

Hinder och potentiella framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocessen

– En nordisk utblick

Christian Dymén, Christian Fredricsson, Haukur Claessen
och Mitchell Reardon

NORDREGIO WORKING PAPER 2012:2



Hinder och potentiella framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocessen – En nordisk
utblick

Hinder och potentiella framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocessen - En nordisk utblick

Christian Dymén, Christian Fredricsson, Haukur
Claessen, Mitchell Reardon



NORDREGIO
Nordic Centre for Spatial Development

Nordregio Working Paper 2012:2
ISSN 1403-2511
ISBN 978-91-89332-86-7

© Nordregio 2012

Nordregio
P.O. Box 1658
SE-111 86 Stockholm, Sweden
nordregio@nordregio.se
www.nordregio.se
www.norden.se

Analyses & text: Christian Dymén, Christian Fredricsson, Haukur Claessen och Mitchell Reardon
Linguistic editing: Isabelle Monell
Repro and print: Allduplo, Stockholm, Sweden
Nordic co-operation

Nordic co-operation

takes place among the countries of Denmark, Finland, Iceland, Norway and Sweden, as well as the autonomous territories of the Faroe Islands, Greenland and Åland.

The Nordic Council

is a forum for co-operation between the Nordic parliaments and governments. The Council consists of 87 parliamentarians from the Nordic countries. The Nordic Council takes policy initiatives and monitors Nordic co-operation. Founded in 1952.

The Nordic Council of Ministers

is a forum of co-operation between the Nordic governments. The Nordic Council of Ministers implements Nordic co-operation. The prime ministers have the overall responsibility. Its activities are co-ordinated by the Nordic ministers for co-operation, the Nordic Committee for co-operation and portfolio ministers. Founded in 1971.

Nordregio – Nordic Centre for Spatial Development

works in the field of spatial development, which includes physical planning and regional policies, in particular with a Nordic and European comparative perspective. Nordregio is active in research, education and knowledge dissemination and provides policy-relevant data. Nordregio was established in 1997 by the Nordic Council of Ministers. The centre is owned by the five Nordic countries and builds upon more than 30 years of Nordic cooperation in its field.

Stockholm, Sweden, 2012

Innehåll

1. Förord	8
2. Sammanfattning	9
3. Disposition av rapporten	11
4. Metod	12
5. Bostadsbyggande i Norden	14
6. Hinder i planprocessen	16
6.1 Stockholm	17
6.2 Oslo	18
6.3 Köpenhamn	20
6.4 Helsingfors	22
7. Kostnadssituationen och relaterade hinder	23
7.1 Stockholm	24
7.2 Oslo	25
7.3 Köpenhamn	27
7.4 Helsingfors	28
8. Finansieringsförutsättningar	30
8.1 Stockholm	31
8.2 Oslo	32
8.3 Köpenhamn	33
8.4 Helsingfors	34
9. Diskussion	36
9.1 Hinder i planprocessen	36
9.2 Mark och produktion största kostnaderna	37
9.3 Goda finansieringsförutsättningar i samtliga regioner	38
Bilaga1: Frågeformulär	40

Tabeller och figurer

Figur 1: Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i storstadsregionerna Stockholm, Helsingfors, Oslo och Köpenhamn	14
Figur 2: Köpenhamns bostadsbestånd fördelat på typ av boendeformer	15
Matris 1: sammanfattning av de viktigaste hindren som kommit fram i våra intervjuer.	16
Matris 2: sammanfattning av de viktigaste hindren som kommit fram i våra intervjuer.	23
Figur 3: Byggnadskostnadsindex Finland	28
Matris 3: Sammanfattning av de huvudsakliga hindren som kommit fram i intervjuerna	30

1. Förord

Boverket uppdrog den 6 juli 2011 åt Nordregio att genomföra en nordisk utblick av hinder och framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocessen med fokus på flerbostadshus i huvudstäderna. Uppdraget utgår från byggherrens perspektiv, alltså det bostadsföretag som har huvudansvaret för bostadsbyggnadsprojekt. Studien har ett svenskt perspektiv, vilket innebär att det är de svenska förutsättningarna som ligger till grund för jämförelser och analys av skillnader som utgör hinder eller framgångsfaktorer. Studien genomfördes mellan den 1 augusti och den 15 oktober 2011.

Nordregios uppdrag ligger inom ramen för ett regeringsuppdrag till Boverket. Boverket har i regleringsbrevet för 2011 fått i uppdrag att genomföra en analys av skillnaderna i utvecklingen på bostadsbyggnadsområdet i Sverige jämfört med övriga nordiska länder. Analysen bör bl.a. omfatta en jämförande studie av kostnadsutvecklingen, finansieringsförutsättningarna och relevanta bestämmelser på området. Analysen bör också omfatta orsakerna till skillnaderna. Boverket ska utföra uppdraget i samråd med Statskontoret. När det gäller finansieringsförutsättningarna för bostadsbyggandet ska Statens bostadskreditnämnd bistå Boverket inom ramen för uppdraget.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 15 december 2011.

Med anledning av ovanstående är Nordregios rapport inte fristående utan en underlagsrapport till Boverkets slutrapport. Nordregios rapport belyser därför inte generella skillnader i bostadsbyggnadsprocesserna i de fyra nordiska länderna, utan snarare de hinder som byggherrar upplever i bostadsbyggandet i storstadsregionerna. Eventuella skillnader mellan regionerna vad gäller upplevda hinder lyfts också fram. Får att få ut så mycket som möjligt av denna rapport föreslås att läsaren tar del av fyra stycken rapporter som även de är underlag till slutrapporten och har tagits fram av Boverket. Dessa behandlar: stödsystem i Norden, de nordiska plansystemen, hinder och framgångsfaktorer i markexploateringsprocessen i Sverige samt produktionskostnader i Norden.

Rapporten har tagits fram av projektledare Christian Dymén, tillsammans med Christian Fredricsson, Haukur Claessen och Mitchell Reardon. För Stockholms del har Dymén genomfört intervjuerna medan Fredricsson genomfört intervjuer för Oslo, Claessen för Köpenhamn och Reardon för Helsingfors och Åbo. Katarina Pettersson och Ole Damsgaard har kvalitetssäkrat rapporten och Isabelle Monell står för språkgranskning.

2. Sammanfattning

Boverket uppdrog den 6 juli 2011 åt Nordregio att genomföra en nordisk utblick av hinder och potentiella framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocessen med fokus på flerbostadshus i huvudstäderna. Uppdraget utgår från byggherrens perspektiv, alltså det bostadsföretag som har huvudansvaret för bostadsbyggnadsprojekt. Studien har även ett svenskt perspektiv, vilket innebär att det är de svenska förutsättningarna som ligger till grund för jämförelser och analys av skillnader som utgör hinder eller framgångsfaktorer. Med bostadsbyggnadsprocess syftar vi i detta uppdrag på tre viktiga områden, nämligen planprocessen, kostnadssituationen och finansieringssituationen.

Intervjuer genomfördes med privata och allmännyttiga byggherrar samt branschorganisationer och myndigheter i Stockholm, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors. Det har visat sig mycket svårt att komma i kontakt med byggherrar och att boka tid för intervju. Det är inte ovanligt att det tog mer än två månader att boka in en intervju. Med en begränsad projekttid innebär detta ett problem. Indikationer vi fått från byggherrar är att byggbranschen generellt inte är van att delta i utrednings- och forskningsprojekt. Pga. dessa svårigheter är intervjuunderlaget i vissa avseenden begränsat.

Då jämförelser görs mellan huvudstadsregionerna är det viktigt att vara medveten om att upplåtelseformerna för bostäder skiljer sig åt och att finansieringssystemen framförallt för hyresrätter skiljer sig åt från region till region. I Köpenhamn och Stockholm tillämpas en reglerad hyresmarknad medan det i Helsingfors finns en tudelad marknad. De socialt behovsprövade hyresrätterna får statliga subventioner medan privat byggande av hyresrätter följer marknadshyror sedan 1995. I Oslo har hyresbostäder en marginell betydelse i form av att privata personer hyr ut sina bostäder.

En generell slutsats från vår studie är att vi inte kan identifiera någon region där byggherrar tydligt upplever färre hinder i bostadsbyggnadsprocessen. Vi kan därför inte hänvisa till någon region som en ”framgångsmodell”.

Vidare är ett av de viktigaste resultaten från vår studie att byggherrar från framförallt Stockholm,

Köpenhamn och Oslo lyfter fram att långa planprocesser är ett problem och framförallt att man som byggherre oftast inte vet hur utdragen processen kommer att bli. Generellt gäller att begränsade resurser, bristande kompetens och irrationell hantering hos handläggarna samt politisk vankelmödlighet leder till långa handläggningstider, anser byggherrar i de nordiska huvudstadsregionerna. Vidare lyfts ökade krav på moderna och hållbara boendelösningar fram som orsaker till att planerna blir komplexa. En starkare översiktlig planering, skulle kunna vara en framgångsfaktor för Stockholmsregionen, då den efterföljande detaljerade planeringen då kan upplevas som mer rationell och transparent från byggherrens perspektiv. Genom att titta på generalplanens funktion i Helsingfors drar vi denna försiktiga slutsats. Vi behöver dock lära oss mer om relationen mellan den översiktliga planeringen och den detaljerade planeringen i de nordiska huvudstadsregionerna för att kunna uttala oss mer säkert.

När det gäller kostnadssituationen upplever byggherrar generellt att markinköp och produktion står för de största kostnaderna. Kostnader för planering står generellt för en mindre del av den totala budgeten och kommunala avgifter är ofta relativt förutsägbara. Däremot upplever många byggherrar att bostadsprojekten blir mycket dyra pga. att kommuner ställer hårda krav vad gäller energi, miljö, tillgänglighet med mera. Dock upplever byggherrar att kraven skiljer sig åt mellan olika kommuner. Därför är det värt att lyfta fram transparens som potentiell framgångsfaktor. Genom att förstå motparten upplevs inte processen lika ”irrationell”. Det är viktigt från byggherrens perspektiv att uppleva lika behandling oavsett kommun och handläggare. Det är värt att undersöka mer huruvida strukturerade kommunikationskanaler med gemensamma mål för kommun och byggherre skulle kunna effektivisera och bidra till en mer transparent och effektiv planprocess. I detta arbete bör den statliga nivån – som har ansvar för lagstiftning och byggföreskrifter – delta på ett aktivt sätt.

Sammantaget kan vi konstatera att finansiering av byggande av bostadsrätter och äganderätter inte upplevs som ett stort problem för byggherrar i de nordiska huvudstadsregionerna.

Situationen är däremot annorlunda när det gäller byggande av hyresrätter. Finansiering av hyresrätter kan vara ett problem för mindre företag i Stockholmsregionen. När det gäller Köpenhamn och Helsingfors har vårt material varit begränsat och vi kan inte dra några slutsatser om huruvida finansiering för privata byggherrar är ett hinder i byggandet av hyresrätter. I Oslo är finansieringen inte primärt ett hinder utan det är snarare den

politiska ambitionen att människor ska äga sin bostad som styr. Vi kan inte heller redovisa för eventuella skillnader mellan små och större företag. Detta är något vi skulle vilja studera mer i eventuella framtida projekt. Genom att lära oss mer från Köpenhamn och Helsingfors skulle vi då kunna dra slutsatser om ett finansieringssystem likt det danska eller finska skulle ändra privata byggherrars vilja att investera i hyresrätter i Stockholm.

3. Disposition av rapporten

Rapportens huvudavsnitt (avsnitt fyra till nio) inleds med en beskrivning av de metoder vi använt i studien samt de problem vi upplevt under arbetets gång.

I avsnitt fem beskrivs grundläggande skillnader mellan bostadsbyggandet i de olika nordiska huvudstadsregionerna.

I avsnitt sex presenteras de hinder och problem som byggherrar har identifierat i de nordiska huvudstadsregionerna vad gäller planeringsprocessen. Generellt ligger fokus på detaljplaneringsprocessen (eller motsvarande i Norge, Finland och Danmark), alltså från det att kommunen tar beslut om att ta fram en detaljplan till det att detaljplanen vunnit laga kraft. Dock lyfts även idéstadiet, bygglovsfasen och stadiet då avtal signeras mellan kommun och byggherre fram, om det är relevant. Underrubrikerna i avsnitten för respektive huvudstadsregion varierar då intervjuunderlaget skiljer sig från region till region. Generellt tolkar vi intervjuerna så att det som lyfts fram av respondenten är viktigt och det som inte lyfts fram är mindre viktigt. Dock är det viktigt att poängtera att vi pga. det begränsade intervjumaterialet och begränsade intervjutider kan ha missat vissa aspekter. Materialet ska därför tolkas med försiktighet. Detta gäller även avsnitt sju och åtta.

Avsnitt sju presenterar de hinder som byggherrar i de nordiska länderna uppgett i intervjuer vad gäller kostnader i planeringsfasen men också i de tidiga skedena, bygglovsskedet och under produktionen. Det är värt att upprepa att vi så gott det går skiljer på markkostnader,

produktionskostnader och kostnader för planering, utredningar och arkitekter. De sistnämnda kostnaderna uppstår ofta gentemot kommunen i form av planavgifter och olika utredningar, såsom bullerutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar.

I avsnitt åtta målas byggherrars bild av finansieringsförutsättningarna upp. Fokus är på finansiering för nyproduktion av bostäder. Eftersom utbud och efterfrågan på bostäder är hårt sammanknutna beskrivs även, då det är relevant, de villkor som bostadsinnehavare står inför vad gäller finansiering av exempelvis ett bostadsköp.

Avsnitten sex till åtta introduceras med en matris som sammanfattar huvudbudskapen från våra intervjuer i samtliga regioner. Matrisen är inte uttömmande utan ger en grov bild av de hinder vi har identifierat genom intervjuer med byggherrar. Att alla rutor inte fylls i för varje region beror på att intervjuunderlaget i vissa avseenden är begränsat (se metodavsnittet).

I avsnitt nio analyserar och diskuterar vi de huvudsakliga hinder och problem som lyfts fram av våra respondenter i Stockholmsregionen och sätter de i relation till övriga huvudstadsregioner. På detta sätt får vi en bild av skillnaderna mellan de olika regionerna och vad bostadsaktörer i Sverige och framförallt Stockholm möjligtvis kan lära av övriga regioner. Med andra ord försöker vi identifiera framgångsfaktorer. Vidare diskuterar vi områden inom bostadsbyggnadsprocessen som behöver utforskas mer och som inte har rymts inom detta uppdrag. Detta kan ge inspiration till nya projekt.

4. Metod

Syftet med uppdraget var att göra en nordisk utblick över bostadsbyggnadsprocesserna i huvudstadsregionerna. Hinder och potentiella framgångsfaktorer har lyfts fram liksom eventuella skillnader mellan regionerna. I de samtal vi haft med byggherrar i Norden har fokus varit på hinder i bostadsbyggnadsprocessen. I diskussionsdelen lyfter vi även fram potentiella framgångsfaktorer i bostadsbyggnadsprocesserna i de olika regionerna.

Med bostadsbyggnadsprocess syftar vi i detta uppdrag på tre viktiga områden, nämligen planeringsprocessen, kostnads- och finansieringssituationen. Med planeringsprocessen menas från det att kommunen tar beslut om att upprätta en detaljplan – eller motsvarande i de övriga nordiska länderna – till det att planen vunnit laga kraft. Då det poängteras i texten ingår även idéstadiet, bygglovfasen och stadiet då avtal signeras mellan kommun och byggherre. När det gäller kostnader skiljer vi, då det är möjligt, på markkostnader, produktionskostnader och kostnader för planering, utredningar och arkitekter. De sistnämnda kostnaderna uppstår ofta gentemot kommunen såsom planavgifter och olika utredningar, exempelvis bullerutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar.

