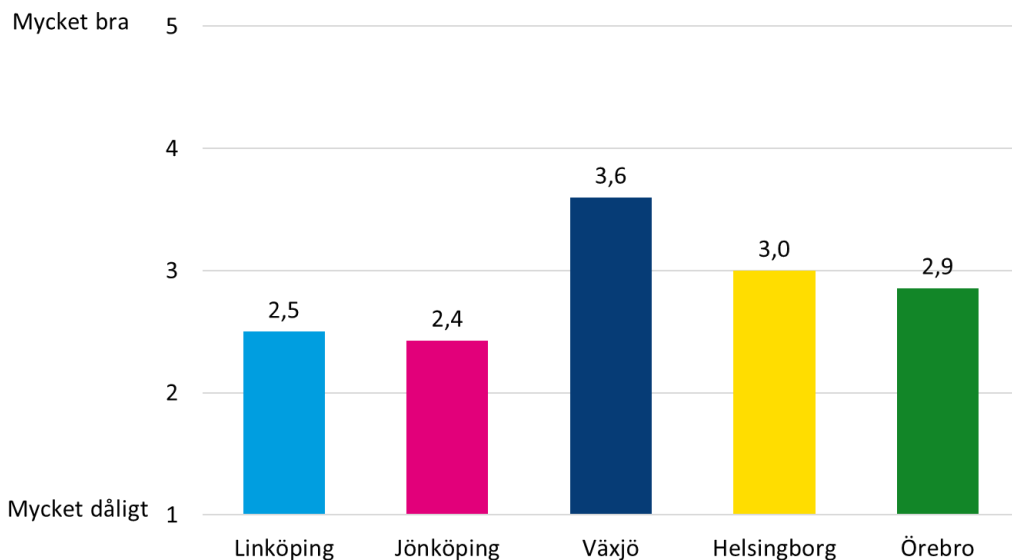
## I vilken utsträckning försvårar de kommunala särkraven ert arbete?



Av enkäten framkom också att företagen anser att de kommunala särkraven försvårar arbetet i relativt hög utsträckning då de flesta placerar sig runt en fyra på skalan. Detta stämmer överens med vår bild och flera allmännyttiga bolag har haft svårt att få in anbud och menar att det fått in betydligt fler anbud då de inte använt sig av särkrav. I Linköping anses dock fenomenet vara något mindre allvarligt än i övriga kommuner.

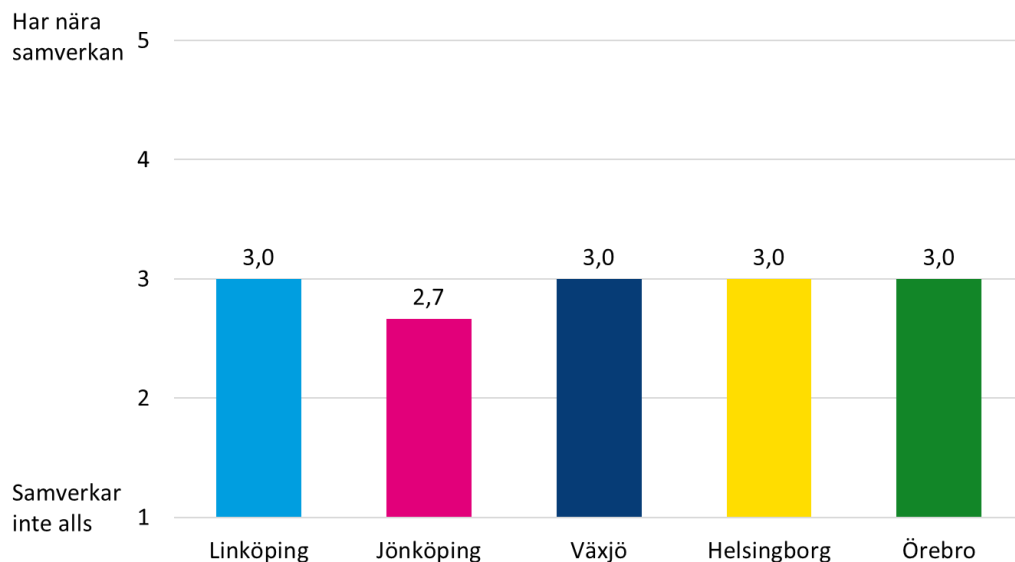


## Vad skulle du ge för övergripande omdöme om samarbetet med kommunen då det gäller ärenden som berör din verksamhet och dina projekt?



