



Bostadsmarknadsanalys

Torsås kommun 2017

Innehåll

Inledning	3
Svensk bostadsmarknad idag – Befolkningsutveckling, bostadsbehov, bostadsbyggande och bostadsefterfrågan.....	4
Bostadsmarknaden på regional och lokal nivå.....	6
Demografisk struktur och utveckling i Torsås	9
Bostadsbestånd och byggande i Torsås	10
Balansanalys för Torsås – Långsiktigt behov av bostäder i relation till befolkningsutvecklingen	15
Bostadsmarknad och bostadsefterfrågan – Det är inte lönsamt att bygga vilken typ av bostäder som helst var som helst i kommunen	18
Konsten att bygga nytt	22

Inledning

Det är en utmaning för små kommunerna idag att behålla sin befolkning, trots att bostadsmiljöerna ofta är attraktiva. Urbaniseringen är en stark trend idag. Kommunen måste långsiktigt både förstå och planera för de utmaningar man har. Ett minskat befolkningsunderlag innebär ett minskat skatteunderlag och det är viktigt att i möjligaste mån försöka vända den trenden. I Torsås kommun har den trenden vänt de senaste åren och befolkningen ökar. Av den anledningen är riktlinjer för bostads- och lokalförsörjning ett viktigt politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen och som kommer att fungera som ett informationsmaterial för såväl medborgarna som för marknadens aktörer.

Den 13 november 2013 beslutade riksdagen att anta förslaget till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen började gälla från och med den 1 januari 2014. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen. Staten har även infört ett statsbidrag för att främja bostadsbyggandet. För att få del av dessa medel krävs att kommunen har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen har genomfört en bostadsmarknadsanalys. Dessa slutsatser redovisas i detta dokument.

Sambandet ÖP - Bostadsförsörjning: Olika instrument för att nå bostadspolitiska mål

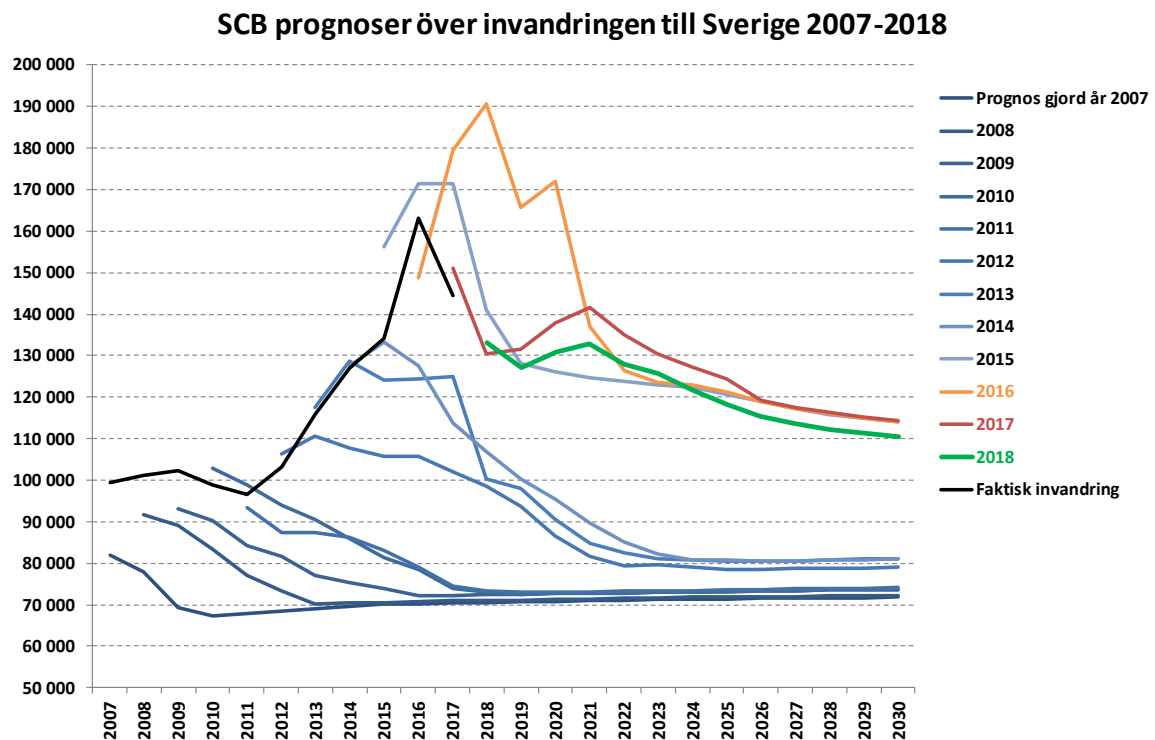


Källa: Boverket, WSP

Svensk bostadsmarknad idag – Befolkningsutveckling, bostadsbehov, bostadsbyggande och bostadsefterfrågan

Befolkningstillväxten i Sverige är hög. Trycket på bostadsmarknaden har ökat och allt färre lediga lägenheter finns att tillgå på marknaden. Enigheten om att vi behöver ett ökat bostadsbyggande är stor. På senare tid har det dock blivit tydligt att behovet av fler bostäder inte är detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Det har blivit svårt att sälja de nybyggda bostäderna det senaste året. Eftersom det är relativt dyrt att bygga bostäder i Sverige är särskilt nyproduktionen dyr – det gäller oavsett upplåtelseform.

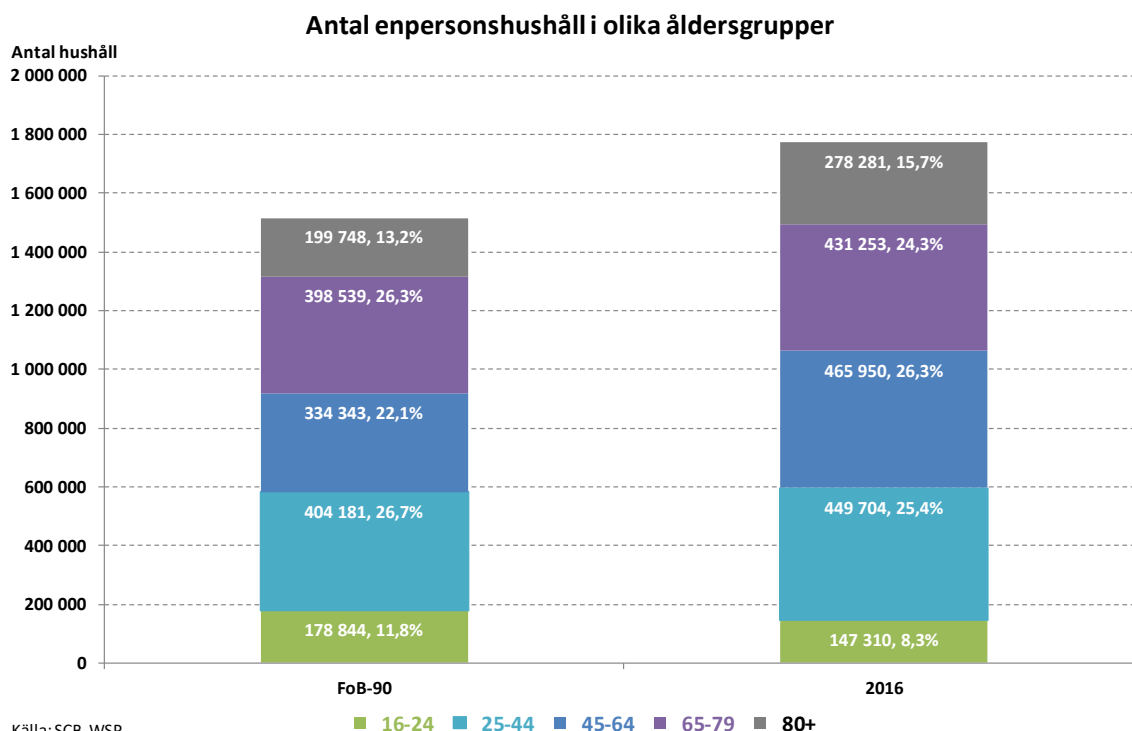
Vår befolkningsutveckling beror i stor utsträckning på invandringen, som i sin tur påverkas av politiska beslut. Därmed har det aldrig varit så svårt att göra befolkningsprognoser som idag och det visar diagrammet nedan tydligt. SCB har de senaste åren förändrat sina prognoser för invandringen. Skillnaden i befolkningstillväxt fram till 2020 i den prognos som gjordes efter flyktingkrisen hösten 2015 och årets prognos är ca 170 000 invånare. Det påverkar också Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet.



En stor grupp av de som behöver bostad och som ökar trycket på bostadsmarknaden är hushåll med små möjligheter att efterfråga nyproduktion. Det innebär att bostadsbehovet inte enbart kan mötas med ökat bostadsbyggande. Fler åtgärder måste till för att även svaga hushåll ska kunna bosätta sig i en god bostad (som är det generella målet för bostadspolitiken).

Hushållsstrukturen kommer också att förändras i Sverige till följd av förändrade invandringsmönster. Hur vet vi inte riktigt. Det beror till stor del på hur man väljer att hantera anhöriginvandringen framöver. Anhöriginvandringen har stått för den största andelen invandrare de senaste tio till femton åren i Sverige. Nu är det mest ensamkommande yngre män som invandrar till Sverige. Detta kan komma att påverka demografin framöver.

Sverige har en hög andel ensamboende, va 40 % av befolkningen bor i ensamhushåll. Andelen har inte förändrats så mycket över tid. Men tidigare var det mestadels unga som bodde ensamma och det är nog de hushållen man tänker på när man talar om singlar. Idag är det dock vanligast att det är en äldre kvinna som bor ensam. Antalet och andelen äldre ensamboende ökar kraftigt. Och de äldre bor kvar i sina bostäder och flyttar i mycket liten utsträckning.