Då uppdraget utgår från byggherren valde vi att genomföra intervjuer med byggföretag. Ambitionen var från början att intervjuerna ska utgå från den semistrukturerade intervjumall som återfinns i bilaga 1. Vidare var ambitionen att intervjua 3 olika byggherrar i respektive huvudstadsregion, samt byggbranschorganisationer och myndigheter på lokal, regional och nationell nivå. Byggherrarna valdes ut med kriterierna:

- 1 företag ska i den lokala byggmarknaden anses som litet eller medelstort
- 1 företag ska anses som stort på bostadsmarknaden
- 1 företag ska vara ett allmännyttigt byggföretag.

För att upprätta kontakter med byggföretag och branschorganisationer kontaktades myndigheterna i de nordiska länderna som har ett övergripande ansvar för bostadsbyggande. Dessa

var Boverket i Sverige, Husbanken i Norge, Finansierings- och Utvecklingscentralen för boende (ARA) i Finland och Socialministeriet i Danmark. En så kallad snöbollsmetod användes därefter för att identifiera relevanta byggföretag att intervjua.

För att få en viss jämförbarhet av bostadsbyggandet i samtliga nordiska huvudstäder valde vi Skanska som det stora företaget som är verksamma i samtliga huvudstadsregioner. En bit in i snöbollsprocessen blev vi varse om att Skanska i Danmark endast bygger kommersiella byggnader. Då kontaktsökande redan hade påbörjats med Skanska i de övriga regionerna valde vi att endast byta ut Skanska mot NCC i Köpenhamn.

Intervjuer bokades relativt snabbt i samtliga huvudstäder med myndigheter och/eller branschorganisationer. I Stockholm intervjuades Länsstyrelsen i Stockholms län; i Köpenhamn Socialministeriet, Köpenhamns kommun och branschorganisationen Dansk Byggeri; i Helsingfors intervjuades Helsingfors kommun, både planeringsavdelningen och centret för ekonomi och planering samt ARA. I Oslo intervjuades Husbanken.

Ett av syftena med att intervjua myndigheter var att ta del av deras erfarenheter från samtal med byggherrar. Vi har med andra ord inte primärt varit ute efter de hinder som myndigheterna upplever utan de hinder som byggherrarna förmedlat genom samtal med myndigheter. Dock har vi i vissa fall även fått myndighetens syn på hinder och problem i bostadsbyggnadsprocessen. I sådana fall presenteras även dessa.

När det gäller intervjuer med byggherrar var situationen mycket tuffare än vi kunnat ana. Eftersom uppdraget från Boverket endast varade 10 veckor var det för oss nödvändigt att snabbt kunna genomföra intervjuer. I både Köpenhamn, Helsingfors och Oslo dröjde det många veckor innan vi kom i kontakt med en lämplig respondent att intervjua. Inte alla företag som vi tog kontakt med valde att ställa upp på intervju. Trots dessa hinder genomförde vi åtta stycken väl genomförda intervjuer med byggherrar. Dessa var NCC Housing och KAB Almenbolig i Köpenhamn. I Oslo genomförde vi intervjuer med Selvaag och USBL Boligbyggelaget. I Helsingfors lyckades vi inte få ett byggföretag att ställa upp på en intervju. Den enda direkta kontakt vi lyckades få fram var till en

byggherre i Åbo. Relativt snart efter upprättande av kontakt genomfördes en intervju med företaget TVT Asunnot Oy i Åbo.

Till skillnad från intervjusituationen i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors var situationen gällande intervjuer med Stockholmsbaserade byggherrar relativt smärtfri, där vi intervjuade Skanska, Besqab och Svenska Bostäder. En anledning till detta kan vara att vi redan i projektets inledningsfas hade direktkontakter till personer inom dessa företag. Att ha träffat personerna verkar ha en underlättande effekt vad gäller möjligheter att få till intervjuer. Vidare fick vi genom intervjuer med byggherrar i de nordiska huvudstäderna indikationer om att byggherrar i Norden i allmänhet inte är vana att delta i utrednings- och forskningsprojekt.

Vidare var en ambition att genom intervjuer i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors ta del av erfarenheter från konkreta färdigställda projekt.

Genom att exemplifiera med konkreta projekt skulle rapportens budskap bli tydligare. Det har dock visat sig att de personer vi intervjuat inte gärna velat gå in på konkreta projekt. Ett svar har ofta varit att "det jag pratat om nu gäller generellt alla projekt". Vi har därför inte lyckats ta del av konkreta exempel. Anledningar kan vara respondentens höga arbetsbelastning, de har sett det som för mycket arbete att ta fram konkreta exempel, samt att företagen tillämpar någon typ av sekretess där man inte gärna vill gå ut med hinder och problem i specifika projekt.

Med anledning av ovanstående metodresultat kan vissa delar i föreliggande rapport upplevas som tunna. Exempelvis är det svårt att dra långtgående slutsatser om skillnader mellan stora och små byggherrar samt mellan allmännyttan och privata byggherrar. Vi tvingas dock inse att forskning och utredning om byggbranschen är svår och framförallt tidskrävande.

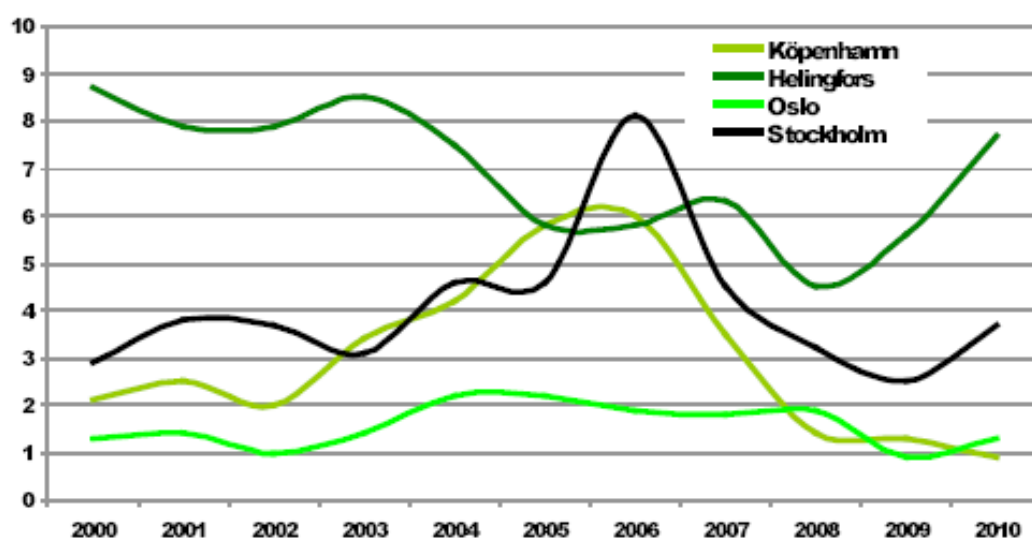
5. Bostadsbyggande i Norden

Även om denna rapport inte är fristående från Boverkets slutrapport, där förutsättningar för bostadsbyggande i Norden analyseras utifrån ett planerings-, kostnads-, och finansieringsperspektiv, är det på sin plats att lyfta fram några grundläggande skillnader vad gäller bostadsbyggande i de nordiska länderna och framförallt i relation till den typ av aktör vi har intervjuat.

Bostadsbyggandet i de nordiska huvudstäderna har haft en liknande utveckling med

ökade reala bostadspriser, fallande räntor och stark BNP-tillväxt. Finanskrisen 2008 bröt trenden med minskat bostadsbyggande och 2009 återhämtade sig bostadsbyggandet i samtliga regioner förutom Köpenhamn.¹ Diagrammet nedan illustrerar bostadsbyggandet i de nordiska huvudstadsregionerna under 2000-talet.

Figur 1: Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i storstadsregionerna Stockholm, Helsingfors, Oslo och Köpenhamn



Källa: SCB, Statistikcentralen, Statistisk Sentralbyrå, Statistikbanken och Länsstyrelsen i Stockholms Län

Då bostäder upplåts på olika sätt i de nordiska länderna, är de privata och allmännyttiga bostadsföretagens roll delvis olika. Den svenska modellen för allmännyttan har exempelvis ingen direkt motsvarighet i övriga nordiska länder. I Sverige är de primära upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I Stockholmsregionen finns närmare en miljon bostäder där knappt hälften är hyresrätter och en fjärdedel vardera är bostadsrätter eller äganderätter.²

I Danmark äger 53 procent av befolkningen sin egen bostad. 5 procent av dessa bostäder är

ägarlägenheter i flerfamiljshus. Danmarks motsvarighet till bostadsrätten är *andelsboliger*. Den motsvarar 7 procent av bostadsbeståndet. Allmänna hyresbostäder som är Danmarks motsvarighet till allmännyttan motsvarar 19 procent av bostadsbeståndet. 20 procent av beståndet består av den privata hyresmarknaden.³ Danmark har precis som Sverige en enhetlig hyresmarknad där en majoritet av hyresrätterna omfattas av samma hyressättningssystem. I Danmark ägs allmänna hyresbostäder av icke vinstdrivande organisationer.⁴ Allmänna hyresbostäder kan ges räntebidrag. När det gäller exempelvis situationen i Köpenhamns

kommun är fördelningen mellan de vanligaste upplåtelseformerna: 32 procent *andelsboliger*; 26

procent privat uthyrning; 21 procent ägarlägenheter; 19 procent allmänna hyresbostäder.⁵

Figur 2: Köpenhamns bostadsbestånd fördelat på typ av boendeformer

Köpenhamns bostadsmarknad (1000 Bostäder)		1981	2009
Egenägda bostäder	Ägarlägenheter	39	64
	Enfamiljshus	15	18
Hyresbostäder	<i>Andelsboliger</i>	8	96
	Allmänna hyresbostäder	59	57
	Andra hyresrätter	153	53

Källa: Danmarks statistik, Öresundskommitténs beräkningar

I Finland är upplåtelseformerna framförallt ägarbostäder, hyresrätter och bostadsrätter. I exempelvis Helsingfors stad är 42 % av bostäderna ägarbostäder medan bara 2 % är bostadsrätter. I Finland finns det två typer av hyresrätter. I Helsingfors stad står dessa för 48 % av beståndet.⁶ På den privata marknaden sätts sedan 1995 marknadshyror, medan de statligt finansierade hyresbostäderna tillämpar självkostnadspris med social behovsprövning.⁷ Det statliga bostadsstödet brukar kallas för *aravalån*, vilka traditionellt sett har varit de viktigaste bostadspolitiska verktygen i Finland. Idag är dock *aravalånen* mindre attraktiva då lånen på kreditmarknaden blivit billigare. Låntagare lånar på den kommersiella marknaden men får en statlig räntegaranti.⁸

Utöver dessa tre former finns även en fjärde som kallas för delägarbostäder. Delägarsystemet är en mellanform mellan det traditionella ägarboendet och hyresboendet. Målet för delägarsystemet är att så småningom tillförskaffa sig en ägarbostad.⁹ Den boende börjar med att hyra och endast investera i en del av bostadens värde (10-15%) och efter en viss tid lösa in sin bostad. Med andra ord börjar den boende sin bostadskarriär med att hyra en stor del av sin bostad.¹⁰ Då de boende väljs skall de vid tidpunkten gällande inkomstgränserna och andra kriterier för valet av boende som ges enligt statsrådets förordning tillämpas. Då kriterierna uppfylls kan lån för delägarbostaden godkännas som rättestödslån. Då man väljer boende till delägarbostäder är de allmänna valkriterierna desamma som vid valet av boende till en hyresbostad: bostadsbehov, inkomster och förmögenhet.¹¹

I det norska systemet finns inga allmännyttiga bostäder. Hyresboendet är begränsat och består framförallt av att privata bostadsägare hyr ut sin lägenhet.¹² Det norska systemet utgår från att människor själva ska äga sin bostad alternativt äga kollektivt. 75 % av normmännen äger sin bostad till skillnad från Danmark, Sverige och Finland där andelen är 59, 57 och 68 procent respektive. Husbanken har sedan andra världskriget stått för att genomföra statens bostadspolitik. Mer och mer har Husbankens fokus gått från att stimulera bostadsbyggande till att tillhandahålla hjälp åt de mest behövande. Husbankens roll är framförallt att stimulera efterfrågan genom att erbjuda bostadsparande, startlån, bidrag till köp eller underhåll av bostad samt bostadsbidrag.¹³

Något som är unikt för Norge, men på sätt och vis är en form av bostadsrättsförening, är de så kallade *boligbyggelagen*. Genom att vara medlem i ett *borettslag*, som i sin tur är ansluten till ett *boligbyggelag* har du exempelvis förtur till bostadsköp i *byggelagets* regi. Vidare förvaltar *boligbyggelaget* medlemmarnas bostäder. På samma sätt som i bostadsrätter äger den boende en andel av ett *borettslag* som äger marken och byggnaden på den.¹⁴ ”NBBL grundades 1946 och är en intresseorganisation för de norska regionala så kallade *boligbyggelag* och kan jämföras med de svenska regionala HSB-föreningarna. Idag är 65 regionala *boligbyggelag* anslutna till den nationellt övergripande organisationen NBBL. Dessa har tillsammans mer än 800 000 medlemmar, där flertalet består av icke-boende medlemmar. Antalet anslutna regionala organisationer visar en neråtgående trend till följd av sammanslagningar”.¹⁵

6. Hinder i planprocessen

Matris 1: sammanfattning av de viktigaste hindren som kommit fram i våra intervjuer.

	Stockholm	Oslo	Köpenhamn	Helsingfors
Tidigt skede	1 Kommunen har brist på arbetskraft. 2 Kommunen saknar resurser att detaljplanera. 3 Kommunerna har ofta ingen aktiv markpolicy. 4 Kommunen väljer ofta att sälja mycket mark åt gången vilket innebär svårigheter för små byggherrar. 5 Inte lönsamt för små och stora byggherrar att bygga hyresrätter.	1 Begränsad tillgång till mark som är avsedd för bostäder i Oslo. 2 Begränsad tillgång till färdigplanerad mark i Oslo. 3 Kommunen har begränsade resurser och kompetens att hantera planärenden.	1 Kommunens markpolicy inte alltid tydlig.	1 En mycket detaljerad <i>generalplan</i> begränsar valfriheten i detaljplanerna. 2 Begränsad tillgång till mark.
Planeringsfas (Inklusive avtal mellan byggherre och kommun)	1 Detaljplanprocessen (inklusive bygglovsfas) har en snitttid på 4,5 år, dock inte ovanligt med 7-10 år. 2 Långdragna planprocesser skapar osäkerhet och kostar pengar 3 Långdragna planprocesser beror på byråkratisk seghet och politisk vankelmodighet. 4 Kommuner detaljstyr detaljplanerna för hårt. 5 Kommuner ställer ofta högre krav i markanvisningsavtal än vad som är föreskrivet i exempelvis BBR. Som byggherre vet man att även om kommunen går över den lagliga gränsen måste man anpassa sig. Annars är man inte välkommen nästa gång.	1 <i>Reguleringsplanprocessen</i> tar 2-7 år. 2 Tidsödande process när reguleringsplanen bollas mellan byggherre och kommun. Kommunen har normalt 12 veckor att ge ett utlåtande, men denna tidsfrist sätts ur spel genom att kommunen hänvisar till att ansökan inte är komplett. 3 Svårt att få en <i>reguleringsplan</i> godkänd. 4 Svårt för byggherren att bedöma hur lång tid planprocessen kommer att ta. 5 Planeringen är politiskt styrd och därför svår att förutse. 6) Inte ovanligt att beslut inte tas på saklig grund men däremot genom politiska eller vänskapliga nätverk.	1 <i>Lokalplanprocessen</i> tar ungefär 1 år när det går bra och i värsta fall några år. 2 Osäkerhet i planprocessens längd blir dyrt för byggherren. 3 Politiker ändrar ståndpunkt under lokalplanprocessens gång, vilket innebär att förutsättningarna kan förändras radikalt .	1 Detaljplanprocessen tar minst 1 år. 2 Svårt att samarbeta med planeringsavdelningen. 3 Alltför ambitiösa planer genererar orimliga kostnader för byggprojekten. 4 Alltför ambitiösa planer skapar problem för "sociala" bostadsprojekt som behöver hålla nere kostnaderna. 5 Kommunikationen svår mellan planeringsavdelningen och andra kommunala och privata aktörer.

