

Vill branschen ha tillbaka investeringsstödet?

Insikter från marknadsundersökning



Inledning & sammanfattning

Insikter från marknadsundersökning om det avskaffade investeringsstödet för byggandet av hyresrätter och studentbostäder

Bygg- och fastighetssektorn är en bransch som jobbar med långa livscyklar. På byggsidan tar det flera år från att processen inleds med en projekttid till att hyresgästerna flyttar in. Fastighetssidan jobbar med fleråriga hyresrelationer och underhållsplaner som löper över femtio år eller mer. Det innebär att sektorn är starkt beroende av att kunna planera långsiktigt. För att kunna göra det krävs det stabilitet i de spelregler politiken sätter upp.

Investeringsstödet för byggande av hyresrätter och studentbostäder kan knappast sägas ha bidragit till långsiktighet och stabilitet. Från dess införande 2016 har det gång på gång ifrågasatts och förändrats. Det lades till och med ned en gång, men återkom efter några månader. Senaste given i detta böljande politiska pokerspel är att stödet avvecklas från och med den 1 januari i år - ett besked som kom med några veckors förvarning.

Investeringsstödet vara eller inte vara, och dess utformning, är en fråga som blottar djupgående ideologiska skillnader som sällan syns i andra politiska frågor. Bransch- och intresseorganisationer, tankesmedjor och enskilda företag driver debatten. För fastighetsägare, byggare och bostadsutvecklare är investeringsstödet en knivig fråga. Samtidigt som man oftast förespråkar marknadslösningar och vill undvika onödig statlig inblandning och styrning så vore det ju dumt att säga nej till en extra slant i kassan.

Det är mot bakgrund av detta som vi gav oss på att fråga företagen i sektorn vilken effekt de tror nedmonteringen av stödet kommer att få och vad de egentligen tycker om det.

Även om det finns en hel del skillnader mellan företagen så är det en ganska klar bild som visar sig. De flesta är överens om att bostadsbyggandet kommer att bli mindre när investeringsstödet avvecklas. Både egna och andras byggprojekt väntas bli färre. Nästan hälften av enkättagarna räknar med att deras bostadsproduktion kommer att minska till följd av avvecklingen av stödet. När det gäller pågående projekt så kommer drygt hälften att genomföras som planerat medan resten bromsas in eller läggs ned.

Drygt tre fjärdedelar av branschen vill ha tillbaka investeringsstödet. En majoritet av de som vill ha tillbaka stödet vill dock att det ska utformas annorlunda. Det man vänder sig mot är främst är de långa handläggningstiderna, de krångliga villkoren och den osäkerhet som uppstår i och med att beviljandet i praktiken inte kommer förrän byggnationen redan är startad.

En del kritik riktas också mot de villkor som finns, i form av krav på lägenhetsstorlekar, hyresnivåer m.m., mot den regionala fördelningen, den s.k. potten, och mot ersättningsnivåerna, som inte anses stå i proportion till byggkostnader, framför allt i Stockholm.

Bästa bilden av var branschen står kanske uttrycks bäst av den som kommenterade frågorna med: "Det är inte så viktigt om vi har bidrag eller ej, utan mer att det finns en långsiktighet oavsett vilken väg man går."



Tor Borg, Analyschef
Citymark Analys/Byggfakta

tor.borg@citymark.se
070-762 77 76

Om undersökningen

Urvalet till undersökningen utgjordes av de byggherrar, beställare och projektledare som finns rapporterade under flerbostadshus och studentbostäder i Byggfaktas databas. Svaren i enkäten samlades in via webbformulär.

Enkätförfrågan skickades till totalt 2 349 personer, och svaren samlades in mellan 27 januari och 3 februari. Sammantaget inkom 260 svar, vilket innebär en svarsfrekvens på 11 procent. Även om undersökningen inte gör anspråk på att vara fullständigt representativ och svarsfrekvensen kan förefalla något låg, så är spridningen i svaren på bakgrundsfrågorna tillräckligt stor för att enkäten ska kunna sägas avspegla hela branschen.

De frågor vi ställde var:

- 1 Hur väntas avskaffandet av investeringsstöden påverka era pågående bostadsprojekt?
- 2 Hur påverkar avskaffandet av investeringsstöden eventuella framtida bostadsprojekt?
- 3 Hur tror du det slojade investeringsstödet kommer att påverka bostadsbyggandet i landet?
- 4 Skulle du vilja ha tillbaka investeringsstöden?

De svarandes engagemang i frågan visade sig i den mängd kommentarer som kom in i samband med enkäten. Inte mindre än 71 av de 260 svarande hade synpunkter att delge oss, varav en del var ganska uttömmande.

Som komplement till de fyra frågorna ställdes ett antal bakgrundsfrågor, om man är verksam i hela landet eller bara i någon specifik region, om man jobbar i privat företag, kommun eller allmännyttan, hur många bostäder per år man utvecklar/bygger, om man har pågående bostadsprojekt samt om man tidigare blivit beviljad eller har pågående ansökningar om investeringsstöd.



Bland de totalt 260 svaranden uppgav 231 att de hade pågående och/eller planerade bostadsprojekt, 11 svarande uppgav att de antingen inte hade några aktuella projekt eller att de hade lagt ned bostadsproduktionen helt, 14 svarade att de inte utvecklade eller byggde bostäder och inte heller hade några planer på att börja.

Slutligen svarade fyra av de svaranden att de inte tidigare hade utvecklat eller byggt bostäder men övervägde att börja.



Bland de 260 svarande hade 215 någon gång under de senaste fem åren projekterat, utvecklat eller byggt hyresrätter eller studentbostäder (16 stycken hade alltså bara producerat andra upplåtelseformer).

182 svarande hade någon gång sökt investeringsstöd, 160 hade någon gång blivit beviljad investeringsstöd, 123 hade pågående projekt där man sökt investeringsstöd och väntade på besked och 98 hade pågående projekt där man beviljats stöd.



61 procent av de som svarade jobbade i privat sektor, 28 procent i ett allmännyttigt bolag och 11 procent i kommunal sektor. 17 procent av de svarande jobbade i en rikstäckande verksamhet.

För övriga var det jämn fördelning mellan länen med den högsta noteringen för Västra Götaland (25 procent).