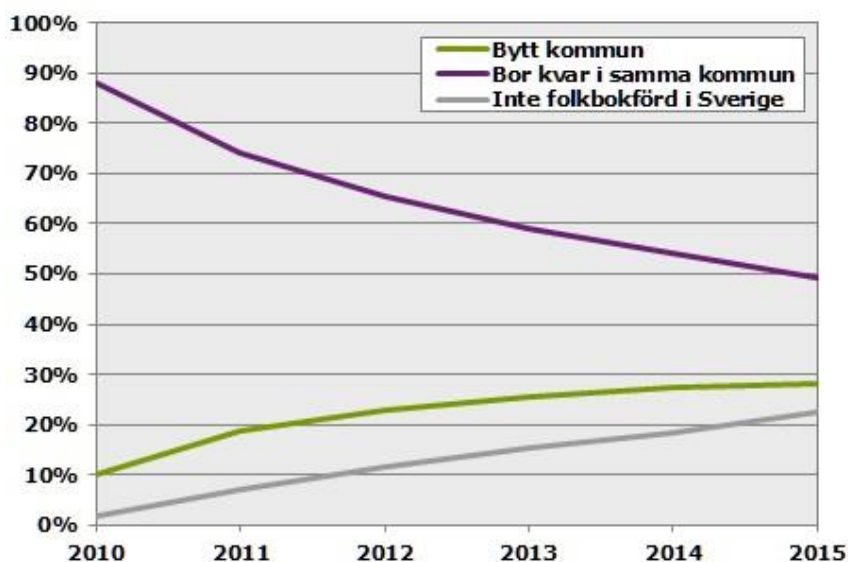


Vi flyttar ungefär 10 gånger i livet i genomsnitt och varje år flyttar ungefär 10 % av hushållen – dvs. vi bor i snitt 10 år i våra bostäder, men olika länge i olika upplåtelseformer – från ett par tre år i hyresrätter till över 20 år i villor. Totalt görs omkring 1,3 miljoner flyttningar inom landet (byte av folkbok-föringsadress mellan fastigheter) per år i Sverige. Detta tal har varit relativt stabilt sedan mitten av 00-talet trots att antalet invånare ökat med över en halv miljon invånare sedan 2005. Att kunna flytta när behov och önskemål förändras är en viktig välfärdsfaktor. Vi blir också mer nöjda med vårt boende efter en flytt, vilket är naturligt. Uteblivna flyttningar beror på olika hinder på bostadsmarknaden – framför allt flyttskatter, instegskostnader, inlåsnings effekter samt överkonsumtion bland vissa grupper. Flyttningar bidrar till ett bättre utnyttjat bostadsbestånd, vilket är viktigt i tider av bostadsbrist och behov av en mer flexibel arbetsmarknad.

Bostadsmarknaden på regional och lokal nivå

På lokal nivå är det ännu svårare att bedöma den framtida befolkningsutvecklingen och därmed både behovet av nya bostäder och efterfrågan på bostäder. Det är dessutom så att vi har svårt att beräkna hur den senaste tidens invandring och den nya lagen om kommunplacering av nyanlända kommer att påverka befolkningsutvecklingen på längre sikt i de kommuner som idag upplever att de efter många år av minskande befolkning de senaste åren fått viss befolkningstillväxt. De nya invånarna kanske flyttar från de kommuner där de först blev emottagna.

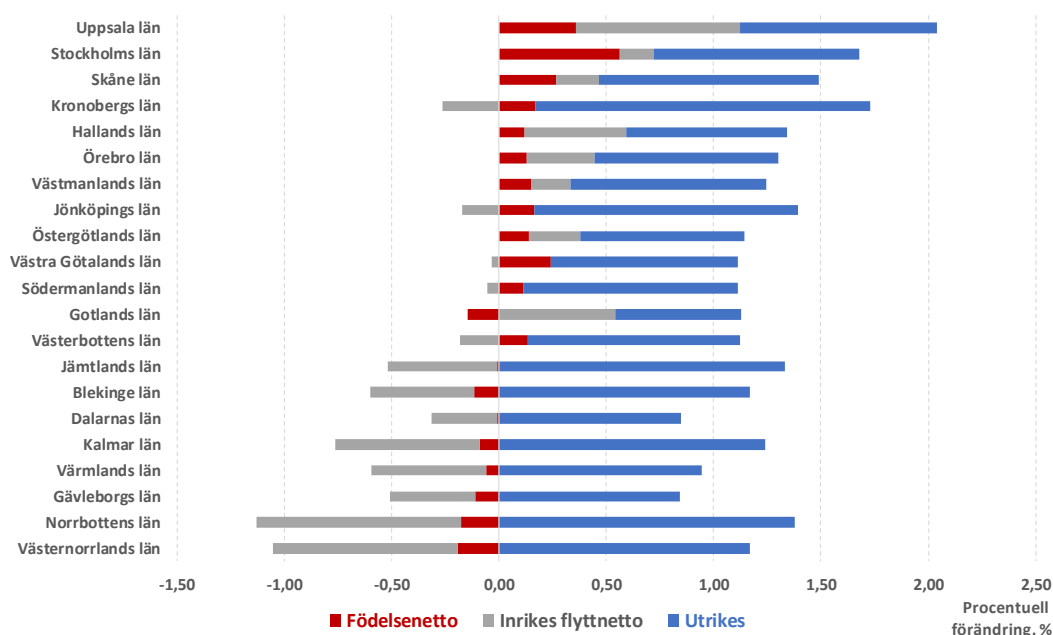
Invandrade år 2010 fördelade efter de som bytt kommun, bor kvar i kommunen eller inte längre är folkbokförda i Sverige



Källa: SCB

Alla Sveriges län växer till följd av ett positivt utrikes flyttnetto, men inte ens hälften av länen har ett positivt inrikes flyttnetto. De län som växer mest har också en ung befolkning, vilket gör att de även har ett positivt födelsenetto, dvs. det är fler som föds än som dör. Både Kalmar och Blekinge län har negativt inrikes flyttnetto och negativt födelsenetto och växte bara med omkring 0,5 % under 2017. Uppsala, som växte mest växte med över 2 %.

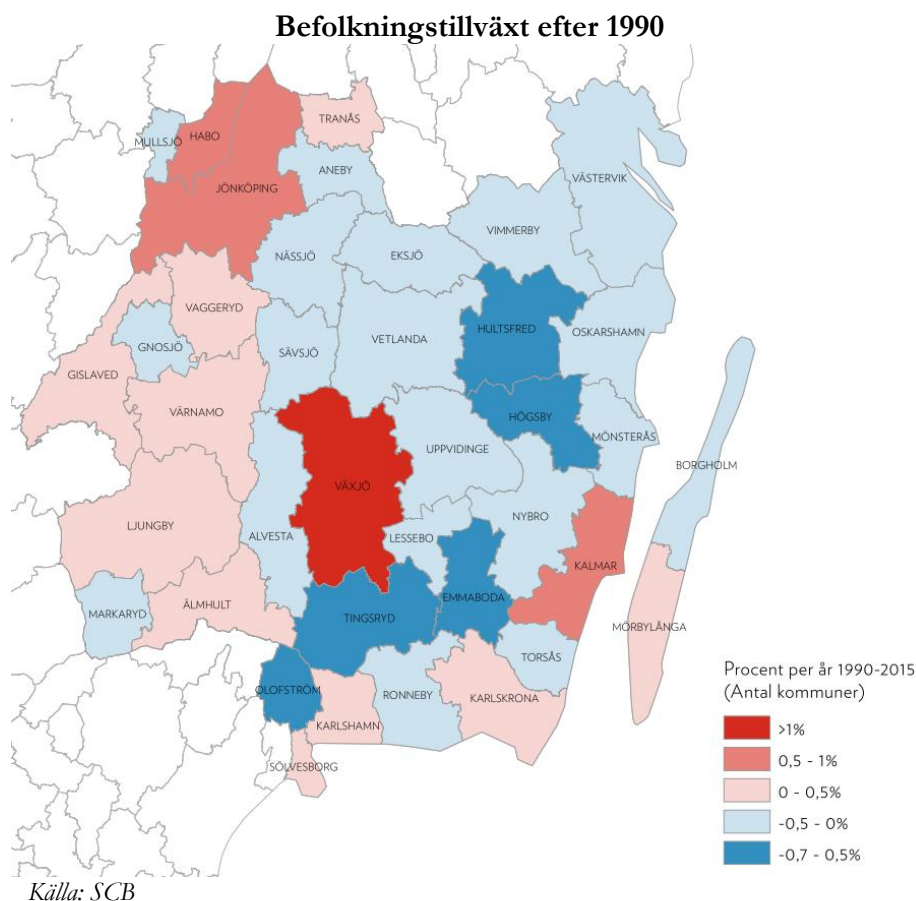
Relativ befolkningsförändring per län 2017



Källa: SCB, Bearbetning av WSP

Det har länge varit så att de större regionerna växer och de små regionerna krymper i Sverige och skillnader har på senare år tilltagit. Dessa demografiska skillnader innebär naturligtvis stora skillnader i förutsättningarna på bostadsmarknaden. Men antalet vakanser på bostadsmarknaden har stadigt sjunkit de senaste tio åren i alla regioner i Sverige. Vid höstens mätning (SCB 2017) fanns bara totalt 2 000 lediga bostäder i allmännyttan i hela landet. År 2000 var motsvarande siffra nästan 30 000. En del av vakanserna som fanns har försvunnit till följd av rivningar på vissa håll i landet – rivningar som pågick ända till för cirka tio år sedan i kommuner som idag säger sig ha bostadsbrist.