6.1 Stockholm

Nästan samtliga kommuner i Stockholms län uppger att det byggs för få bostäder och att hindren för byggherrar framförallt är höga produktionskostnader, överklagande av detaljplaner och brist på detaljplanlagd mark.¹⁶ Vidare lyfter Länsstyrelsen fram att ett hinder för byggherrar i Stockholmsregionen är den stora bristen på kvalificerad arbetskraft som kan hantera komplicerade planeringsprocesser. Denna brist genererar långa och dyra planprocesser för byggherren.

I kommande avsnitt presenterar vi de hinder som byggherrar har uppgett. Detta gäller både stora, små och allmännyttiga bostadsföretag. Från våra intervjuer kan vi dra slutsatsen att hindren för byggherrar är snarlika men kan skilja sig åt beroende på om det är ett stort och väletablerat företag eller om det är ett mindre företag. Dessa skillnader återspeglas i texten.

Långdragna planprocesser

Ett stort antal generella hinder går att hitta bland de flesta privata byggare oavsett storlek. Ett vanligt hinder som rapporteras från byggherrar i Stockholmsregionen är att kommunen har brist på planhandläggare och saknar resurser att detaljplanera marken. Med andra ord tar det lång tid från det att en idé väcks till färdiga lägenheter. Det är inte ovanligt att ett projekt tar 10 år. Skanska understryker att planprocesser runt 7 år inte är ovanliga medan byggtiden endast uppgår till 1-2 år. De långa handläggningstiderna har delvis att göra med brist på erfarna planhandläggare. Detta märks framförallt i de populära kommunerna. Långa handläggningstider innebär högre kostnader för byggherren. Besqab lyfter fram att snittiderna för planprocesser som de är inblandade i är 4,5 år (inklusive bygglovsfas). Med planprocess avses då från det att beslut tas i kommunen om start-PM till det att planen vunnit laga kraft. Därefter tillkommer 0,5 år för bygglovsfasen och 1,5 år för byggfasen. Detta motsvarar en total projekttid – från idé till nyckelfärdigt hus – på 6,5 år. Det är dock inte ovanligt att projekten drar ut på tiden betydligt mer. Länsstyrelsen meddelar att projekttider på 5-8 år är genomsnittet och Besqab understryker att 9-10 år inte är ovanligt. Besqab poängterar dock att även de planprocesser som tar betydligt mer än 4,5 år alltid får ett positivt bejakande från kommunen vid första kontakt. En sådan situation kan vara då byggherren identifierar en bit mark och kontaktar kommunen för ett första samtal. Besqabs uppfattning är att det ibland är politisk vankelmodighet men oftast

byråkratisk seghet som medför tröghet i planeringsprocessen. Detta gäller både då beslut om start-PM tagits och tiden innan kommunen tar ett slutgiltigt beslut om att upprätta en detaljplan.

Med den nya Plan- och bygglagen måste kommunen inom 4 månader meddela byggherren huruvida kommunen avser att inleda ett detaljplanarbete eller inte. Detta är dock ingen garanti för att detaljplanen kan antas inom en viss tidsram. Våra intervjuer indikerar att anledningen till att den mesta obebyggda marken måste planläggas är att kommunerna sällan utarbetar detaljplaner på spekulation. Kommunen vill kunna anpassa planerna till specifika projekt. Eftersom projekten blir mer och mer komplicerade i en växande region som Stockholm kräver handläggningen duktiga och erfarna handläggare. Både kommuner och byggherrar har svårt att hitta kompetensen.

Inaktiv markpolicy

Ytterligare ett problem för byggherrar, enligt Länsstyrelsen, är att få kommuner i Stockholmsregionen har en aktiv markpolicy.¹⁷ Detta medför att det är svårt för byggherrar att ha framförhållning. Att kommuner ofta väljer att sälja stora bitar land åt gången gör det svårt för små byggherrar att konkurrera. Så kallade *infill-projekt* lockar oftare de små och medelstora företagen. Att dela upp marken i mindre bitar kräver dock större arbetsinsatser från kommunerna. Det framkommer i våra intervjuer med byggherrar att *NIMBY-fenomenet*¹⁸ är vanligt i vissa kommuner medan andra kommuner har en starkare byggvilja. Ett sätt att hantera osäkerheten med otydlig markpolicy och långa planeringstider är att uppvakta kommunen. Det är inte ovanligt att man känner sig gnällig, säger Besqab. Ständig lobbying genom branschorganisationer, handelskammaren och byggföreningar är nödvändig.

Alltför hård detaljstyrning av detaljplaner och avtal

Vidare rapporterar Besqab och Skanska att det är ett hinder för bostadsbyggandet att kommunerna allt för ofta detaljstyr planer, markanvisningsavtal och exploateringsavtal. Som byggherre vet man att även om kommunen överskrider vad de egentligen får reglera och byggföretaget vinner i rätten, kommer företaget riskera att inte tilldelas mark vid exempelvis framtida markanvisningar. Besqab poängterar att utmaningarna när det gäller

förhandlingar mellan byggherre och kommun handlar om otydliga regelverk. Som ett exempel kan nämnas norra Djurgårdsstaden där miljömedvetenheten är stark. Dock är regelverk och riktlinjer inte stringenta. Tydligare riktlinjer och mål borde formuleras i exempelvis Boverkets Byggregler (BBR). Skanska poängterar att många kommuner vill profilera sig inom olika områden såsom energi, miljö och tillgänglighet och ställer därför högre krav än vad som är föreskrivet. I en sådan situation är det skillnad på om kommunen är ägare och gör en markanvisning eller om byggherren själv äger marken. Då byggherren äger marken är det föreskrifterna som gäller, exempelvis BBR, och byggherren väljer själv om ambitionsnivån ska höjas eller inte. Kommunens hårda krav gäller framförallt i markanvisningsavtal. Skanska exemplifierar med Norra Djurgårdsstaden där många krav från kommunen kommer löpande i efterhand, då ett markanvisningsanbud redan vunnits.

Ovanstående stycke visar att typen av avtal är avgörande för hur förhandlingssituationen ser ut mellan byggherre och kommun. Situationen blir därför också annorlunda beroende på om byggherren äger mark som är detaljplanlagd eller inte. Skanska, som är en stor byggherre köper en hel del mark i spekulativt syfte medan Besqab framförallt köper mark via markanvisningar.

6.2 Oslo

Planprocessen

I Norge har alla kommuner en s.k. *kommuneplan* som utgör ett styrdokument för utvecklingen och markanvändningen i kommunen. Detta är den övergripande planen som ska beakta nationella och regionala riktlinjer och bestämmelser. Arealdelen i *kommuneplanen* är juridiskt bindande.

Den svenska detaljplanens motsvarighet i det norska planeringssystemet kallas för *reguleringsplan*. *Reguleringsplanen* kan upprättas både av kommunen och av privata aktörer. I huvudsak ska en reguleringsplan alltid upprättas vid större bygg- och anläggningsprojekt. Det finns två former av *reguleringsplaner*, dels en så kallad *områdesregulering* som gäller vid större områden, dels en *detaljregulering* som gäller mindre områden eller enskilda byggprojekt.¹⁹

En viktig förutsättning i det norska plansystemet är att privata aktörer har initiativrätt till att upprätta en *reguleringsplan* och i jämförelse med övriga nordiska länder är det ofta byggherren som upprättar den detaljerade reguleringsplanen.

Hinder på hyresmarknaden

När det gäller uppförande av hyresrätter utkristalliserar ett antal hinder. Stockholm använder ofta tomträtter vid uppförande av hyresrätter. Detta är ett sätt att stimulera hyresrätter säger Länsstyrelsen. För att byggherrar ska våga investera i byggandet av hyresrätter krävs långsiktiga politiska ambitioner från kommunens sida menar Skanska. Även en stor byggherre som Skanska poängterar att det är osäkert att investera i hyresrätter då de offentliga/kommunala subventionerna inte är långsiktigt blocköverskridande överenskomna. I Stockholms kommun uppläts mark för hyresrätter i form av tomträtt. Detta gör det lönsamt för Skanska att bygga hyresrätter. I andra kommuner säljer kommunen marken till hyresrätter billigare än om det hade handlat om bostadsrätter. Problemet är att sådan markpolicy snabbt kan ändras i ett politiskt val. Om tomträtten tas bort är det inte längre lika lönsamt för byggherren. Eftersom hyresmarknaden är reglerad måste även markens ingångsvärde subventioneras, säger Skanska. När det gäller byggande av bostadsrätter är politiska beslut mindre viktiga då marknaden styr.

Husbanken poängterar dock att när det gäller *områdesreguleringen* är det kommunen som upprättar planen. Byggherrarna har möjlighet att föreslå ändringar i *områdesreguleringen*, men det är kommunen som har huvudansvaret.

När det gäller *reguleringsplanen* är kommunen skyldig att lämna ett utlåtande inom 12 veckor om planen ska främjas och ställas ut. På basis av den inlämnade *reguleringsplanen* söker byggherren bygglov. När ansökan från byggherren är komplett har kommunen normalt 12 veckor att behandla och besluta i bygglovsärendet. Denna gräns gäller dock inte om bygglovets är beroende av andra myndighetsbeslut. Om kommunen beslutar sig för att projektet får genomföras har den privata aktören fem år på sig att genomföra planen och tre år för att påbörja byggfasen. Om tidsfristen överskrids av kommunen har även byggherren rätt att få ekonomisk kompensation som uppgår till 10 % av planavgiften.²⁰

Husbanken hänvisar till att det är relativt stora skillnader mellan Norges och Sveriges planeringssystem. Norge har inte samma

planeringstradition i jämförelse med övriga nordiska länder och de offentliga planerna är ofta inte uppdaterade. De är heller inte anpassade till byggherrarnas olika förslag som ofta uppkommer under *reguleringsplaneprocessen*.

Innan vi beskriver de hinder som byggherrar upplever med långdragna planprocesser vill vi poängtera att Husbankens bedömning att planprocesserna är långdragna beror på att planerna bOLLAS flera gånger mellan kommun och byggherre innan man har en plan som båda parter är nöjda med.

Långdragna planprocesser

När det gäller hela bostadsbyggnadsprocessen menar representanten från Selvaag att en normal bostadsproduktionscykeln tar ungefär 7 år. För ett medelstort bostadsprojekt tar det mellan 5-7 år att få klart reguleringsplanen och sedan handlar det om ungefär 18 månaders byggtid. Ibland medger dock Selvaag att de haft upp emot 30 års planeringsprocess för vissa områden, vilket de anser är helt orimligt. USBL lyfter även fram att *reguleringstiden* tar lång tid, men menar att den normalt tar omkring två år.

De ansvariga myndigheterna har de senaste åren varit medvetna om den relativt långdragna planeringsprocessen i Norge och har därför gjort en del förändringar i den senaste *Plan- och byggningsloven* från 2010. Intentionen med förändringarna är att förtydliga regelverk och ansvarsområden för att minska den långa planprocessen.

Byggherren upprättar reguleringsplanen

Baserat på genomförda intervjuer har ett antal viktiga generella hinder identifierats. Detta gäller främst den relativt stora osäkerheten som råder i hur lång tid planprocessen ska ta. En central skillnad mellan Norge och övriga nordiska länderna är att det ofta är byggherren som upprättar reguleringsplanen för bostadsområdet och sedan skickar in den till kommunen för godkännande. Detta gäller oavsett om byggherren redan äger marken eller inte. Vidare är det oftast byggherren som initierar planförandet. I de större orterna går 85 – 90 procent av alla planärenden till på detta sätt.²¹ Detta ger givetvis fördelar för byggherren som kan påverka utformningen av bostadsområdet, men så som det påpekas av båda intervjuade byggherrar, uppstår ofta en tidsödande process när planen inte blir godkänd av kommunen. Den maximala tidsfristen på 12 veckor sätts ur spel genom att kommunen hänvisar till att ansökan inte är komplett. Detta skapar en tidskrävande och byråkratisk process, som sedermera även påverkar

den totala kostnaden för bostadsbyggnadsprocessen.

Husbanken poängterar att vid bostadsbyggande i områden som redan har en upprättad *områdesregulering* eller detaljerad *reguleringsplan* är planprocessen betydligt kortare.

Begränsad tillgång till mark

Ett problem som de norska byggherrarna lyfter fram är att det finns begränsad tillgång till mark som är avsedd för bostäder. Enligt USBL Boligbyggelaget gäller detta speciellt i Osloregionen, men även andra mindre och medelstora städer i Norge.

Vidare menar Selvaag att det finns en begränsad tillgång till färdigplanerad mark i Osloregionen, speciellt i jämförelse med många andra städer i Norge. Representanten från Husbanken hänvisar också till att marken är begränsad i Oslo och att kommunen har sålt av stora delar av den mark den tidigare ägde. Staten äger också en del mark, men har likt kommunen under senare år sålt av allt mer mark. Den statliga marken som finns tillgänglig i dagsläget ägs ofta av Jernbaneverket som äger mycket mark i centrala lägen och vid tågstationerna i många städer i Norge. Enligt Husbanken är marken kring tågstationer och stora uppställningsområden i närheten attraktiva för exploatering. Förutom detta är omvandling av hamnområden också relativt vanligt. När det gäller den oplanerade mark som staten fortfarande äger menar Selvaag att den norska staten för en relativt restriktiv markpolitik. Enligt Selvaag säljer den norska staten endast marken om de får tillräckligt betalt och markkostnaden kan stå för en betydande del av hela kostnaden för bostadsprojektet.

Osäkerhet kring planerings- och byggföretsättningar

Selvaag lyfter fram att det ofta uppstår stor osäkerhet i planprocessen och att det är relativt svårt att få en godkänd *reguleringsplan*. Detta är ett hinder för byggherren. Ofta köper byggherrarna så kallad *oregulerad* mark (oplanerad mark) och många gånger vet inte byggherrarna på förhand exakt vad de får bygga på marken. Eftersom byggherrar i Norge även förbereder reguleringsplanen kan det leda till att det uppstår kostnader för att planera och utreda ett projekt som aldrig blir av. Selvaag upplever *reguleringsplaneprocessen* som det stora ”spöket” i bostadsbyggnadsprojekt, och att det på förhand är svårt att bedöma hur lång tid denna process ska ta. Osäkerheten i planprocessen lyfts även fram av USBL som menar att det är svårt att beräkna tiden det tar att få igenom en *reguleringsplan*.

När *reguleringsplanen* är godkänd ansöker byggherren om bygglov.

Enligt våra intervjuer är även bygglovsförfarandet ett hinder då tidsfristen relativt ofta överskrids. Detta beror ofta på att kommunen anser att byggansökan inte är komplett och att den skickas tillbaka för kompletteringar hos byggherren. I och med detta stoppas även tidsfristen för kommunen fram till att byggherren skickar in en uppdaterad ansökan. Byggherren upplever att det i denna fas skapas en osäkerhet kring hur beslut fattas och att det ofta är en tidsödande process att skicka ansökningshandlingarna fram och tillbaka tills dess att kommunen anser att den är komplett. Däremot uppstår inga större problem då ansökan är godkänd.

Enligt USBL beror ovanstående problem med byggansökan på att kommunen har begränsade resurser och kompetens att hantera ärendena, och att besluten måste prövas på olika beslutsnivåer. Ofta kan besluten variera beroende på vem som ansvarar för ärendet, vilket medför att byggherren upplever att planprocessen är irrationell. Ett vanligt scenario är att byggföretag får tillbaka sina ansökningshandlingar i flera omgångar och blir tvungna att göra flera kompletteringar. Båda byggherrarna menar att det i detta krävs både tid och stort tålamod innan ansökan är godkänd.