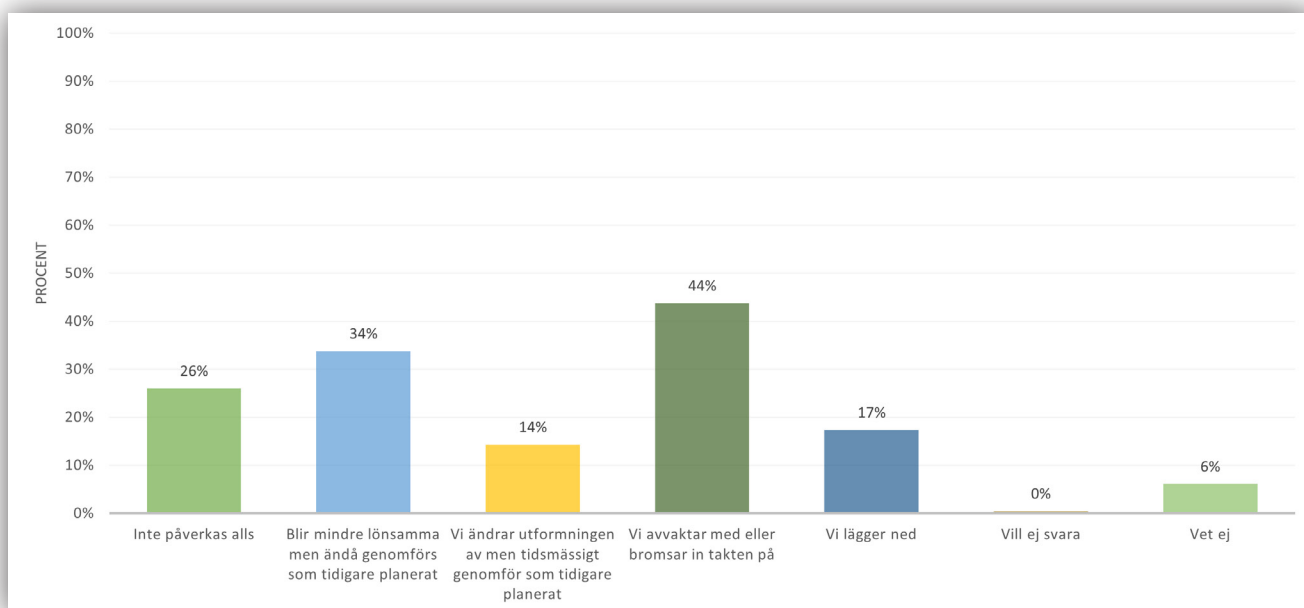
26 procent av de svarande jobbade i en verksamhet som utvecklade/byggde upp till 25 bostäder om året i genomsnitt, 31 procent producerade mellan 25 och 100 bostäder om året, 29 procent mellan 100 och 500 bostäder och 12 procent mer än 500 bostäder om året.

Påverkan på pågående bostadsprojekt

På frågan om hur avvecklingen av investeringsstöden kommer att påverka pågående bostadsprojekt svarade nästan hälften av de 231 svarande som hade pågående bostadsprojekt att de hade projekt där man avvaktade eller bromsade in takten i projektet*. En dryg tredjedel svarade att de hade projekt som genomförs som planerat men med minskad lönsamhet. En dryg fjärdedel hade projekt som inte påverkas alls. En mindre andel (17 procent) hade projekt som läggs ned. Minst förekommande var projekt där tidsplanen hålls men utformningen ändras.

Hur väntas avskaffandet av investeringsstöden påverka era pågående bostadsprojekt?

- Vi har pågående projekt som...



Andelen som uppger att de inte påverkas alls är något högre i den privata sektorn (28 procent) än i allmännyttan (22 procent), å andra sidan uppger även en större andel privata företrädare (21 procent) att de avser lägga ned projekt. Mindre företag verkar mer benägna att bromsa in projekten än de större företagen medan de större företagen i högre utsträckning håller tidsplanen men ändrar utformningen.

Geografiskt verkar rikstäckande företag och företag verksamma i storstadslänen (inkl. Uppsala) i högre grad svara att de inte påverkas. Rikstäckande företag är betydligt mer benägna att genomföra projekten med ändrad utformning än övriga. Företag utanför storstadslänen tänker i högre utsträckning bromsa in projekten. Företag i norrlandslänen, och andra mindre

län som Blekinge och Halland) lägger i högre grad ned projekt och/eller genomför dem med mindre lönsamhet. Bland de företag som aldrig sökt stöd eller inte har några pågående projekt där ansökan varit aktuell är andelen som har projekt som inte påverkas förhållandevis hög (53 respektive 49 procent).

Andelen som genomför projekt men med minskad lönsamhet är högre bland de som sökt men inte beviljats stöd. Slutligen är andelen som bromsar in eller lägger ned projekt något högre bland som sökt stöd (både för tidigare och pågående projekt).

* Eftersom man kan ha mer än ett pågående projekt och man kan hantera projekten olika så har de svarande kunnat välja mer än ett alternativ. Summeringen av andelarna uppgår därför till mer än 100 procent.

Några citat och kommentarer från undersökningen

“

Hyran kommer att ökas, vilket gör projektet mer osäkert, samt givetvis dyrare för hyresgästerna.

”

”Vår situation påverkas inte av denna form av bidrag då kommunen minskar varje år, vi är glada så länge vi inte behöver bostadsakuten till hjälp. Om vi hade varit en kommun i ett utvecklingsområde där behov av bostäder fanns eller ökade så skulle ett sådant här stöd vara avgörande.”

“

Vi kommer troligen bygga bostäder med högre lönsamhet och högre hyror.