I Sverige finns ett starkt samband mellan storlek och tillväxt. I sydöstra Sverige ser befolkningsutvecklingen på lite längre sikt olika ut i olika kommuner. De större – framför allt Växjö och Kalmar – växer, medan de mindre krymper. Utvecklingen gör att kommunerna ”slits isär”. De stora växer på de smås bekostnad. Urbaniseringen sker även i flera steg – mot tätorter och mot större orter och sist mot storstäder. Samtidigt är det så att den egentliga glesbygdsbefolkningen inte minskat i Sverige sedan 1960-talet.



Boverket genomför varje år den sk. Bostadsmarknadsenkäten, BME. Enkäten skickas ut i början av året till alla kommuner i landet via länsstyrelserna. Enkäten ska belysa bostadsmarknadsläget i regionen och man ställer frågor om bostadsbrist, bostadsbehov, planerad bostadsproduktion,

bostadsbehovet för särskilda målgrupper, hur man arbetar med plan- och bostadsförsörjningsfrågor m.m. Enkäten är ett viktigt instrument för staten att bedöma läget på marknaden. Den används flitigt i debatten och ligger till grund för många politiska ställningstaganden och beslut. Men den besvaras väldigt olika av olika kommuner och olika mellan olika tjänstemän inom kommunen. Anledningen är att det saknas definitioner på ett antal viktiga begrepp, t.ex. ”överskott”, ”balans” och ”brist/underskott”. 2018 är slutsatsen från Boverket att 243 av Sveriges 290 kommuner har bostadsbrist (underskott på bostäder). Det är en minskning med 12 kommuner sedan förra året. Samtidigt anger fler kommuner att bostadsmarknaden är i balans. Totalt 42 kommuner anger detta, vilket är 8 kommuner fler än förra året.

I Kalmar län rapporterar alla kommunen ett underskott av bostäder i den regionala bostadsmarknadsanalysen som genomfördes i början av 2018. Detsamma gäller kommunerna i Blekinge. I Kronobergs län är det bara Markaryds kommun som inte uppger att de har underskott på bostäder. De har balans på marknaden.

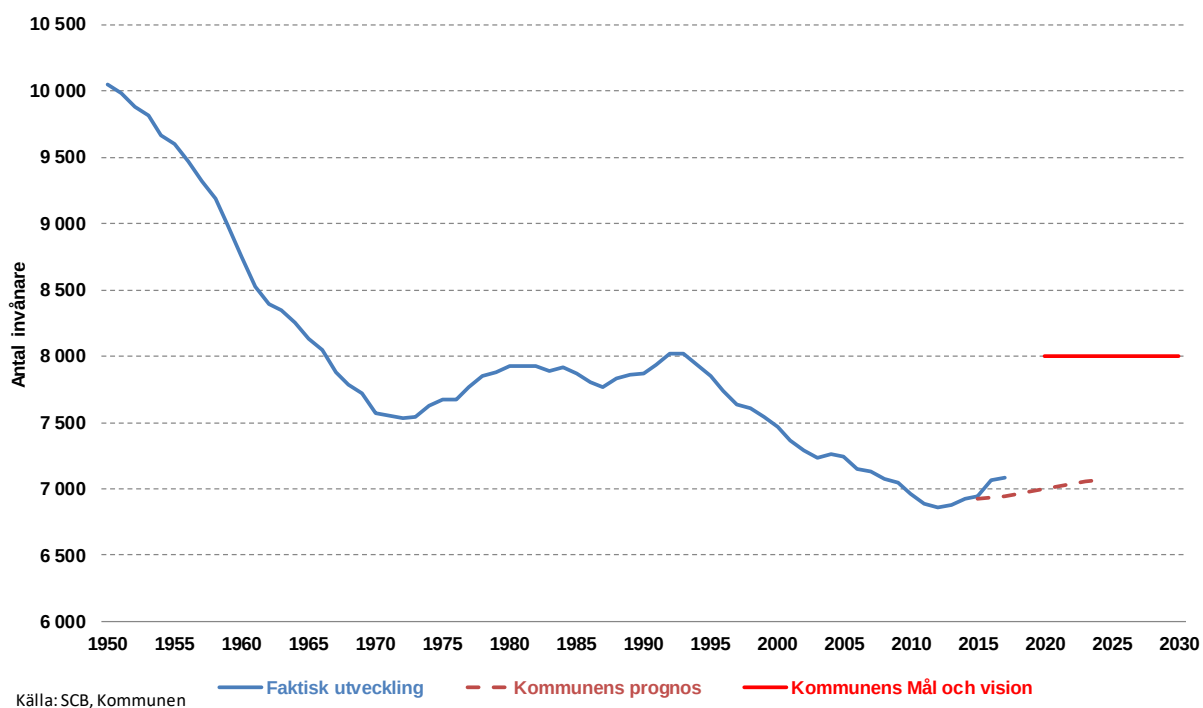
Slutsatsen är att det aldrig varit svårare att göra befolkningsprognoser än idag och därmed ännu svårare att göra bedömningar om det framtida bostadsbyggnadsbehovet. Flexibilitet i planeringen har aldrig varit viktigare än nu!

Demografisk struktur och utveckling i Torsås

Idag har kommunen ca 7 100 invånare och de flesta bor i någon av tätorterna, där den största är centralorten Torsås som idag har cirka 2 000 invånare. Urbaniseringen existerar inom regionen och även inom Torsås kommun – idag bor 29 % av kommunens befolkning i Torsås tätort och hela tätortbefolkningen är drygt 57 %. Övriga tätorter är Bergkvara och Söderåkra som har ca 1000 invånare vardera. Söderåkra har vuxit mest (på 1970-talet). Kommunen har minskat i storlek sedan början av 1990-talet då folkmängden var uppe i drygt 8 000 invånare. De allra senaste åren har befolkningen ökat något.

Torsås har en långsiktig målsättning att återigen bli 8 000 invånare. Målet är inte tidsatt, men det innebär att befolkningen återigen ska nå rekordnivåerna från före 1966 och ett par år i början av 1990-talet. Det bygger på att den allra senaste tidens utveckling fortsätter. Enligt kommunens prognos så kan nu en vändning vara på gång, men enligt WSPs befolkningsprognos för kommunen så är det troligt att antalet invånare även framöver kommer att minska något. De unga vuxna flyttar i stor utsträckning från kommunen och åldersstrukturen gör att en allt större andel kommer att vara över 65 år. Födelsenettot är negativt, men på senare år är det utrikes flyttnettot positivt.

Befolkningsutveckling 1970-2017 och prognos till 2026/2030

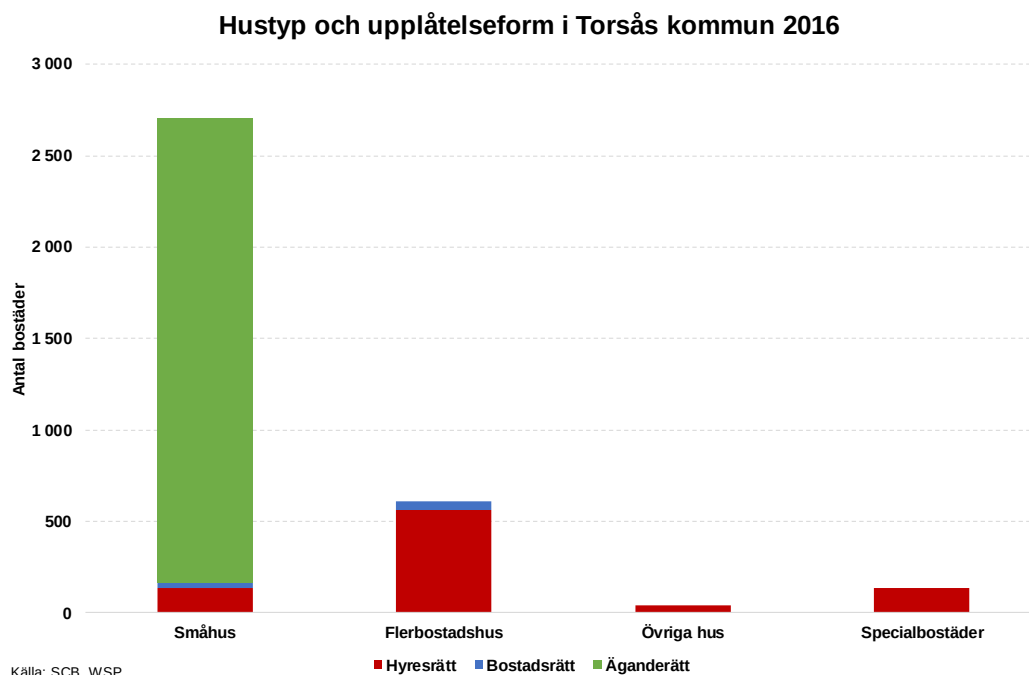


En utveckling mot 8 000 invånare är möjlig, men det krävs mycket stora förändringar om den skall bli verklighet. De senaste dryga tio åren har befolkningstillväxten enbart bestått i ett positivt utrikes flyttnetto, dvs. större invandring än utvandring. Både inrikes flyttnetto och födelsenettet har varit negativt i stort sett alla år sedan början av 1990-talet, med ett fåtal undantag.