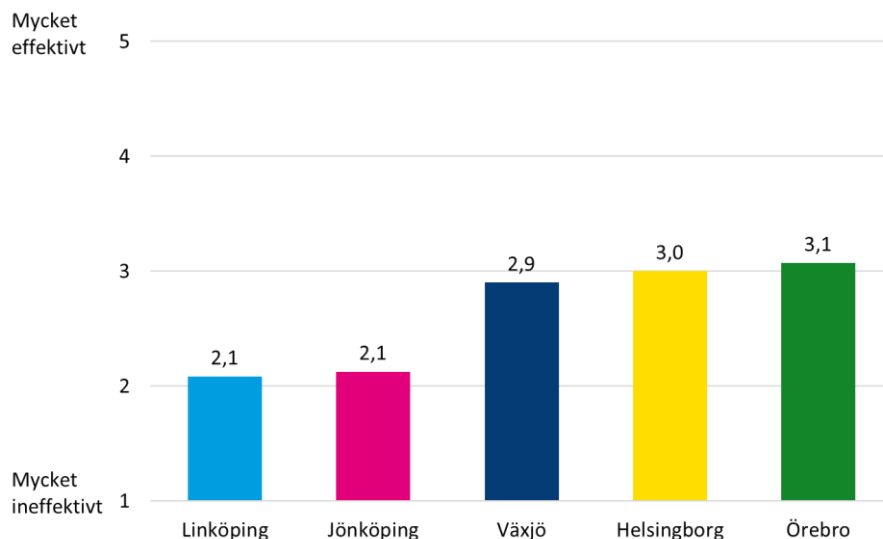
Generellt ger byggföretagen ett dåligt betyg på samarbetet med kommunen i byggärenden, enbart i Växjö är den generella bedömningen att samarbetet fungerar mer bra än dåligt. Detta är intressant då Växjö var den kommun som enligt respondenterna använde sig av särkrav i störst utsträckning (vilket av de flesta anses som något negativt).

## Vad är din uppfattning om hur kommunen samråder eller samverkar med byggbolag och exploatörer under detaljplanprocessen?



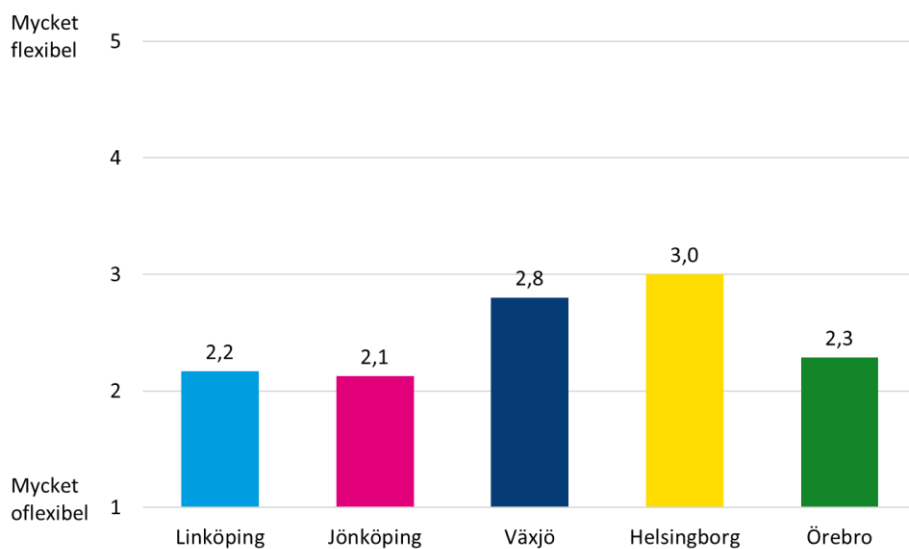
På frågan om samråd och samverkan är det väldigt snarlika omdömen för de olika kommunerna då alla placerar sig runt betyget 3 på skalan, det vill säga nästan alla respondenter anser att det finns ett visst samråd med kommunen.