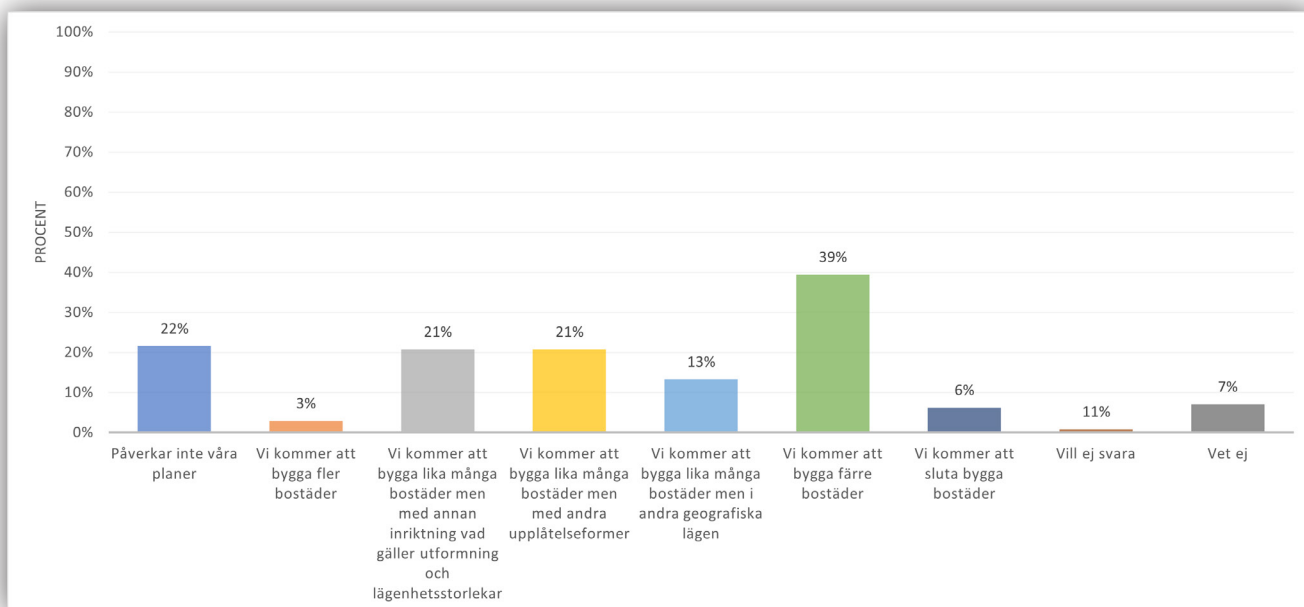
”

”Stödet påverkar inte våra starter, men påverkar vilken hyra som sätts. Byggekostnaden i Stockholm är så hög att kostnadsbidraget som det var utformat inte kompenserar för den värdeminskning som den lägre hyran innebär.”

Påverkan på framtida bostadsprojekt

I allmänhet väntas avvecklingen av stöden leda till minskat bostadsbyggande. Nästan fyra av tio (39 procent) svarade också att de kommer att bygga färre bostäder än planerat framöver. En mindre andel (6 procent) uppgav att de kommer att sluta bygga bostäder. Samtidigt svarade också drygt två av tio (22 procent) att avvecklingen inte påverkar deras planer. Ett fåtal (3 procent) svarade att de kommer att bygga fler bostäder framöver medan en relativt hög andel (8 procent) inte vet eller inte vill svara. Bland de som väntas bygga lika mycket som tidigare planerat är andelen som ändrar utformning lika stor som andelen som ändrar upplåtelseformer medan något färre ändrar geografiska lägen*.

Hur påverkar avskaffandet av investeringsstöden eventuella framtida bostadsprojekt?



Andelen som uppgav att de kommer att bygga färre bostäder är betydligt högre i allmännyttan än i den privata sektorn (49 procent respektive 36 procent). Av förklarliga skäl är det också fler i den privata sektorn som svarade att de kommer att bygga lika många bostäder men med andra upplåtelseformer och i andra geografiska lägen. De mindre bolagen uppgav i högre utsträckning att de kommer att sluta bygga bostäder. De uppgav också oftare att de kommer att bygga färre bostäder. De större bolagen var mer benägna att istället ändra utformning och upplåtelseformer. Företag utanför storstadsregionerna uppgav överlag i mindre utsträckning att deras planer inte påverkas. Företag verksamma i Stockholm, Uppsala, Norrbotten och Blekinge uppgav i högre grad att deras planer inte påverkas.

I de södra delarna av landet (Skåne, Småland, Halland, Blekinge) är man mer inställd på att bygga för andra upplåtelseformer än vad man är på andra ställen. Rikstäckande företag och företag i norrlandsläna är mer inställda på att bygga i andra geografiska lägen. I Norrland är det också en större andel som svarade att de kommer att bygga färre bostäder eller sluta bygga helt och hållet. Bland de företag som aldrig sökt stöd eller inte har några pågående projekt där ansökan varit aktuell är andelen vars planer inte påverkas högre (40 respektive 37 procent). Andelen som kommer att bygga färre bostäder eller sluta bygga helt är högre både bland de företag som tidigare sökt och bland de som har pågående ansökningar.

* Även här summerar totalen till mer än 100 procent då man kan välja flera kompletterande vägar att gå.

"Vi kommer att fortgå med den bostadsproduktionen vi har i våra planer men det finns en större risk för vakanser och det blir allt svårare att få ihop kalkylen eftersom möjligheten till lägre hyra försvinner i och med investeringsstödet."

Vi kommer att bli mer återhållsamma kring att bygga bostäder på mindre attraktiva orter/lägen.

"Investeringsstödet är helt avgörande för oss om vi ska kunna fortsätta bygga hyresrätter t.ex. i utsatta och mindre attraktiva områden och kunna fortsätta stadsutvecklingen i dessa områden. T.ex. i Rosengård där vi vill förtäta med nya bostäder och där det inte har byggts något nytt på 50 år. "

Svårt att veta vad som händer, det måste förstås bli en helt annan hyresnivå när investeringsstödet försvinner, det går inte att ligga på de nivåer vi gjort utan investeringsstöd.