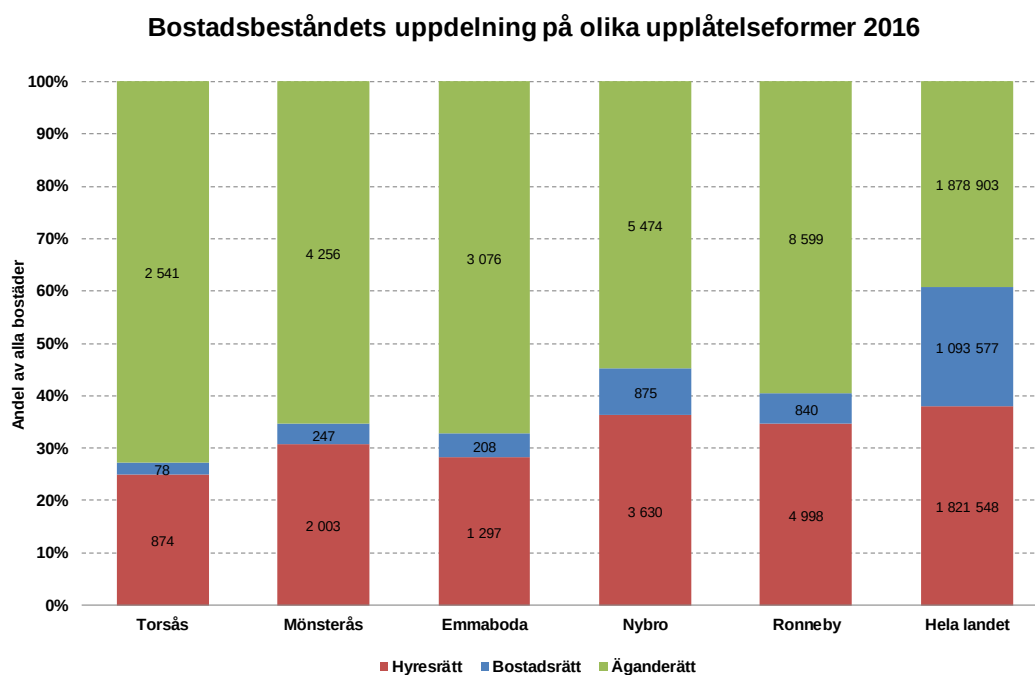
Även om det finns osäkerheter kring den generella befolkningsutvecklingen så finns en säker prognos vad gäller **åldersfördelningen** i kommunen. Under lång tid, och mycket sannolikt även framöver, kommer kommunens befolkning att bestå av färre yngre och fler äldre. Kommunen förlorar varje år unga vuxna genom flyttningar. Nu sker detta samtidigt som stora ålderskohorter når pensionsåldern. Enligt WSPs prognos kommer antalet 80 år och äldre vara över 30 % fler än idag år 2026 – 660 personer, vilket är nästan 160 personer fler än idag. I Torsås är personer med utländsk bakgrund de enda som växer i alla åldersklasser.

Bostadsbestånd och byggande i Torsås

Torsås bostadsbestånd består till allra största del av småhus med äganderätt (över 2 500) och hyresrättslägenheter. Jämfört med jämförbara kommuner i regionen framstår Torsås som relativt extremt med mycket få bostadsrätter (bara 78). Hyresrätterna ägs i stor utsträckning av allmännyttan (TBAB).

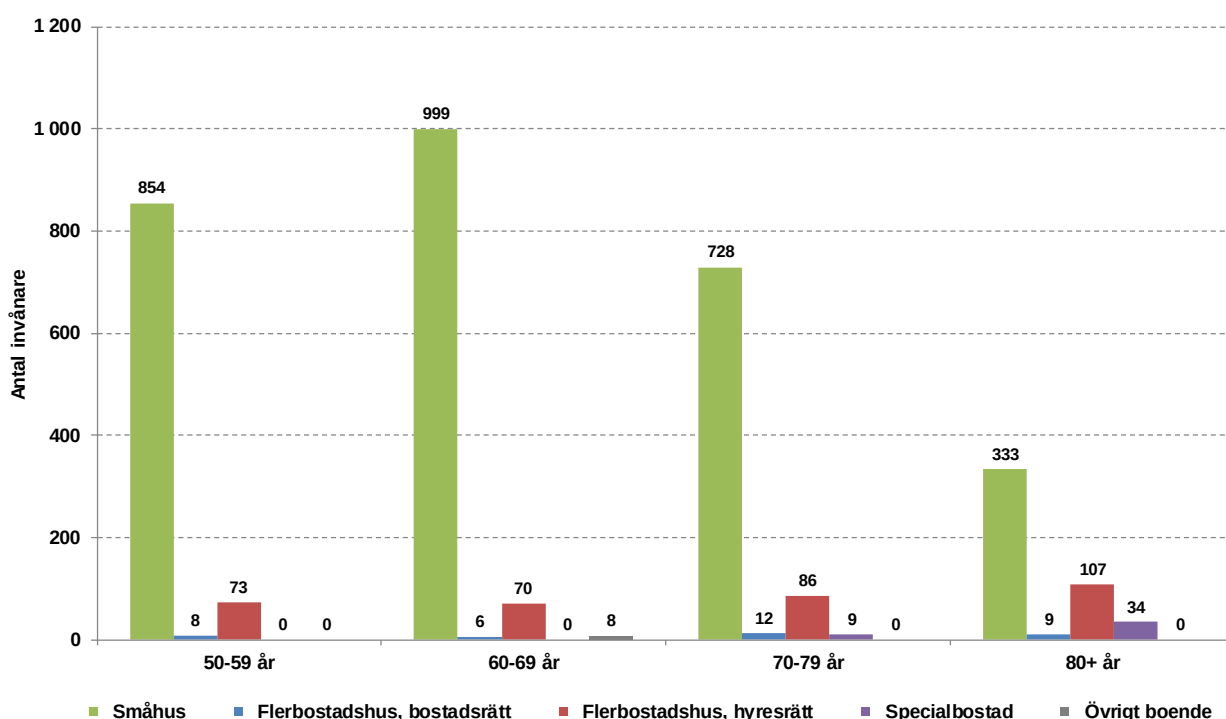


Det gör kommunen ganska annorlunda är jämförbara kommuner i regionen. De flesta har en större andel hyreslägenheter, men också ett större bestånd av bostadsrätter.



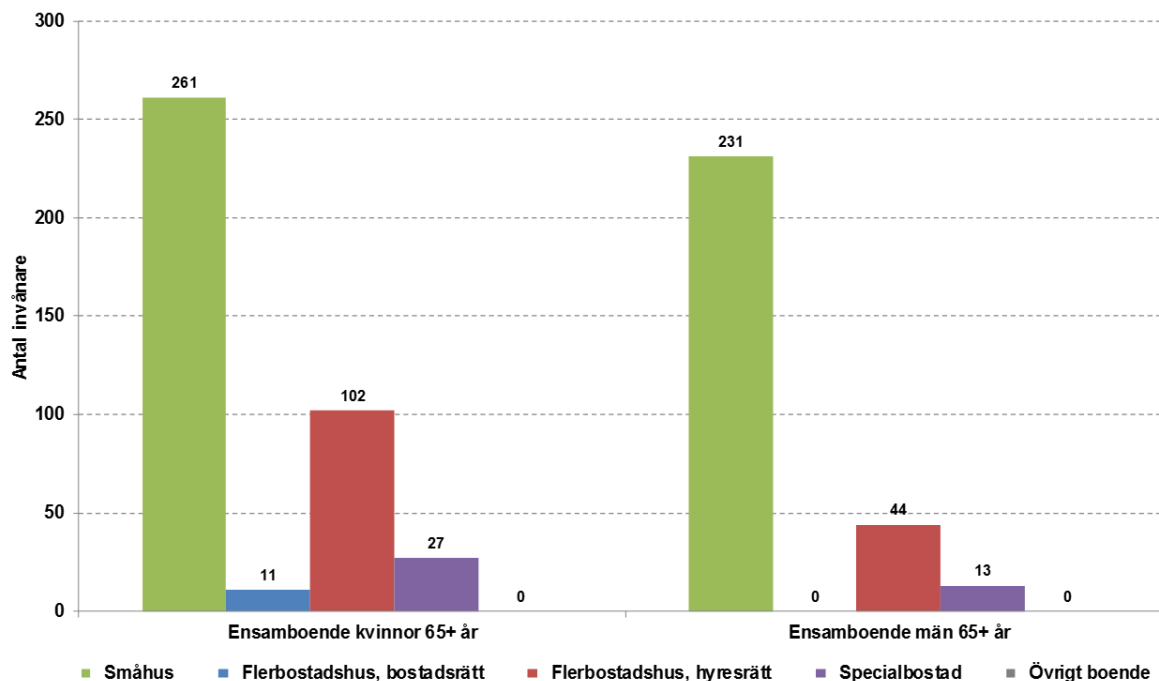
En stor del av den äldre befolkningen bor kvar i småhusen – Över 1 000 personer över 70 år bor i småhus och nästan 500 personer över 65 år bor ensamma i småhus i kommunen. Torsås ligger nästan i topp i regionen med 16 % av de äldre ensamboende i småhus. Framöver blir dessa fler och detta aktualiserar frågan om social hållbarhet – Allt fler äldre som bor ensamma rapporterar ensamhet som ett stort problem. Äldre i svårskötta bostäder med sämre tillgänglighet innebär också kostnader för kommunen i form av mer hemtjänst och bostadsanpassningsåtgärder. Idag bor endast 40 ensamboende över 65 år i specialbostäder i Torsås.