Byggherrarna anpassar sig till politiska signaler

För att hantera osäkerheten i planeringsprocessen menar USBL att de försöker hålla en professionell

linje mot offentliga myndigheter och acceptera de rådande förutsättningarna. Om ett plan- och byggärende blir komplicerat kan de ibland vända sig till kommunpolitikerna för att försöka påverka processen.

Selvaag poängterar också att de försöker anpassa sig efter de politiska signalerna för att förstå hur kommunen vill att de ska bygga. De försöker då tillgodose kommunens krav genom att få fram förnuftiga och hållbara förslag, men menar å andra sidan att det blir ett problem att lyssna för mycket på politiska signaler eftersom politiker ofta sitter korta perioder vid makten. Selvaag poängterar vidare att politikerna har relativt stort inflytande på bostadsbyggnadsprocessen i Osloregionen, men att detta självfallet varierar beroende på kommun.

USBL hänvisar till att om det uppstår principiella meningsskiljaktigheter kring ett planärende kan byggherren välja att ta upp frågan i Oslo *Byutvecklingskommitee*. USBL upplever att detta händer väldigt sällan och det endast är en tidsödande process att ta upp frågan i kommittén. Å andra sidan upplever Husbanken och Kommunal- och regionaldepartementet att detta förfarande kan vara relativt vanligt i Oslo-regionen, speciellt vid stora nyproduktionsprojekt.

Ett annat problem som återfinns i planprocessen är att beslut ska tas på saklig grund. Enligt Selvaag är det relativt vanligt att olika byggherrar försöker påverka beslutet genom sina politiska eller vänskapliga nätverk. Det beror delvis på att det finns många "engångsbyggare" i Norge som inte alltid är professionella.

6.3 Köpenhamn

Planprocessen

En *lokalplan* för ett område (motsvarande detaljplan i Sverige) i Danmark styrs av en *kommuneplan* (motsvarande översiktsplan i Sverige). *Lokalplanen* måste förhålla sig till denna *kommuneplan* eftersom den är juridiskt bindande. Om en förändring ska ske i *lokalplanen* som strider mot *kommuneplanen* måste det genomföras ett tidskrävande *kommuneplantillägg*, dvs. ett antal tilläggsåtgärder.²²

När ett nyproduktionsprojekt kommer in som planärende till Köpenhamns kommun på oplanerad mark, tar kommunen ställning till om det ska definieras som ett enskilt bostadsprojekt eller om det kräver upprättande av en ny lokalplan. På

detta sätt har kommunen både projektbaserade *lokalplaner* och mer översiktliga *lokalplaner* som gäller större bostadsområden. Detta regleras i grunden av den så kallade *Planloven*, motsvarande Plan- och bygglagen i Sverige. I detta fall kan initiativet till att bygga komma både från byggherrar och från kommuner.

Planprocessen brukar ta uppemot ett år för det allmännyttiga bostadsbyggföretaget KAB Almenbolig. NCC-Housing noterar att *lokalplanprocessen* kan ta alltifrån ett år till några år. *Lokalplanprocessen* är från det att ett beslut tas hos kommunpolitiker att starta planprocessen till det att planen vunnit laga kraft. I en genomförd studie av Malmö och Köpenhamn stad konstateras att *lokalplanprocessen* i Danmark tar mellan 9-12

månader,²³ vilket väl stämmer överens med våra resultat. Att inte vara säker på processens längd innebär ett problem för NCC som oftast köper marken *up front*, dvs. NCC köper marken utan att veta det exakta resultatet av *lokalplanprocessen*. Med andra ord köps marken innan det att lokalplanen vunnit laga kraft. Väntetiden kan variera kraftigt mellan enskilda kommuner och det beror oftast på själva handläggningsperioden och hur effektivt handläggarna arbetar. Rent allmänt går det inte att påstå att väntetiden är längre eller kortare för ett allmännyttigt byggföretag jämfört med ett privat bolag. En del kommuner arbetar snabbt medan andra tar lång tid på sig. Det beror till stor del på hur stort och komplicerat själva byggprojektet är.

Byggföretagen poängterar dock att goda kontakter och ett bra samspel med Köpenhamns kommun, har en positiv effekt på planprocessen där ur ett tidsmässigt perspektiv.

Kommunens markpolicy

När det gäller Köpenhamn kommuns markpolicy anser KAB AlmenBolig och Dansk Byggeri att den är tydlig medan NCC menar att den borde vara mer transparent. NCC hänvisar till att det inte är ovanligt att markanvändningen ändras under planprocessens gång, exempelvis kan ett bygge som först ämnas planeras för kontor och handel helt plötsligt omvandlas till bostäder. Ofta beror dessa förändringar på att politikerna ändrar ståndpunkt och det förekommer en del lobbyism för att påverka politikerna. Denna flexibilitet kan vara bra men å andra sidan kan det vara farligt för företaget att köpa mark *up front* utan att vara säker på att få den användning för marken som företaget hade tänkt sig. Det innebär riskabel kapitalbindning i mark som kan vara kostsam för byggherren, då utebliven avkastning kan bli ett resultat.

Byggherrar som bygger allmänna hyresbostäder däremot har ofta en viss kvot på hur många bostäder som får upprättas och hur stort området bör vara, eftersom de har offentligt stöd. Vanligtvis bestämmer kommunen denna kvot.

Tolkningsutrymme av statliga föreskrifter

Ett hinder som nämns för bostadsbyggande är kommunernas behandling av statliga föreskrifter.

Enligt NCC möts företaget av olika krav i olika kommuner, exempelvis vad gäller brandsäkerhetskrav. Byggreglerna är nationella men kommunerna har visst utrymme att tolka reglerna. Många gånger är det så att man inte kan gå in i reglerna och läsa exakt vilka krav det rör sig om men däremot regleras kraven mellan kommun och byggherre och är därför, i viss omfattning, beroende av den person som står för själva handläggningen. Dansk Byggeri anser att kraven som kommunerna ställer skulle behöva koordineras samt att det finns behov för att förbättra översikten i sin helhet. Frågor kring *byggningsreglementet* tillhör efter regeringsskiftet en styrelse under Klima, Energi- og Byggningsministeriet.

Planmonopolet starkt

Enligt branschorganisationen Dansk Byggeri, kan det ta väldigt lång tid innan det att byggherren får tillstånd att börja bygga. Dansk Byggeri konstaterar att i några kommuner är kostnaden för byggtillstånd mycket hög. Samtliga aktörer framhåller att om tidsramen kunde begränsas för planprocessen och byggtillståndet vore det en stor fördel. Samtidigt understryker byggherrarna att det kan vara svårt att påverka planprocessen eftersom det är kommunerna som ansvarar för handläggningen och statens möjligheter att ingripa i kommunernas angelägenheter är begränsad. Från intervjuerna framgår det dock att det finns stort stöd för att bibehålla kommunernas stora inflytande.

Dock anser de intervjuade byggherrarna och Dansk Byggeri att eftersom kommunerna har ett stort ansvar i stadsplaneringen och förväntas stå för all planering så skulle kommunerna kunna begära mer resurser till planhandläggning av staten i samband med ekonomi- och budgetförhandlingar.

Byggherrarna och Dansk Byggeri försöker på olika sätt påverka de kommunala tjänstemännen och medger att de utövar någon form av lobbyism i samband med planprocessen. Byggföretagen försöker aktivt delta i framtagande av *lokalplanen* genom att tala med tjänstemän och politiker i kommunen. Målet är att på så sätt effektivisera och påskynda planprocessen. Exempelvis har det hänt att KAB Almenbolig förberett en planskiss (skissat teckningsmaterialet) som sedan klistrats direkt in till *lokalplanen*.

6.4 Helsingfors

Planprocessen

Det finska planeringssystemet har två kommunala planeringsnivåer. Till att börja med finns generalplanen, motsvarande översiktsplan, som bestämmer den övergripande planeringen av markanvändning och trafik. Delar av denna kan utarbetas med rättsverkningar.²⁴ Detaljplaner upprättas därefter för olika zoner i staden. Detaljplanen reglerar sedermera vad som får byggas inom planområdet och hur mycket som får byggas. På så sätt bestämmer detaljplanen förutsättningarna för hur bostadsbyggande får ske. Detaljplanen reglerar även höjden på husen och bredden på gator och andra fysiska aspekter inom planområdet.

Bostadsbyggande kan först påbörjas efter att detaljplanen är godkänd av Stadsrådet i Helsingfors och normalt sett tar planprocessen minst ett år, men det är inte ovanligt att det tar flera år. I vår intervju med TVT Asunnot Oy som bygger hyresbostäder i Åbo fick vi svaret att detaljplanprocessen, från det att ett beslut tas om att upprätta detaljplan till det att den vunnit laga kraft, tar ungefär 4-6 månader. Tiden dessförinnan, då privat byggherre eller kommun initierar diskussion om ett byggprojekt tar ofta inte mer än sex månader. Tiden från det att planen vunnit laga kraft och då byggherren får bygglov är ofta inte mer än 2-3 månader. Denna information tyder på att detaljplanprocessen i mindre städer är kortare än i exempelvis Helsingforsregionen. Jämfört med Sverige verkar dock 1 år som nämns av planeringsavdelningen i Helsingfors vara kort.

Utmaning att samarbeta med staden

I utvecklingen och framtagande av ovan nämnda planer har Helsingfors stads planeringsavdelning en avgörande roll. I intervjuerna har det framkommit att det är en utmaning att samarbeta med staden under planprocessen. En representant för Finansierings- och Utvecklingscentralen för boende (ARA), menar att: "stadens planering skapar förutsättningar för alla byggnadskonstruktioner (design, form, material osv.) och detta skapar begränsningar för arkitekterna". Ibland kan de lokala planerna ge bra planlösningar, men allt oftare leder de till dyra konstruktioner vilket i sin tur är ett hinder i bostadsbyggandet. Centret för Ekonomi och Planering inom Helsingfors stad menar

uttryckligen att: "den största utmaningen för Helsingfors är att hitta en gemensam syn med stadens planeringsavdelning, som agerar väldigt självständiga".

Vid intervju med byggherren TVT Asunnot Oy - som bygger hyresrätter med social behovsprövning i Åbo – poängterades svårigheter med att koordinera olika ambitioner mot ett gemensamt mål. Företaget menar vidare att det är viktigt att alla inblandade parter såsom kommun och byggherre bidrar till ett kontinuerligt informationsflöde för att undvika problem i produktionsfasen, på grund av att kommunikationen varit dålig under planeringsfasen.

Stark generalplan

Detaljplanen är begränsad av existerande restriktioner för bostadsområden, som baseras på stadens generalplan (översiktsplan). Generalplanen är mer noggrann i Helsingfors än någon annanstans i Finland, vilket har både sina för- och nackdelar, menar ARA och Centret för Ekonomi och Planering i Helsingfors. De mer detaljerade generalplanerna säkerställer att många olika faktorer behandlas, men eftersom planeringsavdelningen arbetar relativt självständigt tas inte allas relevanta perspektiv in i planen. Vidare, när planen antagits, tillåter inte planen speciellt stora förändringar, vilket leder till att den inte har så stor flexibilitet.

Vidare är staten en tuff förhandlare, framförallt utanför storstadsregionen Helsingfors, där staten äger mycket mark. Att staten är en stark markägare innebär att den har relativt stort inflytande över mindre kommuners markpolicy.²⁵

Svårt att få tag i mark

Vidare, belyser rapporten Bostadsförsörjning i storstadsregioner²⁶ att det är en utmaning för byggherrar att få tag i mark som är avsedd för bostäder. Den största utmaningen i detta fall är den långa tid det tar att få tag i tillgänglig mark. Det här är ekonomiskt ineffektivt och leder till ett ökat marknadstryck på redan tillgänglig mark. Vidare leder detta till att markpriser ökar. Avslutningsvis är det värt att notera att staden till stor del kan styra bostadsutvecklingen med anledning av att de äger mycket mark.

7. Kostnadssituationen och relaterade hinder

Matris 2: sammanfattning av de viktigaste hindren som kommit fram i våra intervjuer.

	Stockholm	Oslo	Köpenhamn	Helsingfors
Tidigt skede	1 Upp till 50 % av totala kostnaden kan gå till marken. 2 Privata företag vill inte satsa på hyresrätter pga. politisk osäkerhet.	1 Markkostnaderna kan bli dyra men generellt är produktionsfasen dyrast.	1 Markkostnader kan utgöra den största kostnadsposten.	1 Markens läge är ett viktigt bidrag till höga kostnader.
Planeringsfas och bygglovsfas	1 Kostnader som uppstår i planeringsfasen – ofta i form av avgifter till kommunen – är relativt små och förutsägbara. 2 Kommunen tar endast ut planavgift om den är till nytta för fastighetsägaren. 3 Svårt för små byggherrar att få banklån före byggstart. Vissa kommuner tillämpar dock en princip att markköpet endast betalas vid byggstart, då bygglovets är klart. 4 Kostsamt med långa planprocesser.	1 Avgifter till kommunen i planeringsfasen är förutsägbara då de följer en fastslagen tariff. Tariffen fastställs av kommunen i Gebyrregulativet. Framtagandet av planer såsom <i>reguleringsplaner</i> tar inte hänsyn till kostnaderna för framtida underhåll och drift. Detta riskerar att generera dyra bostadsprojekt.	1 Generellt kommunen som bekostar lokalplaneringen men får tillbaka kostnaderna genom bygglovsavgifter. 2 Kostnader gentemot kommunen är oftast förutsägbara. 3 Avgift för bygglov sätts av kommunen. Bygglövsavgiften täcker kommunens plankostnader. Kommunen bestämmer vilken beräkningsmetod som ska användas. Avgiften får dock inte överstiga de faktiska kostnaderna som kommunen haft. 4 Kommunen kan kräva avgift från byggherren om bostadsprojektet innebär att kommunen måste tillhandahålla service.	1 Kommunen kan ta ut avgift för detaljplanering om den är till nytta för fastighetsägaren. 2 Ambitiösa planer genererar dyra produktionskostnader. 3 Byggnadens layout, parkeringsbehov och andra byggnadsspecifikationer är bland de viktigaste bidragen till höga kostnader.
Produktionsfas	1 En stor del av kostnaderna tillkommer i produktionsfasen. 2 Kommuner ställer oftare högre krav i markanvisningsavtal än vad som är föreskrivet i exempelvis BBR. Detta kan generera extra kostnader för byggherren i produktionen.	1 Produktionskostnaden är oftast störst. 2 Dyra produktionskostnader beror på fler tjänstemän och mer skrivbordsarbete jämfört med 70-talet. Dock har inte byggfelen minskat. 3 Förslag finns att standardisera bostadsbyggandet. 4 Dyra krav om universell utformning skapar många kostnader i byggandet.	1 Utöver markkostnaden utgör produktionsfasen den största kostnaden. 70% av produktionskostnader går till material och 30% till personal. 2 Kommunens krav i markanvisningsavtal utöver de statliga föreskrifterna kan bli dyra för byggherren, såsom att endast vissa material får användas och att byggnader ska vara extra energisnåla.	1 Brist på innovationer, höga materialkostnader och dyr arbetskraft genererar höga kostnader. 2 Dåliga grundläggningsförhållanden är vanliga och påverkar kostnaden negativt.

7.1 Stockholm

När det gäller kostnader som uppstår från idéstadiet till nyckelfärdigt hus är markkostnaden stor i det tidiga skedet. Skanska poängterar att ända upp till 50 % av den totala budgeten kan gå till markförvärv. Speciellt i innerstaden står markkostnaderna för en stor del av budgeten. I övrigt finns de flesta kostnader vid byggstart och i byggfasen. De kostnader som finns i planeringsskedet är små jämfört med markkostnader och produktionskostnader meddelar Besqab och Skanska.