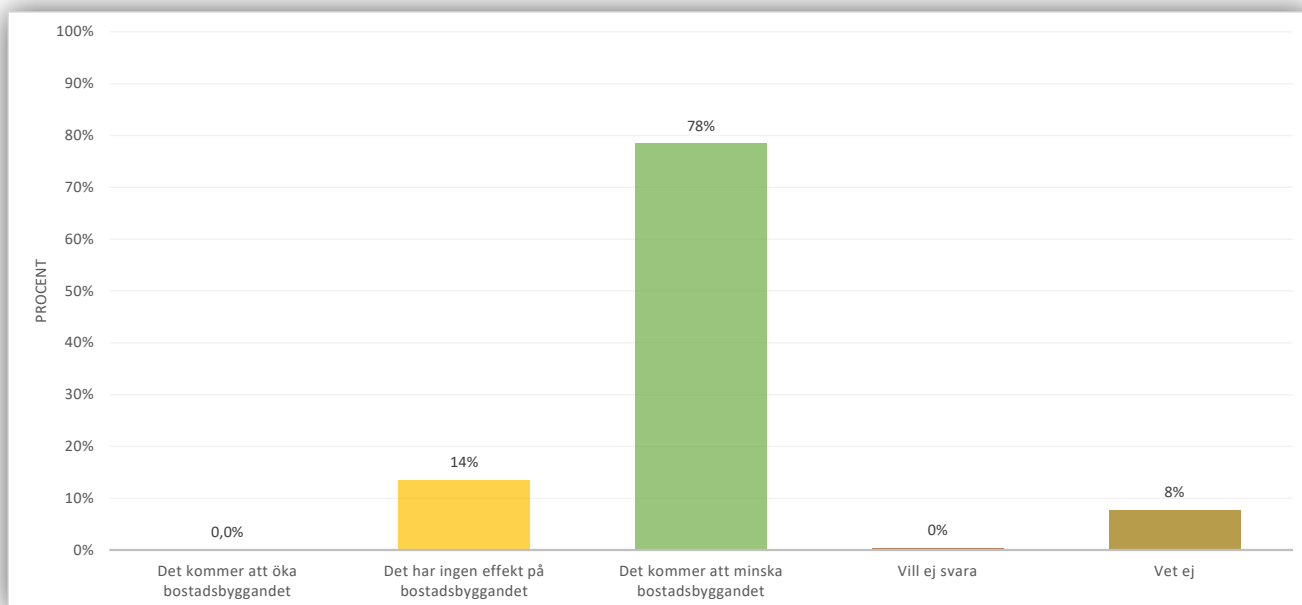
"Stödet har varit en morot till att bygga en viss typ av lägenheter/bostäder som är till nytta för samhället. Avskaffandet kommer i vårt fall inte påverka antal kvadratmeter som vi bygger, men vi kommer givetvis anpassa utformningen mer utefter vilka bostäder som vi kan få bäst ekonomi i. Både när det gäller bostäder till försäljning och de bostäder som vi har kvar i ett långsiktigt förvaltande."

Påverkan på bostadsbyggandet i landet

En stor majoritet (78 procent) tror att borttagandet av investeringsstödet kommer att minska bostadsbyggandet i landet. En liten del (14 procent) tror inte att det har någon effekt, medan ingen av de svarande tror att bostadsbyggandet kommer att öka.



Hur tror du det slopade investeringsstödet kommer att påverka bostadsbyggandet i landet?



Andelarna som tror på minskat bostadsbyggande respektive ingen effekt på bostadsbyggandet till följd av avvecklingen av investeringsstödet ser likartad ut bland privata och allmännyttiga bolag. Det finns inte heller några större skillnader mellan små och stora företag. I Stockholm, Skåne, Uppsala, Halland, Blekinge och Dalarna ligger andelen som tror att det inte får någon effekt över 20 procent. I vissa av norrlandslänen tror nästan samtliga att bostadsbyggandet kommer att minska till följd av avvecklingen.

Åsikterna kring effekterna på bostadsbyggandet verkar inte skilja sig åt beroende på om man tidigare sökt investeringsstöd eller inte och inte heller på om man har aktuella ansökningar eller inte.

Många av de kommentarer som bifogats enkäten handlar om effekten på svaga marknader i mindre orter och på landsbygden. Det är främst där som bostadsbyggandet väntas avta till följd av avvecklingen av investeringsstödet. Att så många svaranden tar upp detta antyder att stödet kanske främst fått en funktion som stöd till de delar i landet där efterfrågan är låg och/eller minskande oavsett hur tillgången till bostäder och pris- och hyresnivåer ser ut. En funktion som i så fall, åtminstone delvis, går stick i stäv med det ursprungliga syftet som varit att lindra bostadsbrist och hålla nere höga hyresnivåer, dvs problem som främst finns i storstadsregionerna.

“

Investeringsstöd är en förutsättning för att kunna bygga hyresbostäder på mindre orter där avkastningskraven är höga.

”

”I känsligare marknadsområden ombildas planerade projekt till BRF eller läggs på is. Troligen kommer inte ytterområden vara lika intressanta i framtiden.”

”Avskaffandet kommer att minska byggnationer i mindre orter som vår där det inte är möjligt att få ut så hög hyra som krävs utan att bidrag ges. Investeringen blir ej lönsam och då inte möjlig i någon större utsträckning. Bolagen måste då ta förluster.”

”Det som bortses från i debatten är landsbygder, där stödet har varit extremt viktigt för att kunna bygga hyresrätter alls. Tyvärr allt för mkt stockholmsfokus. Om inte Stockholm behöver stödet, behöver man inte stoppa en superviktig utveckling för hundratals byar och lokalsamhällen.”

”Vi tror tyvärr att hyresrätten kommer att få mycket stryk av ett borttaget stöd. De större orterna kommer att kunna bygga vidare men värre blir det i småstadsområden. Kommer sannolikt påverka urbaniseringen på sikt.”

”Borttagande av investeringsstöd innebär att hyresrätter bara kan byggas i A-lägen i medelstora och små städer. Normhyran blir för hög annars och vakanser uppstår.”

”När det gäller frågan om ifall landets bostadsbyggande kommer påverkas av uteblivet investeringsstöd så tror jag framför allt att det är de små och svaga marknaderna som kommer påverkas negativt.”

“

Självklart att det kommer minska byggandet av hyresrätter i landet.