Boendeform för äldre i Torsås 2016



Källa: SCB, WSP

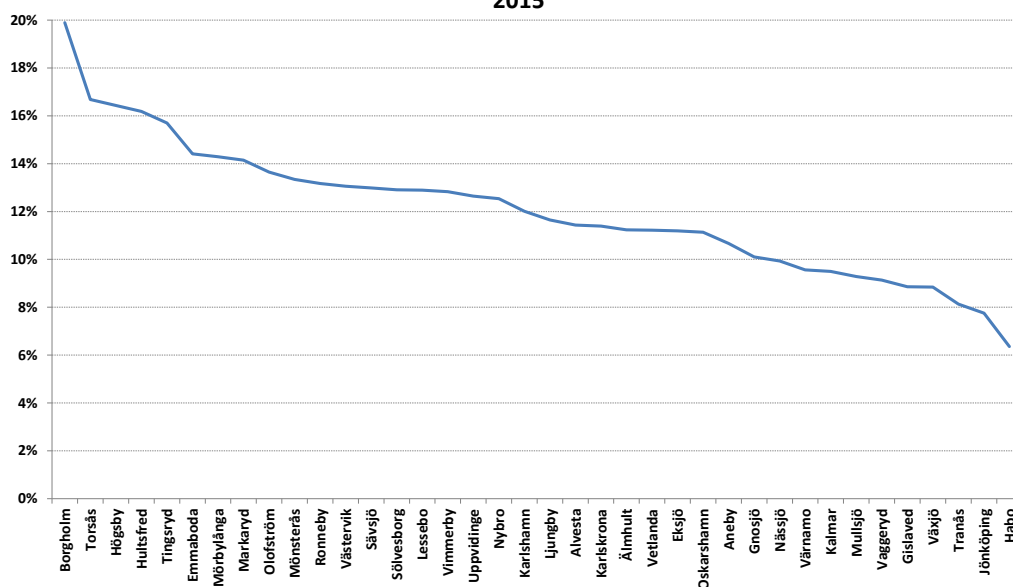
Boendeform för äldre ensamboende i Torsås 2016



Källa: SCB, WSP

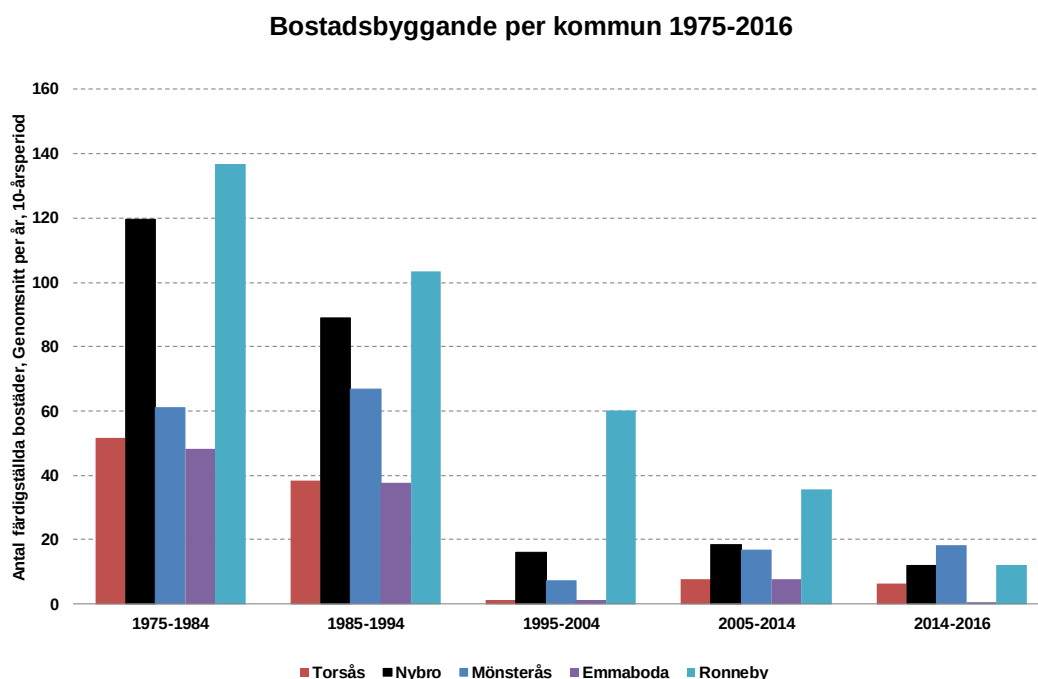
Torsås ligger i topp i regionen av de kommuner som har störst andel ensamboende äldre i småhus. Det är bara Borgholms kommun på Öland som har en större andel.

Andel av hushållen över 65 år som bor ensamma i småhus (med äganderätt) 2015



Källa: SCB, Beräkning av WSP

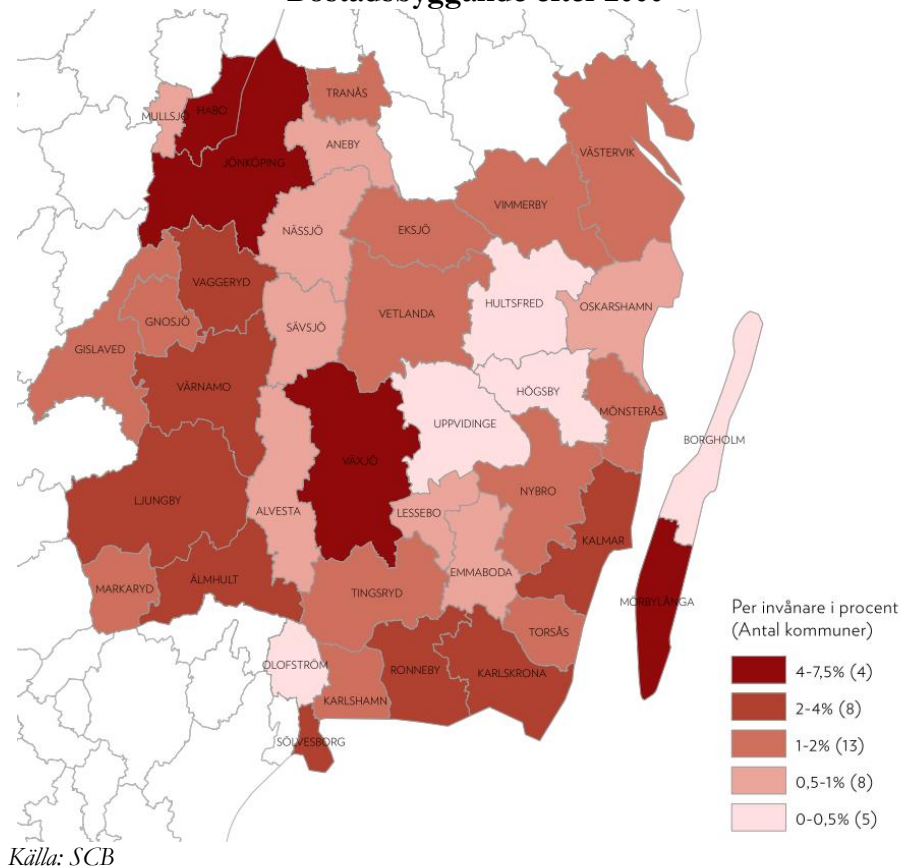
De senaste åren har byggandet ökat, men inte lika mycket i Torsås och regionens jämförbara kommuner. Torsås byggande domineras av en stor andel småhus – det är ett ovanligt mönster. Generellt i Sverige är det framför allt byggandet av flerbostadshus som tagit fart de senaste åren. Inte en enda bostadsrätt har byggts i Torsås sedan 1990 – det är också mycket ovanligt.



Källa: SCB

I regionen har bostadsmarknaden utvecklats olika. Växjö är en av de kommuner i landet som byggt relativt mycket bostäder. Medan de små inlandskommunerna knappt byggt något alls.

Bostadsbyggande efter 2000



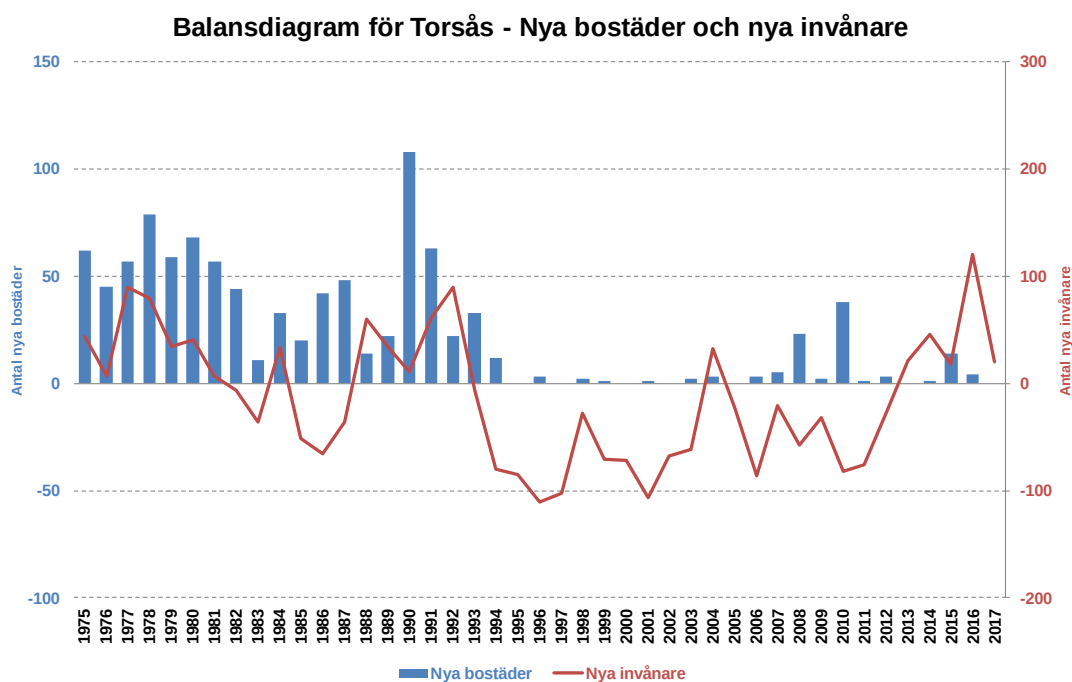
Balansanalys för Torsås – Långsiktigt behov av bostäder i relation till befolkningsutvecklingen

Balansdiagrammet som innehåller antalet nya bostäder och nya invånare visar att om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt borde staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt 2 invånare per bostad. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Ett nyckeltal som brukar användas är att för att motsvara den demografiska efterfrågan på marknaden bör det tillkomma 0,6 nya bostäder per ny invånare.