Kostnad för planering och utredningar

I de flesta fall är kostnaderna gentemot kommunen för planprocessen och utredningar förutsägbara. Byggherren betalar kommunen för de kostnader som kommunen får i samband med planering och olika utredningar, såsom bullerutredning och miljökonsekvensbeskrivning. Skanska poängterar dock att det ofta är de själva, som byggherre, som genomför utredningarna. Med andra ord är det byggherren som står för planerings- och utredningskostnader, men det varierar till vilken grad byggherren faktiskt gör arbetet. Svenska Bostäder lyfter fram att de kostnader som uppstår i planeringsskedet, förutom de fortlöpande kostnaderna till kommunen för planarbetet och olika utredningar, ofta är relaterade till projektledare och arkitekter.

Kostnader som däremot inte är lika förutsägbara för byggherren (såsom beskrivet i avsnittet *Alltför hård detaljstyrning av detaljplaner och avtal*) är de kostnader som uppstår pga. kommuners höga ambitionsnivåer exempelvis vad gäller energi- och miljötänk.

Fördelaktigt då kostnader tillfaller byggherren efter bygglov

Besqab, som representerar ett medelstort företag i Stockholmsregionen framhäver att det från en ekonomisk synvinkel är bra om så få kostnader som möjligt uppstår före byggstart. Då företaget har fått bygglov är det lättare att få lån från banken. Det är betydligt svårare att få lån från banken för att köpa mark innan byggstart. Vissa kommuner i Stockholmsregionen tillämpar en princip om att markköpet endast betalas vid byggstart, alltså då detaljplanen har vunnit laga kraft och bygglov är klart.

Osäkerhet med långa processer ett problem för mindre företag

Besqab lyfter fram finansieringen, eller snarare bristen på finansiering, som det största hindret i ett byggprojekt. Framförallt i de tidiga planeringsskedena är det kostsamt att inte veta hur lång en planprocess blir, framförallt då företaget ofta ligger ute med mycket pengar. Vidare säger Besqab att: "... detta drabbar personalen hårt, då vi ofta anställer projektledare för specifika projekt". En projektledare som anställs för ett specifikt projekt har ofta tackat ja till anställningen då arbetet på ett bra sätt är förenligt med övriga delar av det privata vardagslivet. Risker är att vardagslivet blir ohållbart då projektledaren flyttas till ett projekt till andra sidan av regionen. Det är inte ovanligt att det slutar med att projektledaren säger upp sig. Detta scenario är vanligt och medför stor osäkerhet bland personalen menar Besqab.

Besqab menar att osäkerheten i hur lång en planprocess blir framförallt är tuff att hantera för små och medelstora företag som betalat markköpet med en stor del av företagets egna kapital. De större företagen har inte samma ekonomiska problem även om det tar mycket tid och energi att lösa logistik, likt exemplet med Pelle. Ett sätt för Besqab att hantera osäkra planprocesser är att ständigt vara i kontakt med kommunen "och trycka på".

Osäkert att bygga hyresrätter

Något som Länsstyrelsen men även Besqab och Skanska lyfter fram är den osäkerhet som råder för byggföretaget då hyresrätter ska byggas. Dels är det en fråga om finansiering – om detta kan du läsa mer i kommande avsnitt – dels en politisk fråga som påverkar kostnader.

Skanska uttrycker det som att byggandet av hyresrätter är mer beroende av den politiska viljan än bostadsrätter som följer marknaden. Med andra ord upplevs marknaden som mer förutsägbar än politiken som kan ändras radikalt var fjärde år. Vidare poängterar Skanska att eftersom hyresrätter byggs på en reglerad hyressättning är byggherrar beroende av att deras kostnader subventioneras. Det som saknas från politikerna är långsiktiga strategier. Statliga stöd är oftast kortsiktiga, vilket innebär att byggherrar inte vågar satsa. För Skanskas del exempelvis, är det väldigt kostsamt att bygga upp en kompetens och en organisation inom företaget för att bygga hyresrätter om de inte kan vara säkra på att politikerna kommer att satsa på hyresrätter om några år.

När det gäller hyresrätter i de yttre delarna av Stockholmsregionen är det inte självklart att det är mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga bostadsrätter, säger Länsstyrelsen. I exempelvis Märsta, Norrtälje, Upplands-Bro och Södertälje är produktionskostnaderna betydligt högre än

marknadsvärdet vid försäljning. Med en reglerad hyresmarknad är det därmed – på lite längre sikt – mer lukrativt att bygga hyresrätter än bostadsrätter. Detta gäller speciellt om markvärdet är lägre vid byggnation av hyresrätter jämfört med bostadsrätter.

7.2 Oslo

Enligt USBL Boligbyggelag kan kostnaderna för ett bostadsprojekt delas in i fyra olika delar; markkostnaderna, regulering (planering och utredning), projektutveckling och produktionskostnad. USBL menar att de tre första kostnadsposterna (mark, regulering, projektutveckling) inte utgör så stor del av den totala kostnaden för bostadsprojekt. De framhåller dock att markkostnader ibland kan bli relativt höga och att en del kostnader uppstår i projektutvecklingsfasen, som bl.a. innehåller marknadsförings- och säljkostnader, men huvudsakligen uppstår de största kostnaderna i produktionsfasen.

Ofta upphandlas entreprenörer för att genomföra bygget och då uppstår olika löpande kostnader. USBL menar att förutsättningar kan förändras under byggfasen, vilket ofta leder till att projekteringskostnaderna kan förändras och sedermera leda till en fördyrning av bostadsprojektet. I sammanhanget är det viktigt att veta att byggherren normalt sett behöver sälja minst hälften av alla bostäderna innan byggandet kan starta.

Byggherren betalar alla kostnader

När det gäller framtagande av detaljplanen betalas alla kostnader av företaget och kommunen betalar generellt sett ingenting. Enligt intervjuerna med byggföretagen är kostnaderna dock förutsägbara genom att de alltid bestäms av en fast tariff. Kostnaden regleras enligt *Gebyrregulative*, som bestämmer kostnaden beroende på storlek och omfattning av bostadsprojektet, samt vilka ändringar i eventuell befintlig regleringsplan som byggherren vill genomföra. Som exempel kan nämnas att små ändringar i befintlig regleringsplan kostar 35 190 NKR medan en mindre *detaljregulering* kostar 140 760 NKR²⁷ i Oslo. *Gebyrregulative* antas av kommunen men följer principer i bland annat *Plan- og bygningsloven*. En sådan princip är att avgiften ska vara till självkostnadspris.²⁸ Avgifter enligt *Gebyrregulative* kan överklagas till *Fylkesman*.

Krav på offentlig service och tillgänglighetsanpassning

Ett viktigt hinder som Selvaag lyfter fram är de höga krav och regelverk som finns kring bostadsbyggande idag. Ett av de största hindren anses vara målet om att alla bostäder i Norge idag ska byggas med hänsyn till reglerna i *Plan- og bygningsloven* om universell utformning. Dessa riktlinjer kan liknas vid de regler som finns i Sverige när det gäller tillgänglighetsanpassning av bostäder och bostadsområden.

Selvaag menar att det är orimligt att funktionshinderanpassa alla lägenheter. Detta leder till stor ökning av produktionskostnaderna för samtliga lägenheter i bostadsprojektet och Selvaag menar att det ”i slutändan är de boende som får betala för detta och det är orimligt att 90 % av befolkningen ska bära kostnaderna för de 2 % av Norges befolkning i dagsläget som sitter i rullstol någon gång under sitt liv”.

Husbanken och Kommunal- och regionaldepartementet är medvetna om att det kan uppstå en del kostnader för att tillgänglighetsanpassa lägenheter, men att det framförallt gäller för mindre lägenheter och att kostnaderna framförallt uppstår för att anpassa badrummen. Förutom tillgänglighetsanpassning av lägenheterna har Norge krav på att hiss ska finnas i nyproducerade bostäder då huset är 3 eller fler våningar.

Utöver detta uppstår andra hinder kring bestämmelser och regelverk om offentlig service som måste tillkomma innan bostadsprojekt kan startas. Exempelvis kan inte byggherren påbörja byggande av ett bostadsprojekt om det inte finns tillräckligt med skolor i närområdet. Det är i första hand kommunens uppgift att ansvara för uppförande av skolor i nya bostadsområden, och medför att byggherren ofta får vänta på att börja innan kommunen bestämt sig för att bygga skolor.

Planeringen genererar dyra lösningar

Ytterligare ett hinder i bostadsbyggandet menar Selvaag är kommunens avsaknad av ett

övergripande ekonomiskt ansvar. Selvaag menar att stadsbyggnadskontor inte anser sig ha ansvar för ekonomiska konsekvenser av stadsplaneringen och att det därför inte görs analyser av produktiviteten och drifts- och underhållskostnader i relation till *reguleringsplanen*. Selvaag betonar att de som byggherre då inte får stöd i att försöka dra ner kostnaderna för olika projekt. Resultatet är enligt Selvaag städer som är dyrare att bygga och underhålla. Med ett bättre samarbete med kommunen hade bostadsprojekt kunnat bli billigare – och i slutändan billigare för kunden – utan att för den skull bli mindre attraktiva.

Produktionen är dyr

I intervjun med Selvaag framhålls även produktionsfasen som central och att ett stort hinder för bostadsbyggandet är att produktiviteten inte ökat sedan 1970-talet. Enligt Selvaag beror de ökade produktionskostnaderna till stor del på den allt mer krävande byråkratiska processen som finns inom bostadsbyggnadsprojekt idag. Ett exempel som ges är *förmannens* förändrade roll på arbetsplatsen. Selvaag beskriver förändringen på följande sätt: ”På 1970-talet definierades en dålig förman som en som spenderade mer än 15 % av sin arbetstid inne på sitt kontor. *Förmannen* skulle istället tillbringa så mycket tid som möjligt ute på byggarbetsplatsen, där han/hon skulle vägleda, planera och kontrollera arbetet. Idag anses det istället vara viktigare att sitta på kontoret, och fylla i rätt byggprotokoll osv.”

Enligt Selvaag har detta lett till att *förmännen* och övrig tjänstemannapersonal avsätter allt mer tid till administrativa uppgifter, så som att fylla i rätt protokoll och tidschema osv. Samtidigt lyfter även Selvaag fram att det är alldeles för många involverade i processen, ”...det ska vara planläggare, kontrollanter, kontroll på utförande, tredjepart på utförande av kontrollen osv. Det är ett förfärligt dyrt system att administrera och kontrollera”. Trots de ökade kontrollfunktionerna har inte kvaliteten på bostäder förbättrats, utan Selvaag hänvisar till att de fortfarande får lika många felmeddelanden. Selvaag uttrycker att antalet tjänstemän har mer eller mindre fördubblats på ett byggprojekt, vilket även leder till högre lönekostnader. Sammantaget menar Selvaag att alla dessa aspekter genererar högre produktionskostnader, vilket i sin tur genererar högre kostnader för kunden.

Enligt Husbanken har det genomförts flera försök att hantera de förhållandevis höga byggkostnaderna. Bland annat initierades ett forskningsprogram 2005 som syftade till att studera varför det är dyrt att bygga i Norge.²⁹ En av de viktigaste slutsatserna av programmet var att byggbranschen är väldigt fragmenterad och att en stor del består av småaktörer. Det framkom även att branschen saknar ett systematiskt tänkande och att det ofta sker, så som Selvaag även påpekar, väldigt mycket byggfel. I Norge finns heller ingen tradition av att förproducera bostäder, utan all produktion sker på byggarbetsplatsen, vilket också påverkar antalet fel som upptäcks när bostadsområdena är färdigbyggda. Även om Selvaag och Husbanken har lite olika syn på vad som orsakar de höga kostnaderna, kan vi konstatera att dyra produktionskostnader är ett hinder i bostadsbyggandet.

Ett av de senaste förslagen är att försöka standardisera bostadsproduktionen och öka antal förproducerade bostäder. Genom att bygga fler bostäder i en kontrollerad process/miljö kan både felen och kostnaden minskas.

Privata hyresrätter byggs inte

I Norge finns det en relativt liten andel hyresrätter och Selvaag menar att det kostar lika mycket att bygga hyresrätter och bostadsrätter.

Selvaag menar att största skillnaden mellan bostadsrätter och hyresrätter är att den boende i ett bostadsrättshus tar större ansvar för sin bostad och gemensamma utrymmen, som exempelvis trappuppgångar, entré och hiss. Detta påverkar det direkta värdet av bostaden, och enligt Selvaag blir de boende mer intresserade av att ta ansvar för gemensamma delar. I ett hyreshus är intresset mindre eftersom de boende inte har ett egenintresse av att ta tillvara allmänna utrymmen. På lång sikt blir det därför dyrt för hyresvärderna i underhålls- och reparationskostnader. Selvaag understryker dock att det behövs hyresrätter som alternativ till olika former av ägarbostäder, men att det inte får bli en för stor andel av det totala bostadsbeståndet.

Vår tolkning av ovanstående är att det låga byggandet av hyresrätter i sig inte är ett hinder för bostadsbyggande generellt men att ovanstående faktorer är ett hinder om det finns en sammhållig ambition att bygga fler hyresrätter.

7.3 Köpenhamn

En tydlig skillnad mellan lokalplaneringen i Köpenhamn jämfört med Stockholm och Oslo är att planerna i Köpenhamn ofta utarbetas för större områden och blir vanligtvis inte framtagna med hänsyn till enskilda byggprojekt. Köpenhamns kommun vill helst ta fram lokalplaner för större områden. En byggherre kan ansöka om förändringar i lokalplanen, men detta är ofta en tung procedur och därför genomförs sällan förändringar i efterhand. I Oslo och Stockholm tyder våra resultat på att det är vanligt att byggherren tar initiativ till planeringen. I Oslo är det oftast byggherren som tar fram planen medan det i Sverige är kommunen som driver processen men med stöd/påtryckning från byggherren.

Kommunens plankostnader betalas genom bygglovsavgift

Generellt är det i Danmark kommunerna som upprättar och bekostar *lokalplanerna*. Dock får kommunen tillbaka en stor del av kostnaden genom bygglovsavgifter som betalas av byggherren. Kommunerna avkräver en avgift för att behandla en bygglovsansökan. Avgiften fastställs av kommunen och det är kommunen som avgör vilken beräkningsmetod som används. Det kan exempelvis vara pris per enhet, m², m³ eller annat. Dansk Byggeri betonar dock att kravet är att de samlade avgifterna som kommunen avkräver för att utfärda byggtillstånd inte får överstiga kommunens utgifter till själva handläggningen men att det inte finns någon fastsatt maxavgift eller något annat effektivitetskrav.

Kostnader från kommunen förutsägbara

En generell utgångspunkt hos bostadsföretagen är att kostnader uppstår löpande under planerings- och produktionsfasen. När det gäller kostnaderna för planering och utredning menar byggherrarna att de har relativt god överblick över kostnaderna. Exempelvis menar NCC att de har blivit skickligare på att bedöma kostnader som uppstår i planlägningsprocessen och att de genom att använda externa rådgivare fått större förståelse för kommunernas arbetssätt och regler. Detsamma gäller för KAB Almenbolig som anser att de kommunala grundutgifterna i regel är förutsägbara och ofta skiljer det endast mellan 5-10 % från budget till slutgiltig kostnad för projektet.

Kommunen kräver avgifter för offentlig service

När det kommer till bostadsprojekt i de centrala delarna av Köpenhamn är det vanligt att kommunen utnyttjar rätten att kräva avgifter från Byggherren om kommunen behöver bygga ny offentlig service, så som nya parkeringsplatser eller annan offentlig infrastruktur. Enligt NCC sker detta mycket ofta. Ytterligare avgifter kan även krävas om byggarbetsplatser använder stora arealer under pågående byggprocess genom att lägga beslag på trottoarer, p-platser till arbetsskjul, byggnadsställningar och materialskjul. Enligt NCC kräver kommunen till exempel kompensation för förlust av parkeringsavgifter om byggverksamheten beslagtar parkeringsplatser i förbindelse med byggarbetet. Det kan röra sig om omfattande belopp.