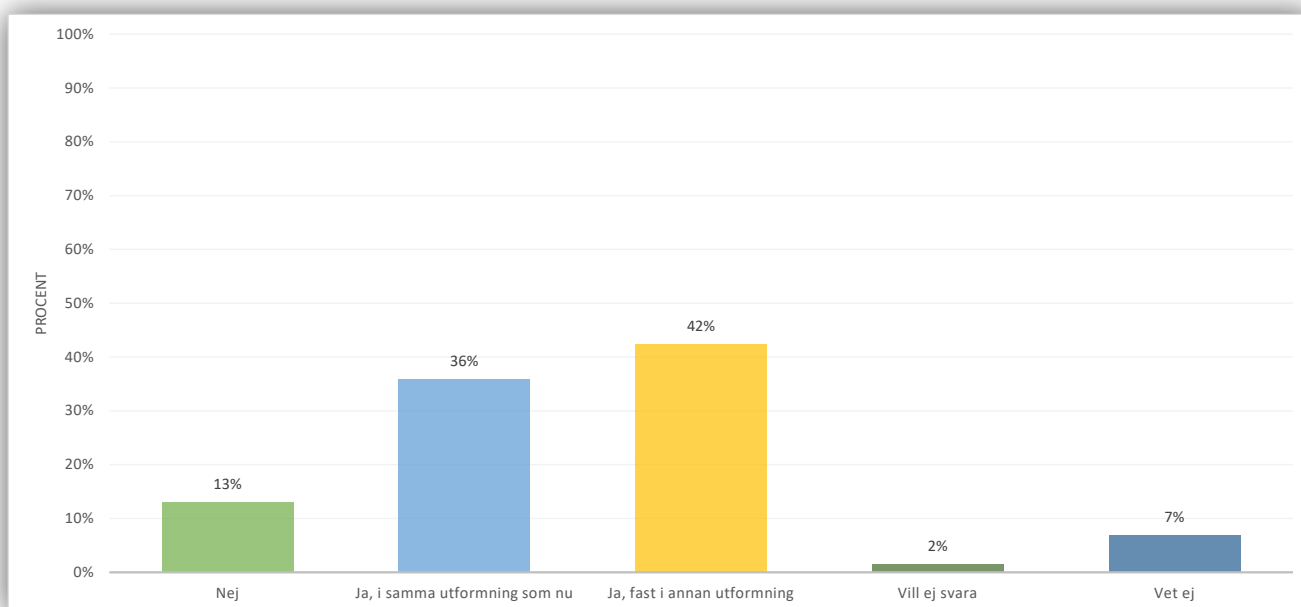
”

Vill branschen ha tillbaka investeringsstöden?

På frågan om man vill ha tillbaka investeringsstöden svarade de flesta (42 procent) "ja, fast i annan utformning". Något färre (36 procent) svarade "ja, i samma utformning som nu". En mindre andel (13 procent) svarade "nej".



Skulle du vilja ha tillbaka investeringsstöden?



Det är ingen överraskning att de flesta i branschen säger ja tack till ett direkt penningstöd, även om det är krångliga villkor kopplade till det och det tar tid innan pengarna trillar in. Åsikterna delas av samtliga oavsett om man är privat eller offentlig aktör och oavsett storlek. En något större andel bland de privata aktörerna (16 procent) vill inte ha tillbaka investeringsstödet. I Stockholm, Skåne, Uppsala, Kalmar och Västmanland är man något mer skeptisk än i övriga län, då över 20 procent där inte vill ha tillbaka stödet.

Bland de som inte har sökt stödet är andelen som inte vill ha tillbaka det kring 30 procent. Andelen som vill ha tillbaka det i annan utformning är också högre än bland de som någon gång tidigare sökt stödet.

Bland de kommentarer som inkommit märks framför allt ett utbrett missnöje med handläggningstider, administrationsbördor och den långdragna beslutsprocess som omgärdat stödet. Många menar också att den allmänna osäkerheten i hela systemet och de ständiga politiska lappkasten hämmar bostadsbyggandet genom att avsaknaden av långsiktigt stabila spelregler motverkar långsiktighet.

En del menar att investeringsstöd är helt avgörande för bostadsbyggandet i mindre kommuner utanför storstadsregionerna. Några anser att stöd bör ges till behövande hyresgäster istället för till producenterna.



"Alla former av bidrag och försök att påverka marknaden har ett negativt inflytande på principen för marknadsekonomi."

"Att ta bort investeringsstödet är en dödsdom för mindre kommuner."

"Investeringsstödet möjliggör byggnation av bostäder med rimliga hyror i region- och studentstäder. Utan stödet gör alla krav på tillgänglighet, energieffektivitet osv att hyrorna blir för höga för dessa orter. Vi önskar att även högerblocket skulle kunna se stödet som en investering i miljön genom minskad klimatpåverkan, samt en investering i minskad segregation eftersom det sänker hyrorna till en nivå där fler har råd att bo i nyproduktion istället för miljöprogramsområden."

"Vill lägga till att säkerheten och det långsiktiga i bidragen är det viktiga. Knappast hur de ser ut. Finns ingen chans att planera och vara säker. Har vart likadant under hela perioden.... Finns ingen långsiktighet och trygghet, vilket är det värsta."

"Stödet är bra och gör byggnation mer lönsam. Då ingen myndighet kontrollerar att tillgången till kommunala bostadsköer finns uppnås ej syftet med stödet utan blir bara en bra affär för aktören."

"Bidrag skall inte gå till affärsverksamhet utan till behövande människor."

"Subventioner för byggnation är ingenting branschen har efterfrågat, när de dock finns så nyttjas det av fastighetsägare och utvecklare. Problemet är att stödet beviljas i ett väldigt sent skede i processen varpå projekt kan ha investerat mycket pengar i tidiga skeden som nu får ställa om då marknaden inte är beredd att betala den hyran som krävs i nyproduktion. Inom områden med nyproducerade hyresrätter blir projekten med stöd betydligt mer attraktiva för slutkonsumenten och lönsamhetsmässigt får fastighetsägaren mindre vakanser och omflyttningar. Stödet bör istället riktas till de personer som skall bo i lägenheterna och inte alltid har de finansiella förutsättningarna för att betala en hög hyra. Utöver de 12,5% som skall erbjudas till kommunen är det ju inget inkomsttak för vem som får lov att hyra en lägenhet som har reducerade hyror."

"Det är katastrof att politiska beslut skapar en oförutsägbarhet för verksamma företag. Från en dag till en annan rycks mattan bort under fötterna."

"Det stora problemet är att politiker inte verkar förstå verkligheten. Fastighetsbranschen är en långsiktig bransch. Jag har förståelse för att man kan ha olika syn på investeringsstödet och respekterar att politiker tycker olika men man kan inte ändra förutsättningarna så snabbt! Det är inget annat än ett rättshaveri. Branschen fick några veckors förvarning om att det skulle avskaffas från årsskiftet."