I Sverige byggdes det bostäder över hela landet fram till början av 1990-talet – trots att det inte motiverades av en demografisk efterfrågan överallt. Innan miljonprogramsåren (1965-1975) var det bostadsbrist på många håll och delar av bostadsbeståndet var av dålig kvalitet och rivningar förekom i större omfattning. Men under 1980-talet var problemen de motsatta – stora bostadsbestånd stod vakanta. Efter början av 1990-talet har bostadsbyggandet kraftigt minskat – samtidigt som det demografiska behovet i tillväxtregionerna ökat till följd av urbanisering. Bostadsbyggandet har inte hängit med i den takten och det har inneburit att antalet invånare per bostad ökat i dessa regioner. Men de regionala och lokala skillnaderna är stora. Det är naturligtvis inte så enkelt som att räkna ut balansen på marknaden med ett enskilt diagram. Och det beror på

var man börjar räkna – om bostadsmarknaden då befinner sig i balans eller inte. I många kommuner där befolkningen inte ökade byggdes det ändå mycket fram till början av 90-talet. Det ledde till ett överskott av bostäder i många kommuner, med vakansproblem och till slut behov av rivningar.

Egentligen skulle man vilja göra bedömningen utifrån bostadsbeståndets nettoförändringar, men statistiken över bostadsbeståndets utveckling är svår att använda eftersom definitionerna och källorna till beräkning har ändrats mycket på senare år. I ett stort antal kommuner har dessutom fritidshusbebyggelsen (småhus utan folkbokförd befolkning) betydelse för hur man kan se på balansen på marknaden – antingen via permanenttningar eller via omvandling av permanentbostäder till fritidshus. I Torsås har inte antalet fritidshus förändrats nämnvärt de senaste tio åren (ligger runt 1 250 st). Antalet specialbostäder i Torsås har inte heller förändrats på senare år – det är både studentbostäder och särskilda boenden (14+121).



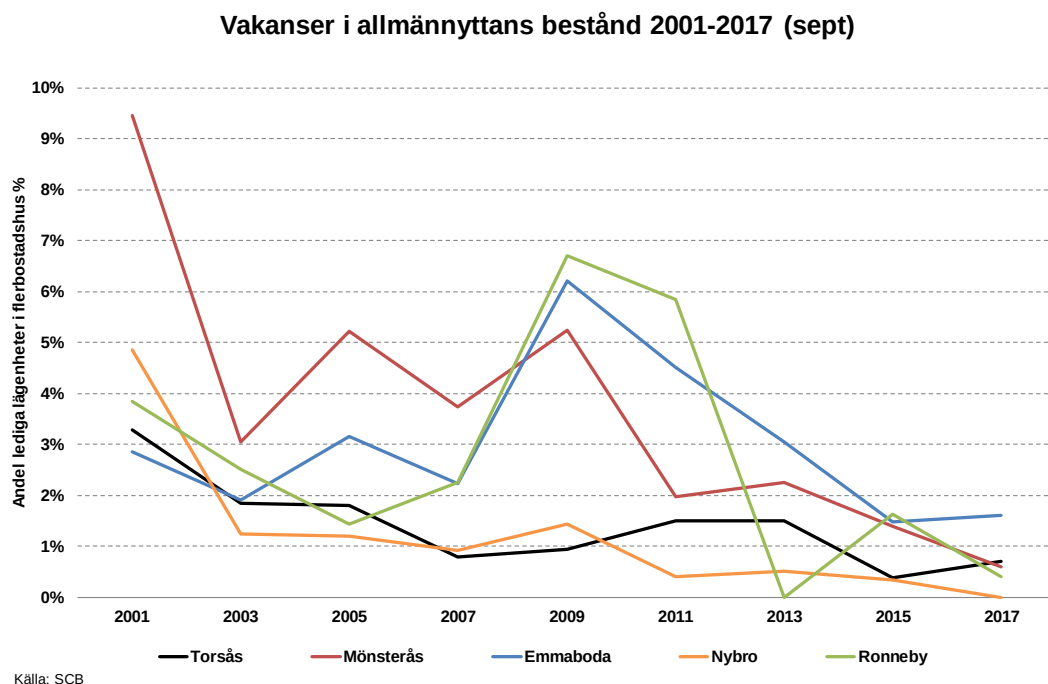
Källa: SCB, Bearbetning av WSP

Eftersom byggandet varit svagt i kommunen och folkökningen likaså kan vi anta att bristen på bostäder inte ökat – det finns inte något demografiskt behov av fler bostäder i kommunen, snarare kan överskott antas råda. Liksom i många andra kommuner byggdes det mycket bostäder i Torsås på 1970, 80- och början av 1990-talet, då man inte byggde efter marknadens efterfrågan utan i princip på statens och kommunernas bekostnad och då vi hade helt andra ekonomiska fundamenta i Sverige. Sedan bostadsfinansieringen flyttades över till marknaden och privata finansörer byggs det nästan inte alls.

På lång sikt har Torsås befolkning minskat 14 invånare per år, men utvecklingen de två senaste åren har varit mer expansiv med 70 nya invånare per år i genomsnitt. Kommunen prognos

gjordes för några år sedan och då antog man en svag ökningstakt med 16 invånare per år fram till år 2024. Tidigare har man haft ett överskott av bostäder i kommunen och storleken på hushållen har minskat över tid. Marknaden har ansetts vara i balans. Den bilden har förändrats. Kommunen bedömer i både 2017 och 2018 års BME att det råder brist på bostäder i hela kommunen och att bristen kommer att bestå de närmaste tre åren. Vakansgraden i allmännyttans bostadsbestånd har minskat och kommunen har bedömt att det finns ett underskott av bostäder för flera hushållstyper (ungdomar, nyanlända och äldre).

Utmaningarna på bostadsmarknaden är stora. Inom det allmännyttiga bostadsbeståndet finns i princip inga lediga bostäder. Och det ser likadant ut i regionens jämförbara kommuner. För inte länge sedan revs bostäder i allmännyttans bestånd i flera av kommunerna, men nu finns nästan inga vakanser. Men Kalmar är det enda län söder om Dalälven som har en vakansgrad över 0,5 %. För att en bostadsmarknad ska fungera bra behövs dock en vakansgrad som är högre än så. Det behövs för att rörligheten på bostadsmarknaden ska fungera samt vid behov av evakueringsbostäder etc.



Om trenden i befolkningsutvecklingen kommer att fortsätta kommer det att innebära att kommunen behöver fler bostäder framöver, trots att det säkert är så att befolkningen kan ”tränga ihop sig” en del i det befintliga beståndet genom ökad hushållsstorlek (igen). Men med en allt större andel äldre kommer sannolikt även antalet enpersonshushåll att öka något. Under 2017 ökade befolkningen bara med 20 personer i kommunen. Frågan är hur det kommer att se ut framöver. De äldres flyttmönster kommer också att påverka behovet. WSPs bedömning är att det långsiktigt tillskottet på bostäder genom nyproduktion är svårbedömt. Det har stor betydelse vilka hushållsgrupper som kommer att växa respektive minska.

Att ha ett hög målsättning och en god planeringsberedskap är dock sunt, eftersom sällan alla planer blir verklighet.

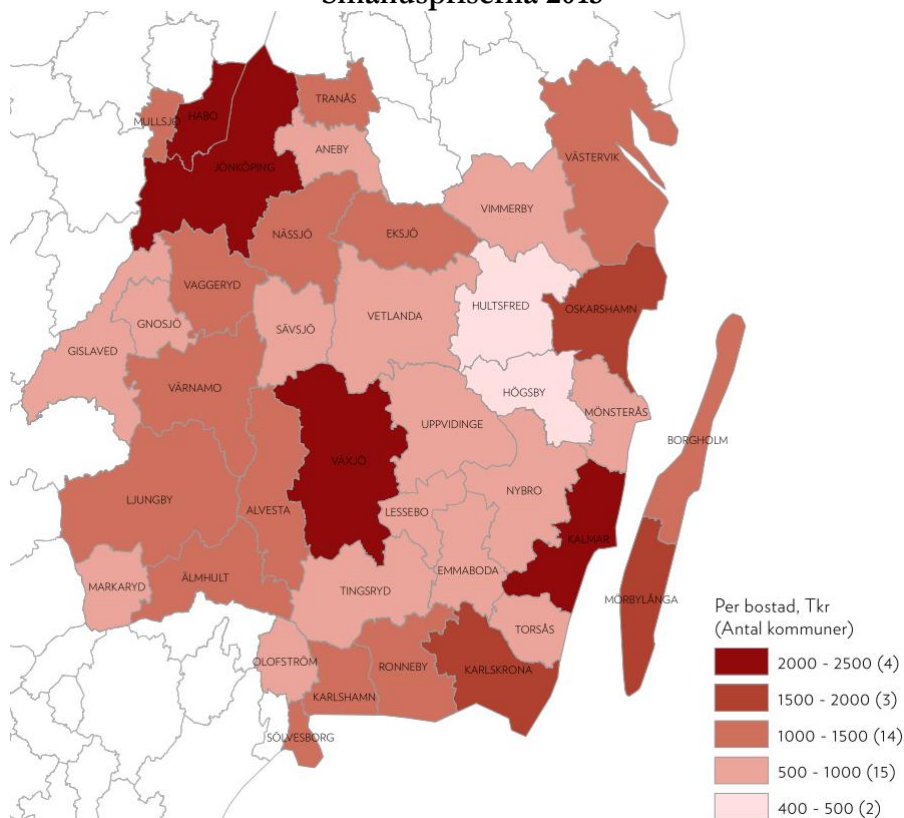
Torsås kommun är en flerkärnig landsbygdskommun som genom sitt geografiska läge i praktiken har gemensam arbetsmarknadsregion i två län, Kalmar och Blekinge. Torsås ligger strategiskt mitt mellan två stora arbetsmarknadskommuner och har goda förutsättningar att vara en attraktiv boendekommun med rimliga restider till både Kalmar och Karlskrona. Allt fler Torsåsbor har sin arbetsplats utanför kommunen, medan inpendlingen till Torsås minskat något. Trafikinfrastrukturen är tydligt bättre inom länet än till Karlskrona, trots att det är i princip lika långt till de både arbetsplatsnoderna från Torsås.