Kommunen ställer hårda krav utöver föreskrifter

Något som dock inte är lika förutsägbart är att kommuner kan i markanvisningsavtal mellan byggherre och kommun till exempel ställa krav på att det i ett specifikt område endast får byggas energisnåla hus eller att byggherren bara får använda särskilt material till upprättandet av byggnaderna. NCC sägs visa förståelse för kommunernas agerande men tycker samtidigt att kommuner agerar orättvist och att markanvisningsavtal måste vara rimliga.

Produktionsfasen

Utöver markkostnaderna utgör produktionskostnaderna den största kostnadsposten sett till den totala kostnaden för bostadsbyggnadsprocessen. NCC uppskattar att materialkostnaderna uppgår till 70 % av den totala produktionskostnaden, medan lönekostnader står för resterande 30 %. Materialkostnader är enligt NCC förhållandevis höga, vilket bland annat beror på att det är dålig konkurrens på materialinköp i Danmark.

Utöver detta tillkommer även anslutningsavgifter till exempelvis vatten & avlopp, värme och elsystem osv. Enligt NCC kan dessa anslutningsavgifter vara väldigt dyra och ibland till och med uppgå till samma nivåer som utvecklingskostnaderna per kvadratmeter.

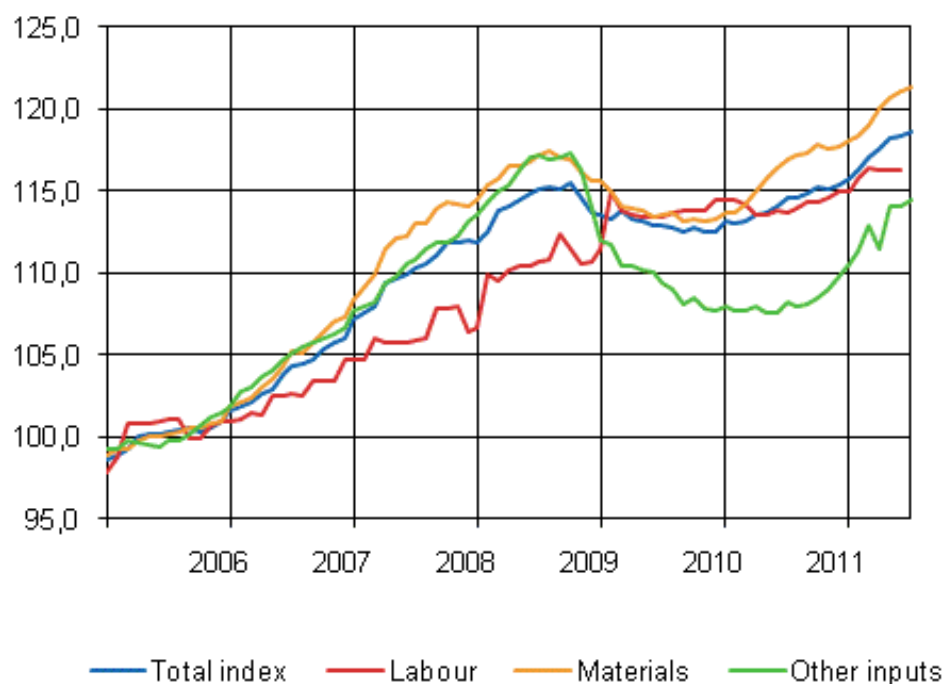
7.4 Helsingfors

TVT Asunnot Oy poängterar att marken (eller med andra ord läget), byggnadens utformning, materialkostnader, parkering och andra byggnadsspecifikationer är det som bidrar till höga kostnader. En bidragande orsak till höga kostnader är vidare brist på innovationer inom bostadsbyggande. TVT Asunnot Oy uttrycker att "... vi förstår att vissa kriterier måste uppfyllas enligt lag men det finns trots allt många möjligheter till innovation, såsom nya material, annorlunda konstruktionstekniker samt tekniska lösningar för värme och ventilation exempelvis".

Vidare framhåller våra respondenter att höga markkostnader och dåliga grundläggningsförhållanden påverkar den totala kostnaden för bostadsbyggande. Vad gäller grundläggningen krävs ofta mer avancerade tekniska och kostsamma lösningar och detta fördyrar byggandet.

I relation till detta har även de materiella kostnaderna stigit betydligt de senaste åren (se figur 3). Detsamma gäller kostnaderna för arbetskraft. Förutom detta har även kostnaderna för arkitektur och design ökat i Helsingfors, men de kostnaderna uppstår oavsett plats för projektet.

Figur 3: Byggnadskostnadsindex Finland



Källa: Statistics Finland

Stadsplaneringen orsakar dyra bostadsbyggnadsprojekt

Stadsplanering i Helsingfors anses ha en stor inverkan på kostnaderna relaterade till bostadsbyggande. ARA och Centret för ekonomi och planering vid Helsingfors Stad menar att en alltför ambitiös stadsplanering skapar hinder för byggherrar då kostnaderna för bostadsprojekt blir mycket höga.

Detta understryks av ARA, som menar att "generellt sett så skapas grunden till alla kostnader i stadsplaneringen". Ibland tillåter planen bra lösningar, men allt oftare leder den till att produktionskostnaderna ökar. I många fall beror de höga produktionskostnaderna på att staden har väldigt ambitiösa planer, vilka inte tar hänsyn till kostnadstrycket som uppstår i många "sociala

bostadsbyggnadsprojekt”. Centret för ekonomi och planering vid Helsingfors Stad håller med om detta, ”... produktionskostnaden går hand i hand med planering, och komplexiteten i planering ger självklart högre kostnader”. Komplexiteten leder möjligtvis även till att själva implementeringen fördyras.

När det gäller kostnader gentemot kommunen för exempelvis detaljplanering säger Markanvändnings- och bygglagen att: ”Om en detaljplan eller en ändring av planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen”.³⁰

Planeringsavdelningen skyller på höga markpriser och dyra konsulter

Planeringsavdelningen understryker att från deras perspektiv beror de höga kostnaderna på höga

markpriser, höga materiella kostnader och på konsulter som arbetar som ”mellanhänder” i bygg- och planprocessen. Vidare upplever planeringsavdelningen att kostnaderna är särskilt stora på grund av dominansen av väldigt få byggherrar. Projektledare från planeringsavdelningen konstaterar att marknaden nästan är tudelad, där de stora företagen dominerar i relativt stor omfattning. Därefter budar mindre företag för delar av bostadsprojekt som drivs av det större bolaget.

Projektledaren understryker dock att vissa aspekter i planeringen kan bidra till höga byggkostnader. ”... den mest kritiska delen som orsakar höga kostnader är parkeringslösningar, krav på hur byggnader ska uppföras och standarden på gatumiljön”.

8. Finansieringsförutsättningar

Matris 3: Sammanfattning av de huvudsakliga hindren som kommit fram i intervjuerna

	Stockholm	Oslo	Köpenhamn	Helsingfors
Generellt	1 Byggande av bostadsrätter och hyresrätter finansieras på den privata kreditmarknaden 2 den kommunala allmännyttan finansieras internt. Svenska Bostäder lånar exempelvis via Stockholms Stads internbank 2 Staten har inga subventioner men däremot kreditgarantier 3 Ett litet företag som Besqab köper sällan mark i spekulativt syfte 4 Ett mindre företag som Besqab har svårt att klara av slutfinansieringen vid byggande av hyresrätter, då bankerna kräver en stor del eget kapital (runt 25%) 5 För ett allmännyttigt företag som Svenska Bostäder är lån till hyresrätter inte ett hinder 6 Hinder att bankerna har en för central roll i bostadsbyggandet 7 Hinder att staten inte har subventioner vid byggande av hyresrätter	1 Bostadsbyggande finansieras generellt på den privata kreditmarknaden 2 Husbanken ger lån men kräver då ett antal kriterier såsom ett energi/miljötänk 3 Staten har inga subventioner 4 Finansiering är generellt inget hinder	1 Byggande av <i>andelsboliger</i>, ägarlägenheter och hyresrätter finansieras på den privata kreditmarknaden 2 Allmänna hyresbostäder finansieras på den privata kreditmarknaden men får offentligt stöd 3 Byggherren som uppför allmänna hyresbostäder får ofta vänta länge enligt KAB Almenbolig, innan de får besked om offentligt stöd. Projekten rinner därför ofta ut i sanden 4 Ett hinder för bostadsbyggande är att privatpersoner inte får bostadslån innan den gamla bostaden sålts. Detta skapar stiltje på bostadsmarknaden. 5 NCC nämner att finansiering för byggherren generellt inte är ett hinder. Det är snarare finansiering till kunden som är ett hinder för bostadsbyggandet	1 Byggande av bostadsrätter, ägarbostäder och privata hyresrätter finansieras på den privata kreditmarknaden. 2 Byggande av hyresrätter med social behovsprövning kan få subventioner och kreditgarantier från ARA. 3 Finansiering är generellt inget hinder för byggherrar. Finansiering för behovsprövade lägenheter kan dock vara ett problem eftersom de är beroende av politiska ambitioner
Tidigt skede, planeringsfas och bygglovsfas	1 Svårt för mindre företag att få lån till markinköpet. 2 Ett större företag som Skanska köper oftast marken med eget kapital			
Produktionsfas	1 Byggekreditiv, oftast på 100 % finansierar produktionsfasen för bostadsrätter 2 Banker kräver ofta att 50 % av lägenheterna vid byggande av bostadsrätter är sålda innan första spadtaget kan tas	1 Ofta kräver bankerna att 50 % av lägenheterna säljs före byggstart 2 Viktigt att även bygga i dåliga tider. Dock ett hinder för mindre företag att få lån.		1 Pga. höga produktionskostnader kan det vara fördelaktigt att investera i nya projekt i lågkonjunktur. Kan dock vara svårare med finansiering

8.1 Stockholm

Det vanligaste sättet att finansiera nyproduktion av bostäder är ett byggkreditiv. Detta är en tillfällig kredit som disponeras under byggtiden och läggs därefter om till ett mer långsiktigt lån.³¹

En generell observation från våra intervjuer med byggherrar i Stockholmsregionen är att huruvida byggherren får en hundraprocentig finansiering från banker i ett tidigt skede av planprocessen, redan innan det att detaljplanen vunnit laga kraft, har att göra med företagets storlek och rykte bland bankerna. Ytterligare en generell observation är att finansieringen för byggherrar de senaste tio åren inte varit ett stort problem, förutom åren 2008-2009 då bankerna ställde mycket hårda krav för bostadslån. Detta gäller både finansiering på efterfrågesidan, exempelvis till bostadsrättsföreningar, och finansiering på utbudssidan, nämligen lån till köp av mark och byggkreditiv.

Svårt för små företag att låna till köp av mark för bostadsrätter

Besqab som är ett medelstort företag i Stockholmsområdet lyfter fram att de i bästa fall kan få banklån för 50 % av marken i ett tidigt skede. Vid byggstart, då bygglov är godkänt, får de oftast ett byggkreditiv på 100 %, som täcker både markkostnaderna och produktionskostnaderna. Byggkreditivet gäller under den tid byggandet pågår. Eftersom Besqab själva måste ligga ute med eget kapital i de tidiga skedena av planprocessen är det ett stort problem för dem om planprocesserna drar ut på tiden. Om kommunerna vill attrahera små och medelstora företag måste de vara generösa med att spara kostnader till det att byggherren har fått 100 % lån, med andra ord då bygglov är godkänt och första spadtaget tas. Många kommuner agerar på detta sätt i Stockholmsregionen.

En medelstor byggherre som Besqab poängterar att de mycket sällan köper mark i spekulativt syfte, eftersom de mycket sällan får tillräckligt stort banklån till att köpa sådan mark. Skanska som är en stor byggherre i Stockholmsregionen lyfter fram att de oftast själva står för markköpet, utan banklån. De går in med eget kapital, vilket sällan är ett problem.

Byggkreditiv går till bostadsrättsförening

Både Besqab och Skanska beskriver den interna finansieringsmodellen, vid byggande av

bostadsrätter, som att byggherren, vid produktionsstart skapar en bostadsrättsförening som står för byggkreditivet. Med andra ord är Skanska eller Besqab entreprenör åt bostadsrättsföreningen som nu äger marken. Då bostäderna är uppförda övergår byggkreditivet till en slutfinansiering. Slutfinansieringen är ett lån som står på bostadsrättsföreningen och består av botten- och topplån. Då människor köper in sig i bostadsrättsföreningen genom att köpa en lägenhet minskar bostadsrättsföreningens lån och bostadsrättsinnehavarna tar bostadslån hos bankerna.

Generellt menar Besqab att för att första spadtaget överhuvudtaget ska sättas i backen ska framförallt två kriterier vara uppfyllda: att byggnadskreditivet är ordnat och att ett visst antal bostadsrättslägenheter är bokade. Bankerna kräver ofta att minst 50 % av lägenheterna är bokade för att upprätta ett lån.

Finansieringsmodell sätter käppar i hjulen för hyresrätter

Besqab meddelar att 95 % av deras byggande går till bostadsrätter. Förutom den politiska osäkerheten som råder för byggherrar för byggande av hyresrätter, är finansieringssituationen en avgörande faktor för byggherrars "ovilja" att bygga hyresrätter menar Besqab. Situationen ser självfallet annorlunda ut för kommunala allmännyttiga bostadsföretag. Nedan beskrivs exempelvis situationen för Svenska Bostäder.

För ett medelstort företag som Besqab är finansieringen ett hinder för byggande av hyresrätter. I slutfinansieringen måste företaget gå in med en stor del eget kapital. För att kunna hantera detta krävs enorma kapitaltillgångar, något som Besqab inte har.

Finansiering för allmännyttan

Svenska Bostäder finansierar bostadsbyggandet med lånat kapital via Stockholms Stads Internbank, som i sin tur lånar upp på den svenska och internationella marknaden. Svenska Bostäder lånar inte upp medel knutna till specifika byggprojekt utan efter totalt lånebehov i bolaget. Företagets totala lånebehov regleras via en checkkredit hos Stockholms Stads Internbank. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på stadens externa skulder vid en viss avstämningsdag.

Det är viktigt att poängtera att staten eller andra offentliga aktörer inte bidrar till finansiering av Svenska Bostäders byggande av hyresrätter. Svenska Bostäder tar inte del av några koncernbidrag. Däremot lånar företaget till bra villkor, indirekt genom Stockholm stad, eftersom staden har gott rykte och hög ranking. Detta innebär att staden lånar till goda villkor på den svenska och internationella marknaden.

Mer konkret lånar Svenska Bostäder pengar genom att anmäla till Stadens Internbank - via korta och långa likvidprognoser - sitt likvidbehov. Detta görs genom veckoplaner och treårsplaner. Återigen är lånen inte kopplade till specifika projekt utan till bolagets totala upplåningsbehov.

Svenska Bostäder har hittills inte haft några som helst problem att låna upp det kapitalbehov de har. Det enda som skulle kunna sätta käppar i hjulen är om hela det finansiella systemet brakar samman.

Staten och andra offentliga aktörers bidrag

När det gäller statens roll i bostadsbyggandet kan vi generellt konstatera att den är mycket begränsad. Länsstyrelserna har administrerat räntebidrag till bostadsbyggande och bidrag till byggande av äldreboenden. BKN har sedan tillkomsten 1992 ställt ut kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder. Reglerna rörande belopp, inomläge mm har förändrats under åren men kreditgarantin har alltid ställts ut till långivaren, aldrig till byggherren. Garantin kan avse hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt eller ägarlägenheter.