"Då behandlingsprocessen har varit så långsam för beviljning av investeringsstöd, har det i flera fall ställt till det. Husen står färdigställda men vi har inte fått besked om vi beviljas investeringsstöd. Det har medfört att uthyrningen fått skjutas upp då vi inte vet vilken hyra vi skall ta. Det hade varit bättre om byggmomsen slopats på hyresrätter med samma förutsättningar på hyran så byggherren vet vad som gäller."

"Finns risker med fluktuerande subventioner då de tenderar att hämma en konkurrensdriven utvecklingen i branschen. Subventioner leder till en ogynnsam likriktning som driver kostnaderna. Bättre med riktade och behovsprövade stöd direkt mot konsument, ex förmånliga lån till unga och förstagångsköpare samt behovsprövade hyresstöd. Villkor i kommunala mar-

kanvisningar är också ett bättre sätt att styra mot en önskad situation på den lokala bostadsmarknaden."

"I teorin tycker jag att investeringsstöden är fel, de borde gå direkt till behövande hyresgäster, inte till oss. Men nu när de finns behöver de styrande vara ansvarfulla när de tar bort stöden, vi måste kunna planera. Vår planering ligger fem år framåt, avtrappning av stödformer skall helst ske under fem år, i värsta fall under tre år."

"Investeringsstödet är nödvändigt för att vi som land ska kunna bygga upp en väl fungerande bostadsmarknad. Ett stort utbud av rimligt prissatta hyresbostäder, på alla växande orter i landet, bör vara en del av den grundläggande infrastrukturen. En väl fungerande bostadsmarknad för hyresbostäder bör innebära att 5-10% av beståndet är tomt / tillgängligt. Det ger individen frihet, möjligheter och flexibilitet i arbetslivet, familjelivet och det egna livet. Det bör vara en rättighet."

"Stödet var utmärkt och möjliggjorde byggande där det fanns behov men inte riktigt köpkraft till nyproduktionshyror."





Investeringsstödet's snåriga historia

När oppositionens statsbudget för 2022 antogs av Riksdagen den 26 november stod det klart att investeringsstödet till nyproduktion av hyresbostäder och studentbostäder skulle komma att avvecklas efter årsskiftet. Ansökningar som kommit in efter den 31 december 2021 får därmed inte beviljas. Ansökningar inkomna innan dess kommer dock att prövas.

I korthet innebär stödet att byggherrar som uppför hyresbostäder och studentbostäder kan få ett statligt stöd utbetalt vid färdigställandet. Stödet utbetalas som ett visst belopp per kvadratmeter boyta, där beloppet är kopplat till:

- Var i landet bostäderna byggs (tre nivåer finns, Stockholmsregionen får det högsta kvadratmeterstödet)
- Storleken på bostäderna (lägenheter under 35 kvadratmeter får fullt stöd, lägenheter mellan 35 och 70 kvadratmeter får halva stödet, lägenheter över 70 kvadratmeter får inget stöd).
- Stödet är också kopplat till att hyresnivån begränsas. Den ska ligga under ett hyrestak. Även där finns det tre geografiska nivåer, och Stockholmsregionen ligger högst.

Stödet infördes första gången 2016 och har sedan dess ändrats flera gånger. Några av de genomförda förändringarna är:

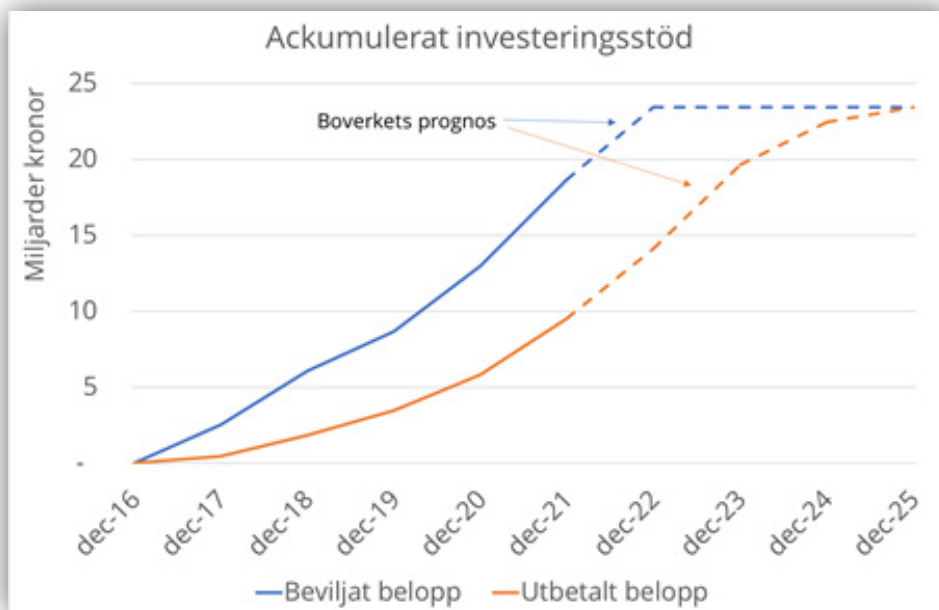
- Den 1 maj 2018 utökades kvadratmeterbeloppen och de tillåtna hyresnivåerna.
- Stödet avvecklades i statsbudgeten för 2019, ansökningar som inte prövats innan 1 januari 2019 skulle inte beviljas.
- Vårpropositionen 2019 innebar dock att ansökningar som inte hade hunnit behandlas innan slutet av 2018 åter kunde tas upp till prövning.

Stödet återinfördes sedan den 1 februari 2020. Då delades det i två potter, där 75 procent av stödet öronmärktes för storstadsregionerna och 25 procent för övrigalandet. En del kompletterande regler infördes eller ändrades också bl.a. krav på projektstart inom ett år från beslut om stöd, krav på viss andel små lägenheter, krav på att kommunerna ska erbjudas en viss andel av lägenheterna att hyra/förmedla till sociala kontrakt eller ungdomsbostäder samt krav på låg energianvändning.