Bostadsmarknad och bostadsefterfrågan – Det är inte lönsamt att bygga vilken typ av bostäder som helst var som helst i kommunen

Vi bygger bostäder på marknadens villkor – där det är lönsamt att bygga sker bostadsbyggandet. Dagsläget på marknaden är mycket osäkert till följd av osäkra förhållanden för både asylsökande som nyanlända. Eftersom befolkningen i kommunen minskat i storlek i ett längre perspektiv finns inget demografiskt motiverat behov av fler bostäder i kommunen. Däremot finns det motiv att se över bostadsbeståndet och hur det passar ihop med hushållens struktur, behov och socioekonomi. Det gäller särskilt en växande grupp seniora hushåll och ensamboende äldre som idag bor kvar i sina villor. Villor som med fördel skulle kunna bebos av yngre hushåll och som ofta är dåligt anpassade när de äldre behöver bättre tillgänglighet, större trygghet och närhet till service. Äldre som inte är i behov av särskilt boende som kräver biståndsbeslut har svårt att hitta bostäder att flytta till inom kommunen när deras nuvarande inte känns trygga nog eller när de inte orkar sköta småhuset där de bott längre.

Priserna på bostäder varierar kraftigt beroende på läge. Priserna på småhus varierar inom regionen på kommunnivå från 400 Tkr upp till 2,5 miljoner kronor. På delområdesnivå är skillnaderna ännu större.

Småhuspriserna 2015



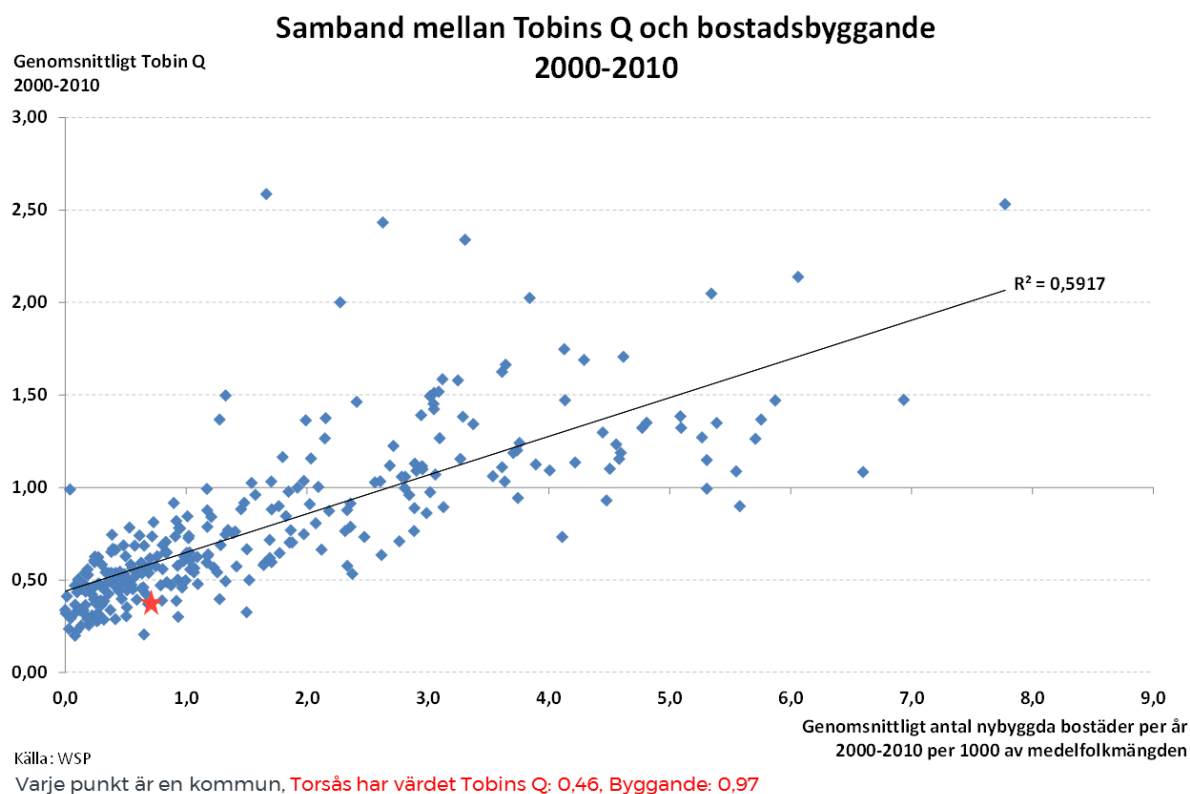
Källa: SCB

Nyproduktion är generellt dyr idag. Hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger sällan under 1 400 kr/kvm/år. Det är ca 50 % mer än i det befintliga beståndet i kommunen. Månadskostnaden blir hög i relation till vad de boende betalar i dag (t.ex. äldre hushåll i skuldfria större småhus). Behovet av fler bostäder är därför inte alltid detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Allbolagen styr allmännyttas möjligheter att finansiera nyproduktion. Prisnivåerna på befintliga småhus i kommunen är låga, vilket innebär att det är svårt att motivera och finansiera nyproduktion. Grannkommunerna Kalmar och Karlskrona har mycket bostadsbyggnadsplaner och det är inte dyrare att bygga bostäder där än i Torsås – men priserna och betalningsviljan är högre, vilket innebär att bostadsbyggare prioriterar byggande i dessa orter framför Torsås idag. Men låga bostadspriserna är inte enbart av ondo. Det kan också ses som en konkurrensfördel när de större kommunernas bostadspriser stigit kraftigt.

Det går inte att göra någon analys av bostadsrättspriserna och dess utveckling i Torsås eftersom de är för få. Det säljs däremot omkring 50 småhus per år i Torsås kommun och de går att analysera.

Tobins Q är ett "lönsamhetsmått" som visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – dvs. att man precis får betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker som bl.a. en lång planeringshorisont innebär med risker för konjunkturfall etc.

Produktionskostnaden varierar inte lika mycket som betalningsviljan, men en viss skillnad i produktionskostnad finns mellan olika regioner. En indelning av Sverige i sex regioner har använts för beräkningen. Beräkningen är gjord av forskare på IBF, Institutet för bostadsforskning fram till 2010 för alla kommuner. WSP gör också egna beräkningar av Tobins Q till och med 2016 (uppräknig utifrån generell produktionskostnadsökning). Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar – dvs. det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Alltså: Ju högre Tobins Q desto större förutsättningar för att bygga. Diagrammen nedan visar att det finns ett klart samband för perioden 2000-2010 mellan Tobins Q och kommunernas storlek samt vad som faktiskt byggs.