## Hur effektivt tycker du att kommunen hanterar plan- och byggärenden?



På frågan om kommunens effektivitet när det kom till att hantera plan och byggärenden fick Växjö, Helsingborg och Örebro ett genomsnittligt betyg runt 3, vilket innebär att man varken anser kommunen vara vare sig effektiv eller ineffektiv. Linköping och Jönköping uppfattades som mindre effektiva med ett genomsnittligt svar på 2,1.

## Hur flexibel tycker du att kommunen är när det gäller byggärenden såsom planfrågor, bygglov etc?



När det kommer till att bedöma flexibiliteten var bilden likartad svaren på föregående fråga angående kommunens effektivitet, bortsett från Örebro som anses vara sämre när det kommer till flexibilitet än vad man är det det gäller effektivitet.

Slutligen ställdes en öppen fråga om hur kommunerna skulle kunna förbättra sitt arbete gentemot byggföretagen. Nedan samlas några representativa svar från undersökningen.

### Vad anser du är viktigast att förbättra inom kommunen vad gäller plan och byggprocessen?

Linköping	”Öka farten i processen” ”Öka kunskapen i frågor gällande byggärenden” ”Mer lyhördhet och bättre dialog”
Jönköping	”Öka farten med kortare handläggningstider” ”Färre kontaktpersoner och mer flexibilitet” ”Effektivare process och mer lösningsorienterat”
Växjö	”Snabbare och effektivare handlägningsprocess”
Helsingborg	”Lyssna på vad exploatörerna önskar utveckla”
Örebro	”Bättre samarbete” ”Mer frihet för exploatörer och låt oss göra mer planarbete i egen regi” ”Större förståelse för byggprocessen” ”Kortare väntetider i handläggningen”

Det råder ingen tvekan om att byggföretagen tycker att kommunen måste jobba fortare i deras handläggning då i stort sett alla respondenter, oavsett kommun, har lyft fram det som det viktigaste att förbättra. Andra punkter som lyfts fram av respondenterna i denna fråga är mer flexibilitet och att låta byggföretagen ta mer ansvar i planarbetet. Vidare anser några respondenter att kommunen behöver öka sin kunskap om hur byggprocessen ser ut då deras brist på kunskap skapar leder till beslut som skapar problem i dagens byggprocess.

### Slutsatser

Bostadsbyggandet bromsar in nationellt efter några år av relativt hög byggtakt, vilket det även gjort i kommunerna som denna rapport tittat på. Örebro och Växjö är de kommuner som utmärkt sig mest när det kommer till byggandet och båda har under den senaste femårsperioden byggt långt över vad de gjort tidigare. Det är också i just dessa två kommuner som tappet det senaste året är som störst.

Jönköping sticker också ut, fast åt andra hållet. Även i Jönköping har det byggts betydligt mer de senaste åren, men ändå har byggandet i Jönköping aldrig riktigt lyft som det borde utifrån det behov och de förutsättningar som funnits i kommunen.

Jönköping är den kommun som byggt minst enligt statistiken och utifrån enkätundersökningen är det även Jönköping som får lägst betyg av byggföretagen. De områden som behöver förbättras är främst kommunens flexibilitet samt ökad effektivitet med kortare handläggningstider och färre kontaktpersoner. Linköping får också ett lågt betyg av byggföretagen och även där är det mer flexibilitet och en effektivare handlägningsprocess som lyfts fram som två områden med förbättringspotential. Det är också i just Linköping och Jönköping som respondenterna anser att bostadsbristen är störst.

De övriga tre kommunerna får ett något bättre betyg av respondenterna. Det finns dock fortfarande en stor förbättringspotential. Gemensamt för samtliga kommuner är att särkrav fortfarande används i relativt hög utsträckning av kommunerna. Det försvårar arbetet i hög utsträckning, och förhindrar ett mer effektivt bostadsbyggande.