8.2 Oslo

I början på 2000-talet finansierades en stor del av nyproduktionen av bostäder av Husbanken. Då finansierades runt 40-50 % av all nyproduktion via Husbanken. De senaste fem åren har Husbankens finansiering sjunkit till runt 20 procent.³² USBL understryker att bostadsfinansieringen allt mer har överflyttats till privata banker och bostadskreditföretag. I Norge kan finansiering av ett bostadsbyggnadsprojekt fördelas på två typer av lån; dels *byggelånet* och *fastlånet*. *Byggelånet* ska täcka alla kostnader i byggfasen medan *fastlånet* ska täcka kostnader som uppstår när den boende flyttar in i området. Selvaag poängterar att vanligtvis måste byggherren sälja mellan 50-70 % av lägenheterna innan bostadsprojekt får starta. En förutsättning för byggstart är även att finansieringen är helt klar innan

Den generella uppfattningen bland byggherrar är dock att statliga subventioner är mycket begränsade. En anmärkningsvärd slutsats från våra intervjuer är att banker inte alltid är fullt medvetna om BKNs garantier. Besqab poängterar att BKN skulle behöva marknadsföra sina produkter på ett bättre sätt. Exempelvis kan banker få vissa garantier vid byggnation av hyresrätter. Principen bygger på att banken köper en garanti, i form av ett påslag på byggherrens ränta. Denna garanti tillfaller då banken som lånat pengar. Om byggherren går i konkurs får banken tillbaka hela värdet av utlåningen. Problemet är dock enligt Besqab att alla banker inte vet om detta. Det är inte ovanligt att banktjänstemännen inte vet om detta, eller inte vet hur det ska hanteras. Slutresultatet blir inte allt för sällan att lån inte beviljas. För mindre aktörer såsom Besqab är det avgörande att få denna typ av garantier för att överhuvudtaget få lån till att bygga hyresrätter.

Generella problem och hinder med finansieringen

Generella hinder som lyfts fram i våra intervjuer är bristen på statliga subventioner vid byggnation av hyresrätter och att bankerna har en alltför central roll i bostadsbyggandet. Problemet med bankernas centrala roll manifesteras inte minst i banklånen på efterfrågesidan. Om bostadsrättsinnehavarna får svårt att få bostadslån påverkas produktionen också genom att lägenheter inte bokas.

man sätter igång. Ibland kan bostadsbyggandet starta innan 50 % av lägenheterna har sålts om byggherren lämnar en "säljgaranti" till banken.

En annan finansieringsmöjlighet är Husbankens *grunnlån* som kan beviljas till nybyggnation. Lånet förutsätter dock att byggherren uppfyller ett antal kriterier som handlar om utformning och/eller energi och miljö.

Inga offentliga stöd

Inom det nuvarande bostadsfinansieringssystemet bidrar det offentliga med finansiering, men inte med några direkta subventioner, poängterar Husbanken. I enskilda fall kan myndigheter initiera program för att bidra till innovativa och hållbara

bostadsområden, men vanligtvis betalar företagen för hela kostnaden i ett nyproduktionsprojekt.

Finansiering inget problem för medelstora och stora byggföretag

För bostadsföretaget USBL är finansieringen inget stort problem och de har god relation med ett antal privata banker som tillhandahåller goda finansieringsvillkor. Tidigare använde de sig av den statliga Husbanken, men numera är det främst privata bostadskreditbanker som används.

Selvaag har heller inga större problem med finansieringen men menar dock att kravet på att minst 50 % av lägenheter måste säljas innan byggstart kan leda till att det byggs för lite bostäder under ekonomiska kriser. I detta sammanhang är det viktigt enligt Selvaag att förbereda byggandet och tillgängligheten till lediga bostäder när konjunkturen vänder. Selvaag använder ofta försäljningsgarantin för att kunna bygga bostäder i

sämre ekonomiska tider för att vara förberedda när konjunkturen vänder.

Representanten från Husbanken understryker att de flesta medelstora och stora byggherrar inte har några större problem med finansieringen. Efter den finansiella krisen 2008 fanns en del osäkerheter och då fungerande Husbanken som en stabiliserande faktor. Det finns inga politiska mål om att Husbanken ska vara en viktig aktör på bolånemarknaden, men Husbanken ska fungera som ett komplement till marknaden när den inte fungerar.

När det gäller de mindre byggföretagen med ganska litet eget kapital menar Husbanken att de möjligtvis har svårare att erbjuda bankerna en ”försäljningsgaranti”, så som exempelvis ett större företag som Selvaag kan göra. I sämre ekonomiska tider kan det vara svårare för mindre företag att sälja bostäderna, vilket medför problem med att hitta en säker finansieringslösning.

8.3 Köpenhamn

Det vanligaste lånet för nyproduktion i Danmark är ett byggkreditiv eller även kallad *byggelånet*. Detta lån är en kredit som täcker upp för utgifter under tiden som man bygger bostaden som sedermera konverteras till realkreditlån. Den andra varianten av lån är *forbandslån*³³, där hela lånet betalas ut på en gång och sätts in på ett spärrat konto. Vanligtvis betalas lånet ut löpande i takt med att bygget fortlöper.³⁴

Byggherrar som bygger allmänna hyresbostäder finansierar sig på den allmänna finansmarknaden men får statsstöd genom särskilda regler. Finansieringen av byggprojekt är inte ett problem i största allmänhet, anser aktörerna även om banker ställer större soliditetskrav i dag än för några år sedan.

Allmänna hyresbostäder får offentligt stöd

Så som lagstiftningen är i Danmark får byggande av allmänna hyresrätter offentligt stöd. För att byggherren ska kunna ta del av offentliga medel måste de ha godkänt ett antal bestämmelser som kommunen har antagit och det kan i sin tur inte godkännas förrän lokalplanen är på plats. KAB Almenbolig konstaterar att det ofta tar lång tid från idén om att upprätta allmänna hyresbostäder i ett område till det att de får garanti om att kunna

finansiera projektet, även med offentliga medel. Detta kan ta så lång tid att projekten ibland dör en stilla död.

Allmännyttiga byggherrar, som bygger familje- ungdoms- och äldreboenden (hyresbostäder), får investeringsbidrag medan räntebidrag ges till byggande av allmänna hyresrätter³⁵.

Fallande priser på befintligt bestånd

Enligt Socialministeriet innebär fallande priser på den existerande andrahandsmarknaden att det kan vara svårt för byggherrar att uppföra nya bostäder. Ett historiskt högt utbud av existerande privata bostäder och *andelsboliger* gör livet svårt för privata byggföretag – över hela landet. År 2010 åtog kommunerna sig att stödja många företag som producerar allmänna hyresbostäder och dessa dominerar nu allt nybyggande av bostäder i Danmark. Privat nybyggande ligger lågt för tillfället till stor del på grund av låg efterfrågan och att byggkostnaderna har stigit kraftigt de senaste åren även om de har stabiliserats den senaste tiden. Detta har haft en dämpande effekt på nybyggande av bostäder i Köpenhamn de senaste åren.

Svårt för kunden att låna

NCC anser att problemet i Danmark är att man inte kan få lån för ett nytt hus eller lägenhet förrän man har sålt det gamla huset/lägenheten. Försäljning av gamla lägenheter står helt stilla i dag, marknaden står helt fast. Som privatperson kan du i Danmark låna upp till 80 % av bostadsköp med ett realkreditlån. Bostadspriserna har sjunkit med ungefär 30 % på några få år i Danmark.

NCC lånar från svenska huvudkoncernen

NCC har en god ekonomisk grund men företaget betalar en intern ränta för de pengar som belånas från huvudkoncernen i Sverige. Företaget får inget stöd från det offentliga.

NCC har den regeln att innan byggande av privata bostäder kan påbörjas så måste företaget ha

sålt en viss andel av lägenheterna så att det inte byggs spekulativt. NCC säger sig ha en indirekt tidsram eftersom när företaget har köpt marken så står den och kostar – därför söker NCC avkastning för de pengar som de har investerat i marken genom att hitta köpare så fort som möjligt på den öppna marknaden. Om NCC exempelvis har betalat 50 miljoner DKK för marken, och företaget lånar pengarna till 5 % ränta i Sverige, så kostar det 2,5 miljoner om året att låta grunden stå oanvänd. Privatpersoner köper direkt av NCC, det finns inga mellanhänder.

Finansieringen är inte ett problem för NCC men för köparna kan finansieringen däremot vara det. Bankerna har ställt hårdare krav förutom det strukturella faktum som nämndes ovan om att köpare måste ha sålt sin gamla bostad innan de kan köpa nytt.

8.4 Helsingfors

Det finska bostadsfinansieringssystemet är relativt komplext både när gäller typ av finansiär, kombination av finansierare samt upplåtelseform. Den offentliga finansieringen och villkor för finansiering spelar en stor roll i jämförelse med övriga nordiska länder. I Finland står banker för den största andelen bostadslån till hushållen men även ARA bidrar till att låna till hushållen.³⁶

Om vi nu tittar på finansiering av byggföretags nybyggande kan vi konstatera att finansiering kommer från olika källor beroende på bostadsutvecklingsprojekt. Utvecklingsprojekt utan social behovsprövning, finansieras vanligtvis genom vanliga banklån eller en investeringsgrupp. Kostnaden betalas därefter av kunderna som köper bostäderna.

Finansiering för sociala bostäder

Både hyresrätter och bostadsrätter kan få subventionerade lån från ARA som täcker hela byggnadsprocessen. Subventionerade lån kan ges till allmännyttiga bostadssamfund vars ...” verksamhetsområde är att låta bygga och att förvärva hyres- och bostadsrättsbostäder samt att hyra ut dem på sociala grunder eller att erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att erbjuda ett gott och säkert boende till skäliga kostnader”.³⁷

Vidare beskriver ARA att ett bidrag på 10 000 Euro introducerades mellan 2009 till 2011

för att stimulera utvecklingen av ”sociala” bostäder. Studentkåren har haft relativt goda ekonomiska tillgångar under senaste åren vilket har gjort det möjligt att finansiera byggandet av fler studentbostäder. Under den ekonomiska krisen gav även den finska regeringen finansieringsgarantier för genomförbara projekt för att säkerställa att byggbranschen inte skulle kollapsa.

Finansieringsexempel

För att exemplifiera finansieringen av subventionerade bostäder tittar vi på det kommunala företaget TVT Asunnot Oy som bygger behovsprövade hyresbostäder. Normalfallet är att företaget finansierar 5 % genom eget kapital då de hyr marken som bostäderna ska uppföras på, alternativt 10 % då de själva äger marken. Resten finansieras genom banklån. Lånen subventioneras av staten (ARA), som hjälper till att garantera stabilitet i låneprocessen. Om bankräntorna överstiger 3,4 %, går ARA in och betalar mellanskillnaden. TVT Asunnot Oy poängterar att ”detta stödjande system möjliggör bättre kvalitet, då den privata sektorn eller vanliga människor inte har råd att betala för allt som behövs för ett gott boende”. Den stödjande mekanismen bygger på att staten går in då räntorna går upp och detta motsvaras ofta av goda ekonomiska tider. I ett nybyggt hus är exempelvis hyran på 12 €/kvadratmeter/månad. Denna hyra bygger på

finansiella kostnader på 7.3 €/kvadratmeter/månad (ränta på 3.5 %) och underhållande/förvaltningskostnader på 4.5 €/kvadratmeter/månad.

Då bankräntan går upp till 5.5 % skulle hyran bli 16 €/kvadratmeter/månad vilket innebär en snabb ökning på 30 %. Det skulle vara ohållbart på lång sikt säger TVT Asunnot Oy. Det är viktigt att poängtera att byggherren vid ett subventionerat byggande måste ha en finansierings- och hyresplan godkänd av ARA i förväg. Vissa regler måste även följas då bostäderna hyrs ut.

Finansiering inget stort problem

Enligt projektledare från planeringsavdelningen i Helsingfors är finansiering inte ett markant problem för byggherrar och det har funnits bra tillgång till finansiering, vilket kanske inte är så förvånande med tanke på att Helsingfors är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Även om en andra finansiell kris skulle uppstå känner planeringskontoret inte att byggbranschen skulle

påverkas negativt. ”Byggandet kanske avtar, men den övergripande efterfrågan kvarstår”.

Centret för Ekonomi och Planering vid Helsingfors stad är lite kritiska till hur tillgänglig finansiering faktiskt är till byggherrar beroende på typen av bostadsprojekt. Centret menar att: ”... det finns inget generellt svar för detta. Det beror helt på typ av projekt. Inom mitt projektområde hittar bostadsprojekten finansiering relativt lätt, men de som är beroende av offentliga subventioner är beroende av de rådande politiska ambitionerna... generellt sett är det dock inte ett problem”.

Mer byggande i dåliga tider

TVT Asunnot Oy lyfter fram att produktionskostnader är för höga för att anses som acceptabla under vissa perioder och att det därför oftast är bäst att investera i nya projekt vid en lågkonjunktur då kostnaderna minskar likväl som hyrorna. Vidare poängterar byggherren att det kan vara en utmaning att få lån i dåliga tider men att det ofta löser sig med en seriös och väl genomarbetad finansiell plan.

9. Diskussion

Ett sätt att reflektera och diskutera kring vårt kvalitativa material är att tolka det som har lyfts fram av våra respondenter som viktigt och relevant och att tolka det som inte lyfts fram som mindre viktigt. Vi antar med andra ord att respondenten väljer att belysa det som för deras företag är de viktigaste hindren och problemen i bostadsbyggnadsprocessen.

Innan vi går vidare vill vi gärna lyfta fram att det inte är någon av regionerna där byggherrar tydligt upplever färre hinder i bostadsbyggnadsprocessen än någon annan region. Vi kan därför inte hänvisa till någon region som en ”framgångsmodell”.

9.1 Hinder i planprocessen

En central skillnad då vi jämför Oslo med övriga storstadsregioner är att det i Norge oftast är byggherren som initierar och driver detaljplanprocessen eller motsvarande medan det i Köpenhamn, Stockholm och Helsingfors är kommunen som driver även om byggherren kan komma med initiativ och bistå i processen.

Vidare är det endast Sverige som har en översiktsplan eller motsvarande som inte alls är bindande. I både Helsingfors, Köpenhamn och Oslo är motsvarande *generalplaner* och *kommuneplaner* till viss del bindande. Detta skiljer sig från det svenska systemet där översiktsplanen inte är juridiskt bindande.

Långdragna processer genererar dyra projekt

Våra resultat tyder på att byggherrar från framförallt Stockholm, Köpenhamn och Oslo upplever långdragna planprocesser som ett hinder i bostadsbyggandet och framförallt att man som byggherre aldrig vet hur utdragen processen kommer att bli. Generellt gäller att begränsade resurser, bristande kompetens och irrationell hantering hos handläggarna samt politisk vankelmödlighet leder till långa handläggningstider. Vidare lyfter byggherrar fram ökade krav på moderna och hållbara boendelösningar som orsaker till att planerna blir komplexa.

Något som kommer fram i intervjuerna är att det gäller att uppvakta kommunen regelbundet och att på bästa möjliga sätt bistå kommunerna så att planprocesserna ”inte haltar”. Enligt oss kan detta

vara ett uttryck för att byggherre och kommun har dålig insyn i varandras verksamhet och att framförhållningen för byggherren därför blir dålig. En framgångsfaktor bör därför vara ökad transparens för att bättre förstå varandras perspektiv. En risk med dålig transparens är att kommun och byggherre inleder kohandel vilket kan leda till korruption. Detta är något som våra intervjuer har indikerat. Vidare är risken att byggherrens framgång bygger på vänskapliga och politiska relationer och nätverk och inte på en rationell planprocess där kommun och byggherre har sina tydliga roller.

Byggherrar i samtliga regioner lyfter fram den bristande insynen i kommunens markpolicy som ett hinder. Det stora hindret för byggherrar blir bristen på framförhållning då planprocessernas längd varierar mycket från projekt till projekt. Det är möjligt att det ligger i ett bostadsföretags natur att tycka att planprocesserna tar för lång tid. Det kan dock vara värt att studera skillnaderna i planprocessernas längd mellan länderna mer.