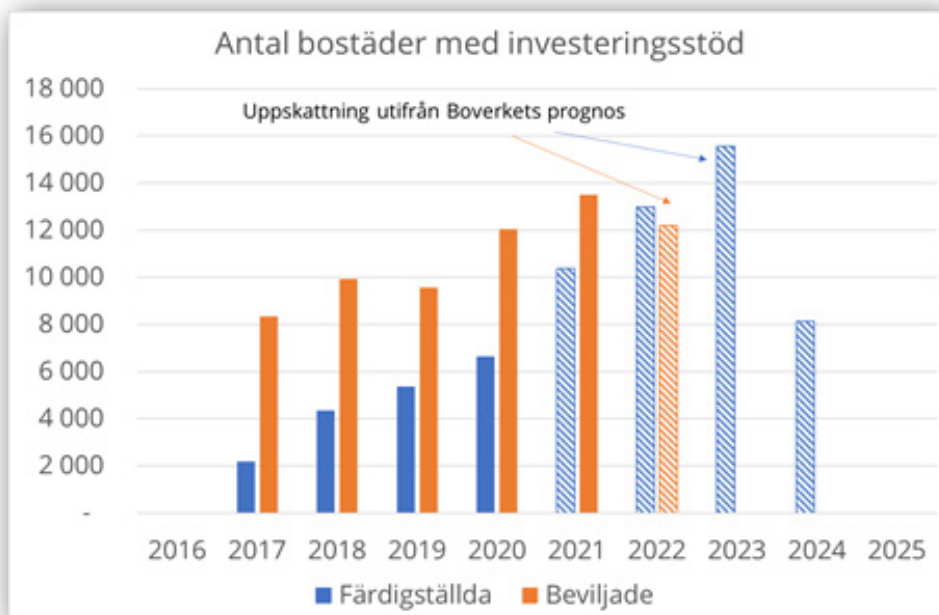
Den 24 januari i år ändrades reglerna igen, bl.a. togs maxbeloppen för stöd per projekt bort.

Stödets storlek

Till och med den 31 januari 2022 hade 1 362 projekt beviljats sammanlagt drygt 19 miljarder kronor i stöd. Av dessa hade nästan 10 miljarder kronor betalats ut. I och med att Boverket under 2022 inte är bemyndigade att ha mer än 9,3 miljarder kronor i beviljade, men ej utbetalda, belopp så behandlas de inkomna ansökningarna i takt med att redan beviljade projekt färdigställs och får sina stöd utbetalda. Anslaget till stödet uppgår till drygt 4 miljarder kronor för 2022. Om stödet avvecklas enligt beslut, och inga extra anslag görs, kommer det därmed totalt att uppgå till drygt 23 miljarder kronor, utbetalt under perioden 2017-2025.

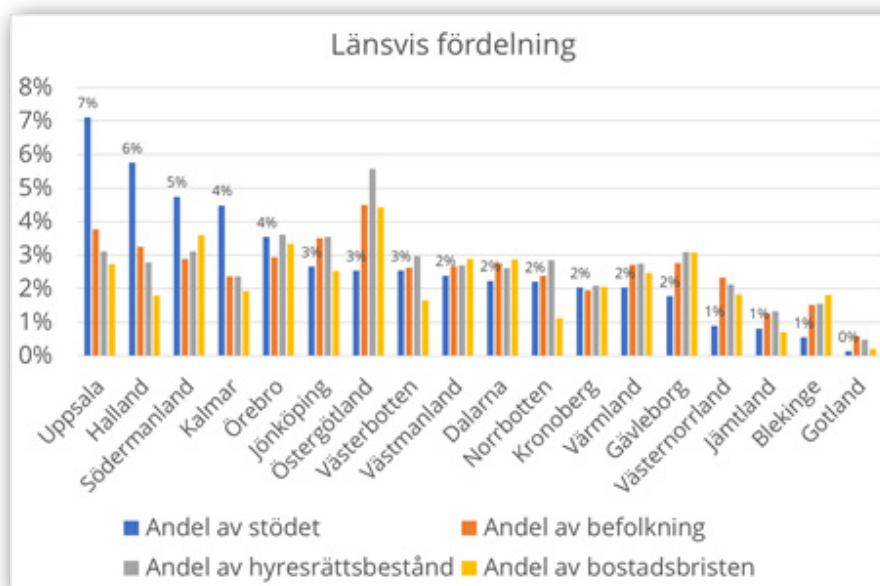
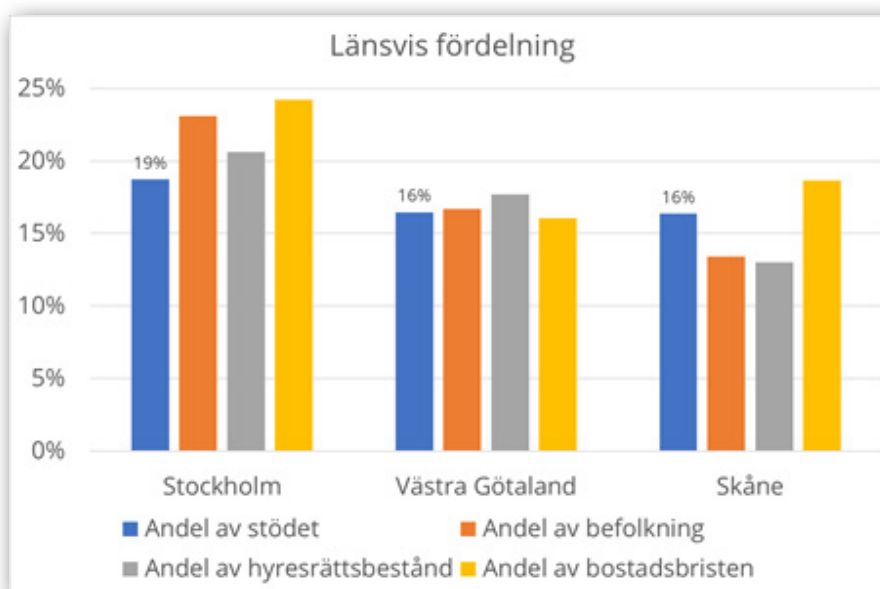


Till och med den 31 januari 2022 hade 1 362 projekt beviljats sammanlagt drygt 19 miljarder kronor i stöd. Av dessa hade nästan 10 miljarder kronor betalats ut. I och med att Boverket under 2022 inte är bemyndigade att ha mer än 9,3 miljarder kronor i beviljade, men ej utbetalda, belopp så behandlas de inkomna ansökningarna i takt med att redan beviljade projekt färdigställs och får sina stöd utbetalda. Anslaget till stödet uppgår till drygt 4 miljarder kronor för 2022. Om stödet avvecklas enligt beslut, och inga extra anslag görs, kommer det därmed totalt att uppgå till drygt 23 miljarder kronor, utbetalt under perioden 2017-2025.