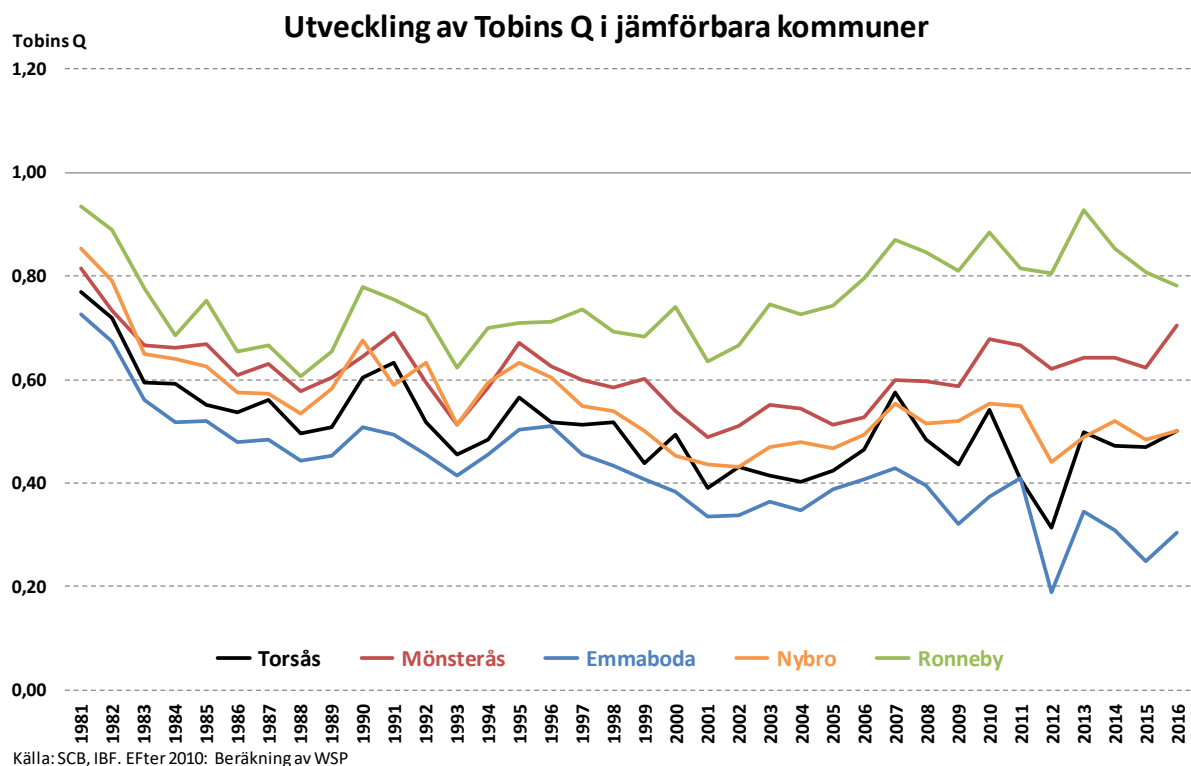


För vissa kommuner ser man t.ex. att bostadsbyggandet har varit lågt i relation till Tobins Q – vilket alltså innebär att efterfrågan på bostäder är större än produktionen och att bristen på produktion inte beror på att betalningsviljan är för låg – politik och vilja har också betydelse!

Värdet i diagrammen är ett medelvärde för hela kommunen. Tänk på skillnaden mellan en liten kommun som t.ex. Sundbyberg och en geografiskt utsträckt kommun som t.ex. en del av kommunerna i Norrland. Det kan ha stor betydelse var i Torsås man bygger!

De större kommunerna i regionen (Kalmar, Karlskrona, Växjö och Jönköping) har haft en positiv utveckling av Tobins Q på senare år och sedan 2010 ligger de alla över 1,0, men

Karlskrona halkar efter något. De mindre kommunerna i regionen (Torsås, Mönsterås, Emmaboda, Nybro och Ronneby) har det svårare – ingen är i närheten av en kvot över 1,0.



Prisnivåerna på befintliga bostäder i kommunen är i genomsnitt lite för låg för att motivera nyproduktion på marknadsmässiga villkor (Tobins Q). Det har blivit allt dyrare att producera bostäder i Sverige. Men det finns möjlighet att bygga vissa typer av nyproduktion på vissa särskilt attraktiva platser. Men låga priser på marknaden innebär också möjligheter för en bredare efterfrågan. Med ökande pendlingsmöjligheter och högre priser i t.ex. Kalmar och Karlskrona kan efterfrågan öka.

Prisökningen har varit kraftig på senare år för småhus i de större kommunerna/städerna i regionen. Tidigare låg priserna i de större kommunerna runt 15 000 kr/kvm, men de senaste två åren har prisökningen gjort att de nu mellan 20 000 och 25 000 kr/kvm. Det är något större spridning nu. Jämfört med de större kommunerna i regionen är småhuspriserna i de mindre ungefär hälften så höga. Ingen av de mindre kommunerna når upp till 15 000 kr/kvm och prisutvecklingen har inte varit lika kraftig. I Torsås låg priset på knappt en miljon kronor per objekt i genomsnitt i slutet av 2017.

WSP har samlat in data över småhusförsäljningar i kommunen mellan 2011 och 2017Q2. Källorna är Mäklarstatistik och Valueguard. En relativt stor andel av småhusen ligger längs med kusten och E22. Medelpriset ligger på bara drygt 600 Tkr, 6 300 kr/kvm. Trots viss prisökning är det bara ett fåtal objekt på marknaden som säljs till priser som motsvarar

produktionskostnaderna för nya bostäder. Detta ger ett lågt Tobins Q och sämre förutsättningar för nyproduktion.

Inom tätorterna ser vi inte något direkt mönster avseende prisbild på småhusen. De dyraste och billigaste objekten är relativt utspridda. Det verkar inte vara vissa delområden som är mer attraktiva än andra. Det finns dock en viss tendens till att priserna vid kusten är högre än inåt landet, även om de finns undantag. Men försäljningarna längs kusten är också fler. Djursvik utmärker sig genom att inte ha några objekt under 8 000 kr/kvm. Utan tvekan ligger de dyraste fritidshusen längs kusten.

I och med att kommunen inte har haft något bostadsbyggande på senare år, som vissa andra kommuner som nu ser en avmattning på marknaden, är WSPs bedömning att det finns vissa utsikter för att bostadsmarknaden i Torsås skulle kunna växa och därmed möjligen tillgodose fler målgrupper med bostäder på några attraktiva platser i kommunen. Men då gäller det att det finns en viss omflyttning i kommunen så att nya hushåll får möjlighet att få tillgång till det äldre bostadsbeståndet – de bostäder som är attraktiva till följd av relativt låga priser jämfört med priserna i de större grannkommunerna. För detta krävs en bättre rörlighet på bostadsmarknaden och framför allt att det skapas bättre förutsättningar för de äldre att flytta. Kommunen kan se till att det finns attraktiva alternativ.

Kommunen måste identifiera behoven och efterfrågan på nyproduktion hos olika hushållsgrupper och inrikta nyproduktionen på delsegment som ökar rörligheten på bostadsmarknaden så att fler hushåll kan anpassa bostaden efter sina behov, önskemål och betalningsvilja samt förmåga.

Trots höga kostnader i nyproduktion kan äldre både vilja och vara i behov av att flytta till bättre anpassade bostäder. Attraktiva trygghetsbostäder (med nya investeringsbidrag) med tillgång till viss service (som kan motivera högre månadskostnader) i de orter där de äldre redan bor kan vara ett bra alternativ.

De unga flyttar idag från Torsås och de flyttar allt för sällan tillbaka igen. Attraktiva bostäder för unga familjer kan framför allt finnas i det äldre bostadsbeståndet. För denna målgrupp, som är central om kommunen ska lyckas med sin målsättning att växa och locka till sig barnfamiljer och unga, t.ex. återflyttare, är det också viktigt att vardagslivet fungerar – med förskolor, bra skolor samt pendling till arbetsställen och fritidsaktiviteter.

Konsten att bygga nytt

Om man bortser från markkostnaden skiljer sig produktionskostnaden väldigt lite åt mellan olika lokala delmarknader. Det är inte billigare att bygga bostäder i vissa delar av landet än i andra. Samma småhus-producent har i princip samma kostnader i Torsås som i en förort till Stockholm. Det som skiljer sig åt mellan olika delmarknader kan vara kostnader förknippade med markens beskaffenhet, t.ex. saneringskostnader eller kostnader i samband med undersökningar som krävs enl. PBL (t.ex. arkeologiska utgrävningar). Det kan också vara förknippat med extra kostnader att bygga i täta miljöer där man bygger på redan ”använd” mark.

Men det finns möjligheter att påverka kostnaden för att bygga bostäder (nämnaren i Tobins Q kvoten). Idag utgör markpriset ungefär 25 % av produktionskostnaden för flerbostadshus i Sverige. Vid planering av nya bostäder på kommunal mark har kommunen rådighet över denna del av kostnaden.

Ett mer industrialiserat byggande ger också möjligheter. Långa serier skapar förutsättningar för mer industrialiserat byggande med bibehållen kvalitet, byggnadsarbetare som byggt exakt samma hus tidigare med färre arbetsmiljöskador, minskat svinn, färre mellanhänder. Både SABO och SKL har ramavtal med ett antal bostadsbyggande som innebär omkring 25 % lägre byggkostnader. Idag finns många olika former av SABOs Kombohus (se nedan) som TBAB kan nyttja. Husen upphandlas antingen via ramavtal eller med hjälp av upphandlingsstödet Flex.

Typ av kombohus	Kommentar
Bas	Det första och det vanligaste kombohuset. 2-4 våningar. Passar stor målgrupp.
Plus	Möjligheter till hög exploatering. Punkthus 5-8 våningar.
Mini	Små yteffektiva lägenheter. Ettor på max 35 kvadratmeter och tvåor på max 45 kvadratmeter till ett maxpris på 14 000 kronor per kvadratmeter boyta.
City	Lamellhus med flexibla planlösningar för kollektivtrafiknära lägen i 3-6 våningar.
Kvarter	Lamellhus med flexibla planlösningar i 3-8 våningar.
Trygg	Tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre
Småhus	Rad- eller parhus med en eller två våningar

SKL har upphandlat ramavtal som kommuner och kommunala bolag kan använda för att köpa in bra bostäder till låga kostnader. Bostadshusen byggs snabbt och kan dessutom anpassas enligt beställarens behov. Det är till exempel möjligt att välja hur många lägenheter och våningar bostadshusen ska ha. Upphandlingen har genomförts med hjälp av SKL Kommentus Inköpscentral, SKL. På SKL:s webbplats finns bland annat broschyrer med information om och bilder på bostadshusen. SKL har också tagit fram ett avropsstöd som visar hur bostäderna köps in, steg för steg. Upphandlingen omfattar två ramavtal, ett för lägre hus och ett för högre hus. Byggföretagen som upphandlats av SKL är Hjaltevadshus, Lindbäcks Bygg, NCC och Villa Vida.



Torsås kommun, Allfargatan 26, Box 503, 385 25 Torsås
Hemsida: www.torsas.se, e-post: info@torsas.se, telefon: 0486-331 00