Vidare är det intressant att notera att planprocessernas längd upplevs som ett hinder i samtliga regioner även om planeringen sker på delvis olika sätt. I Oslo exempelvis är en stor del av marken inte *regulerad* och det är ofta byggherren som initierar *reguleringsplanprocessen*. På grund av att kommun och byggherre har olika syn på vad som bör byggas och hur det bör byggas så tar processen lång tid. Däremot tyder våra resultat på att detaljplaneringsprocesserna är relativt korta i Helsingfors. Kan detta ha att göra med att Helsingfors har en stark generalplan? Detta är något

som våra intervjuer betonar samtidigt som det är tydligt att byggherrar tycker att de inte har någon insyn i planeringsavdelningens aktiviteter. Med andra ord är generalplanen stark och detaljerad men inte förankrad hos alla sakägare, eller med andra ord de som påverkas av planen. Det är möjligt att en stark juridiskt bindande översiktlig planering är att föredra framför en planering som bara tittar på närmsta projekt. En stark översiktlig planering kräver dock en god förankring hos sakägare.

En tydlig slutsats är dock att långdragna planprocesser bidrar till att generera dyra bostadsprojekt. Det finns dock olika incitament för att påskynda igångsättandet av planprocessen alternativt själva planprocessen. Den nya svenska Plan- och bygglagen dikterar att kommunen måste ge byggherren svar inom 3 månader om kommunen ämnar upprätta detaljplan eller inte. I Norge har kommunen 12 veckor på sig att ge ett utlåtande om regleringsplanen ska främjas och ställas ut

9.2 Mark och produktion största kostnaderna

I samtliga regioner lyfter byggherrar och myndigheter fram markinköp och produktion som de största kostnaderna vid bostadsprojekt. Från intervjuer i Stockholm, Köpenhamn och Oslo framgår det att kostnader gentemot kommunen såsom planavgifter och bygglov är förutsägbara och endast står för en liten del av kostnaderna relaterade till bostadsbyggnadsprocessen.

Höga och irrationella krav från kommunen

Ett tydligt resultat från våra intervjuer är att byggherrar i samtliga regioner upplever att kommunerna ställer för höga krav i planer och avtal mellan kommun och byggherre. Aspekter som nämns är att byggherren ”är i händerna på kommunen” och har därför svårt att säga ifrån om den upplever att kommunen går utöver det som är föreskrivet.

Att planprocessen är ”det stora spöket” i bostadsbyggandet har vi också fått veta och att de krav som ställs i planprocessen är irrationella och beroende av vilken kommun byggherren har att göra med, likväl som vilken handläggare som är ansvarig. I Köpenhamn och Stockholm menar byggherrar att kommunen väljer att agera mer ambitiöst än vad lagen/föreskriften påtalar. Detta görs utan att ta hänsyn till kostnader menar byggherrarna. Motsvarande aspekt lyfts fram från en byggherre i Oslo som menar att kommunen ofta saknar ett övergripande ekonomiskt perspektiv i planeringen. ARA i Helsingfors lyfter fram ett direkt samband mellan dyra produktionskostnader och planer som inte möjliggör smarta lösningar. Vidare påtalar en byggherre i Köpenhamn att utrymmet är relativt stort för kommunen att tolka de statliga föreskrifterna. I Stockholm nämns att kommunerna i markanvisningsavtal har stor möjlighet att ställa betydligt högre krav än vad statliga föreskrifter

säger. Dansk Byggeri i Köpenhamn anser exempelvis att kraven som kommunerna ställer på byggherren behöver koordineras bättre. Idag är det en gråzon vad kommunen får kräva och inte.

Komplexa planprocesser kräver samarbete

Våra resultat tyder på att relationen mellan planprocesserna och de kostnader som uppstår är mycket komplexa och att denna komplexitet uppfattas som bromsande. Återigen är det värt att lyfta fram transparens som potentiell framgångsfaktor. Genom att förstå motparten upplevs inte processen lika ”irrationell”. Det är viktigt från byggherrens perspektiv att man upplever lika behandling oavsett kommun och handläggare. Såsom Dansk Byggeri hävdar borde samarbete över kommungränserna vara ett alternativt för att försäkra lika behandling oavsett kommun. Möjligtvis kan det vara en fördel om kommunernas ambitionsnivåer vad gäller miljötänk, energieffektivisering med mera tydligt framgår i motsvarande översiktlig planering. En försiktig tolkning av våra intervjuer i Helsingfors är att den starka generalplanen sätter tydliga spelregler. En annan fråga är dock huruvida dessa spelregler är förankrade hos samtliga aktörer eller inte, och om dessa spelregler genererar ett optimalt bostadsbyggande för både kommun och byggherre.

En fråga som tål att ställas är huruvida gemensamma mål och riktlinjer inte bara mellan kommuner men även mellan byggbranschen och kommuner skulle kunna bidra till tydligare spelregler för både kommunen och byggherren och i slutändan medborgarna. Kanske är detta ett arbete som den regionala och statliga nivån behöver koordinera. Våra intervjuer tyder på att informella kommunikationskanaler används för att påverka

och förstå kommunens agerande. Mer strukturerade kommunikationskanaler med gemensamma mål för kommun och byggherre skulle kunna effektivisera och bidra till en mer transparent och effektiv planprocess.

Dock är det viktigt att poängtera att de slutsatser vi drar inte kan generaliseras till övriga delar av de nordiska länderna. I storstadsregionerna har kommunerna en särställning eftersom det generellt är lukrativt för byggherrar att bygga i dessa regioner. Kommunerna ställer därför höga krav och det tål att diskuteras var gränsen går för kommunens respektive byggherrens ansvar i bostadsbyggandet.

Osäkert för privata byggherrar att bygga hyresrätter

Intervjuerna med privata byggherrar i Stockholm lyfter fram att det är en kostnadsmässig osäkerhet att bygga hyresrätter. Finansiering är också ett hinder men mer om det i kommande avsnitt. Det är inte värt för byggherrar att satsa på att bygga upp en "hyresrättskompetens" då den politiska viljan snabbt kan skifta. Motsvarande problem har lyfts fram av Lindbom et al. för Köpenhamnsregionen som på motsvarande sätt har en reglerad hyresmarknad.³⁸

Byggande av hyresrätter i Stockholm kräver generellt någon typ av subvention enligt Skanska eftersom hyrorna inte är marknadsstyrda. Subventioner är politiskt styrda och skapar därför osäkerhet. För allmännyttiga bostadsföretag är detta inte ett problem.

Våra intervjuer med byggherrar i Helsingfors och Köpenhamn har inte indikerat samma sak som fallet Stockholm. Dock pekar rapporten av Lindbom et al. på samma typ av problem i Köpenhamn. Vidare rapporterar Lindbom et al. att trots att hyresmarknaden avreglerades i Finland 1995 för privata byggherrar har det privata hyresbyggandet inte ökat. En anledning är att byggherren vill äga både marken och byggnaden. Detta är i praktiken svårt då kommunen är den största markägaren.³⁹ När det gäller Oslo rapporterar Selvaag att det på lång sikt inte är lönsamt att bygga och förvalta hyresrätter.

Även om vårt intervjumaterial är begränsat till några byggherrar, kan vi ändå dra en försiktig slutsats att den rådande politiken kring huruvida staten uppmuntrar hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter påverkar synen hos byggherrar. I Norge är den politiska ambitionen att hyresrätter inte ska dominera marknaden och detta återspeglas i Selvaags resonemang. I Stockholm och Köpenhamn upplevs motsvarande problem med att privata byggherrar inte vågar investera i hyresrätter pga. det politiska beroendet. Det skulle vara värdefullt att studera mer de hinder som byggherrar upplever vid byggande av hyresrätter i de nordiska länderna och hur den politiska synen på hyreslägenheter likt det norska eller det finska systemet skulle påverka byggherrars vilja att bygga hyresrätter. Varför har exempelvis byggandet av hyresrätter i Helsingfors inte ökat sedan avregleringen? De intervjuer vi gjort i Stockholm pekar åt att fler hyresbostäder skulle byggas om byggandet inte var så kortsiktigt politiskt styrt. Hur skulle en avreglering påverka byggandet av hyresrätter?

9.3 Goda finansieringsförutsättningar i samtliga regioner

I samtliga huvudstadsregioner finansieras bostadsrätter och äganderätter/ägarlägenheter på den öppna finansmarknaden genom banker eller kreditinstitut. Det som framförallt skiljer är hur hyresrätter finansieras. Sammantaget kan vi dock konstatera att finansiering inte upplevs som ett stort problem för byggherrar i de nordiska huvudstadsregionerna. Det stora hindret för byggherrar är snarare relaterade till den kommunala planeringsprocessen och de kostnader som uppstår pga. långdragna och osäkra planprocesser.

Finansiering av hyresrätter

Finansiering av hyresrätter är det som framförallt skiljer mellan de nordiska länderna. Sverige, Finland och Danmark har ett hyreshusbyggande som subventioneras och/eller tillämpar en reglerad hyressättning. I Danmark tillämpas som i Sverige en kontrollerad hyressättning medan det i Finland finns två system nämligen en hyresmarknad med marknadshyror och en marknad med social behovsprövning.

I Stockholm byggs hyresrätter av både allmännyttan och privata hyresvärdar. Inga direkta subventioner finns att tillgå. Byggande av allmänna hyresbostäder i Köpenhamn får däremot statliga

subventioner. Byggaren måste då följa vissa kriterier som satts upp av kommunen. I Helsingfors får byggandet av socialt behovsprövade hyresrätter subventioner från ARA.

Från vårt intervjumaterial har det framkommit att det för ett mindre privat företag som Besqab i Stockholm är problematiskt att få finansiering för byggande av hyresrätter. Från intervjuer med Selvaag i Oslo verkar finansiering inte vara ett problem för att bygga hyresrätter. Byggherrar väljer att inte bygga hyresrätter av andra orsaker.

När det gäller Köpenhamn och Helsingfors däremot har vårt material varit begränsat och vi kan inte dra några slutsatser om huruvida finansiering för privata byggherrar är ett hinder i byggandet av hyresrätter. Vi kan inte heller redovisa för eventuella skillnader mellan små och större företag. Detta är något vi skulle vilja studera mer i eventuella framtida projekt. Genom att lära oss mer från Köpenhamn och Helsingfors skulle vi kunna dra

slutsatser om ett finansieringssystem likt det danska eller finska skulle ändra privata byggherrars vilja att satsa på hyresrätter i Stockholm.

Byggande i lågkonjunktur

Från några av våra intervjuer framkommer det att byggherrar vill kunna bygga mer i lågkonjunkturer. Anledningarna är att produktionskostnaderna ofta är lägre då samt att det är ett bra sätt att förbereda inför högkonjunkturen då efterfrågan på bostäder ökar. Vi bör fråga oss om ett ökat bostadsbyggande under lågkonjunktur skulle kunna bidra till en minskad bostadsbrist? Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län är det bara Helsingfors som bygger tillräckligt i Norden. Kan de statliga spelreglerna bidra till ett ökat bostadsbyggande under lågkonjunkturer?

Bilaga1: Frågeformulär

- ⇒ Intervjuer görs med 3 byggföretag. Dessa ska vara stora och små företag. Det stora är Skanska som finns i alla tre länder.
- ⇒ Det är också bra om ett företag inom allmännyttan intervjuas
- ⇒ Kompletterande intervjuer görs med myndighet och representant för byggbranschen.
- ⇒ Det är byggföretaget i sin roll som byggherre som är intressant. En byggherre har ansvar för hela processen, från idé till det att huset står färdigt och har sålts. En typisk byggherre köper mark, bygger på den och säljer därefter. Vi är alltså inte intresserade av ett enskilt arkitektföretag som tar fram ritningarna åt byggherren.

Planeringsprocessen

- ⇒ Vilka hinder och framgångsfaktorer kan ni identifiera i planeringsprocessen? (Inklusive idéstadiet, bygglovsfasen och stadiet då avtal mellan kommun och byggherre signeras)
- ⇒ Hur upplever ni kommunens markpolicy? Är den transparent eller inte?
- ⇒ Hur hanterar ni dessa hinder och hur förhåller ni er till dem?

Kostnader som uppstår för byggherren

Det är viktigt att vara säkra på vad respondenten menar med kostnader. I projektet är vi intresserade av alla kostnader. Nämligen, markkostnader, produktionskostnader och kostnader för planering, utredningar och arkitekter

- ⇒ Var och när i bostadsbyggandet uppstår kostnader?
- ⇒ Är det ni som tar fram detaljplanen eller är det kommunen? Vem betalar?
- ⇒ Vad ser ni för hinder och framgångsfaktorer när det gäller relationen mellan kostnader och bostadsbyggande?
- ⇒ Är kostnader gentemot kommunen förutsägbara eller inte?
- ⇒ Hur hanterar ni dessa hinder och hur förhåller ni er till dem?

Finansiering

- ⇒ Hur går finansieringen av ett bostadsbyggnadsprojekt till?
- ⇒ Vad bidrar det offentliga med?
- ⇒ När måste finansiering av byggprojekt vara klar?
- ⇒ Är finansieringen ett problem?
- ⇒ Hur hanterar ni dessa problem och hur förhåller ni er till dem?

-
- 1 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*. Stockholm, 2011
 - 2 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*.
 - 3 Lindbom, A., (red). *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*. Gävle: Institutet för bostads- och urban forskning, 2009
 - 4 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*.
 - 5 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 6 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 7 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*.
 - 8 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 9 ARA - <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=sv>
 - 10 <http://www.kuluttajavirasto.fi/sv-FI/boende/att-kopa/delagarbostad/>
 - 11 ARA - <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=sv>
 - 12 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*.
 - 13 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 14 <http://www.nbbl.no/borettslag>
 - 15 <http://www.nbo.nu/medlemmar.html>
 - 16 Länsstyrelsen i Stockholms län. *Läget i Länet på bostadsmarknaden*
 - 17 Författarnas tolkning av en aktiv markpolicy från byggherrens perspektiv är att byggherren upplever att kommunen har en tydlig och långsiktig riktlinje för hur marken ska användas och exploateras och tydliga riktlinjer för hur byggherrar behandlas och bemöts
 - 18 NIMBY står för Not In My Back Yard. Ordet NIMBY tilldelas ofta grupper som motsätter sig exploatering i sitt närområde
 - 19 Boverket. *Analys av bostadsbyggandet i Norden - nordiska plansystem*. Karlskrona: Boverket, 2011
 - Kommunal- och Regionaldepartementet, Norge
 - 20 Kalbro, T. *Tidsfrister för myndighetsbeslut i plan- och byggprocessen – Frankrike, Nederländerna, Norge, Storbritannien och Tyskland*. Stockholm: KTH, 2007
 - 21 Ibid.
 - 22 Länsstyrelsen i Skåne - http://www.lst.se/NR/ronlyres/4E53F7AA-8C81-4A90-8C13-75C67FB1839D/86243/Exempel_Danmark_Kopenhamn_FINAL1.pdf
 - 23 Ibid.
 - 24 <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=26811&lan=fi>
 - 25 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 26 Ibid.
 - 27 Se exempel på Gebyrregulativ från plan- och byggenheten Oslo kommun. http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/Byggesak/Gebyrregulativ_februar11.pdf
 - http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/priser_og_gebyrer/
 - 28 http://regional.vfk.no/Regionalutvikling/Internett/Kommunesamarbeid/Plannettverk%20Vestfold/~/_media/14D7A188B5A648BFA91565F42DE00B96.ashx
 - 29 <http://www.byggekostnader.no>
 - 30 <http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132>
 - 31 Boverket. *Analys av bostadsbyggandet i Norden – Stödsystem*. Karlskrona: Boverket, 2011
 - 32 Ibid.
 - 33 *Forbandslänet kan inte betalas ut för byggande av allmänna hyresbostäder*
 - 34 Boverket. *Analys av bostadsbyggandet i Norden - Stödsystem*
 - 35 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 36 Boverket. *Analys av bostadsbyggandet i Norden - Stödsystem*
 - 37 <http://www.ara.fi/default.asp?contentid=3012&lan=sv>
 - <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=7230&lan=fi>
 - 38 Lindbom. *Bostadsförsörjning i Storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*.
 - 39 Ibid.



NORDREGIO
Nordic Centre for Spatial Development

Nordregio
P.O. Box 1658
SE-111 86 Stockholm, Sweden
nordregio@nordregio.se
www.nordregio.se
www.norden.org



norden

Nordic Council of Ministers

ISSN 1403-2511