Stödets fördelning

En länsvis jämförelse av hur de beviljade stödbeloppen (de som beviljats till och med januari 2022) fördelats jämfört med fördelningen av befolkningen och hyresrättsbeståndet och bostadsbristen visar att stödets fördelning på län inte helt avspeglar dessa*. Halland, Uppsala och Kalmar är de län där andelen av stödet är särskilt högt, i jämförelse med deras andel av befolkning, lägenhetsbestånd och bostadsbrist, medan Blekinge, Gotland och Västernorrland fått relativt sett minst stöd. Bland storstadslänen har Stockholm fått en mindre andel än vad deras jämförelseandelar motsvarar. Västra Götalands andel av stödet ligger i paritet med dess andelar av jämförelse Skåne fått en stor andel jämfört med befolkning och lägenhetsbestånd men en liten andel sett till dess andel av bostadsbristen.



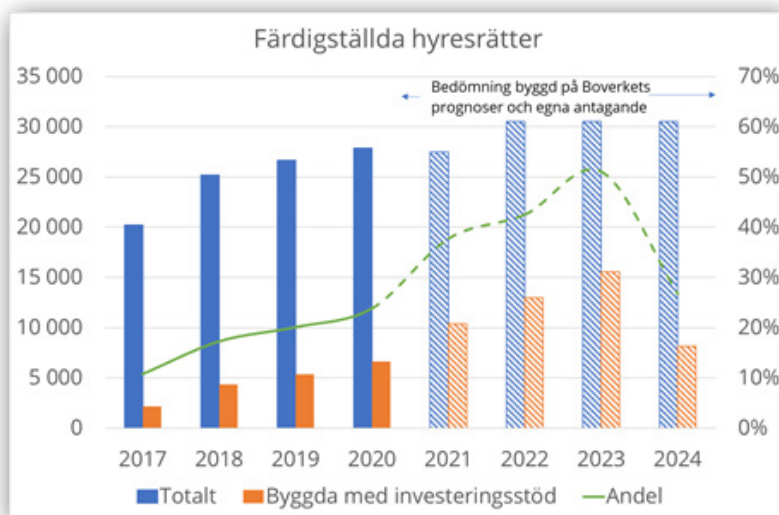
Sammantaget verkar det finnas en viss obefogad geografisk spridning av stödet sett till fundamentala variabler. Initialt var denna spridning ännu större, de förändringar som gjorts verkar ha lett till bättre passning. Tydligare slutsatser hade dock krävt en mer noggrann genomgång på kommunal nivå.

* Som jämförelsemått används länens andel av befolkningens mängden 2021, andel av hyresrättsbeståndet 2017 och andel av bostadsbristen 2018. Måttet för bostadsbrist är framtaget av Boverket och definieras som antalet hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi, Se Boverkets rapport 2020:21, Mått på bostadsbristen, för närmare beskrivning av måttet.

Stödets effekt

Avsikten med stödet har varit att öka bostadsbyggandet och att hålla nere hyresnivåerna. Det går tyvärr inte att mäta effekterna med någon större noggrannhet eftersom det är omöjligt att veta hur många bostäder som hade byggts och vilken hyresnivå de hade haft om inte investeringsstödet funnits. Den statistik som finns att tillgå kan dock ge vissa kvalitativa indikationer.

Under perioden 2017-20 färdigställdes totalt 100 000 hyresrätter. Av dessa fick drygt 18 000 investeringsstöd. Enligt våra antaganden och beräkningar kommer omkring 30 procent av de hyresrätter som sammantaget färdigställs under perioden 2017-24 att vara byggda med investeringsstöd. Andelen bedöms vara som högst under 2023, då den når 50 procent. Ökningen av det totala bostadsbyggandet under perioden och att en relativt hög andel är byggd med investeringsstöd är en indikation på att stödet drivit på bostadsbyggandet.



Hyrer i nyproducerade lägenheter kan i Sverige bestämmas på tre olika sätt, bruksvärdesförhandling, individuell förhandling samt presumtionsförhandling. Hyrorna i de lägenheter som byggts med investeringsstöd sätts med hänsyn till att hyrestaket inte får överskridas. För de hyresrätter som fick nyproduktionshyror under 2020 var den genomsnittliga hyresnivån för de som byggts med investeringsstöd 1 452 och för övriga 1 795 kronor per kvadratmeter och år, en skillnad på 20 procent. Eftersom de genomsnittliga hyresnivåerna (och hyrestaken) skiljer sig åt geografiskt så påverkas skillnaden av hur mycket och var det byggts. Det går alltså inte att dra slutsatsen att investeringsstödet sänkt hyrorna med 20 procent. På regional nivå är också skillnaderna mindre. Men indikationerna att lägenheter med investeringsstöd fått en signifikant lägre hyra än övriga kvarstår.

Skillnader i nyproduktionshyror (lägenheter med investeringsstöd/hyrestak relativt övrig nyproduktion, kronor per kvadratmeter och år)

	2018	2019	2020	Hyrestak
Hela Riket	-21% (-391 kr)	-22% (-453 kr)	-20% (-393 kr)	
Stor-Stockholm	*	-15% (-337 kr)	-14% (-328 kr)	1 550 kr
Stor-Göteborg	-28% (-549 kr)	-12% (-251 kr)	-15% (-314 kr)	1 450 kr
Stor-Malmö	*	-17% (-338 kr)	-11% (-209 kr)	1 450 kr
Övriga kommuner med fler än 75 000 invånare	-14% (-259 kr)	-20% (-392 kr)	-18% (-350 kr)	1 450 kr
Övriga kommuner med färre än 75 000 invånare	-13% (-214 kr)	-13% (-225 kr)	-16% (-289 kr)	1 350 kr

Sammantaget finns det indikationer på att investeringsstödet lett till ökat bostadsbyggande och lägre hyresnivåer i de lägenheter som fått stödet. Hur stor effekten varit går dock inte att säga utifrån tillgänglig information. Det går inte heller att säga något om stödets effektivitet, dvs om stödets utformning varit det bästa sättet att uppnå effekterna eller om en annan utformning, eller en helt annan åtgärd, kunnat få bättre effekt.