



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2015:24



Förutsättningar för ökat småhus-
byggande i storstadsregionerna
– delrapport 2 (slutrapport)

Förutsättningar för ökat
småhusbyggande i
storstadsregionerna –
delrapport 2
(slutrapport)

Titel: Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 2 (slutrapport)

Rapportnummer: 2015:24

Utgivare: Boverket, maj, 2015

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-267-4

ISBN pdf: 978-91-7563-268-1

Sökord: byggande, småhus, storstadsregioner, Sverige, Norge, Danmark, Österrike, Kanada, kvalitet i småhusboende, priser, hedoniska priser

Dnr: 2498/2014

Process: 3.4.1

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Föreliggande rapport är den andra och avslutande skriften i Boverkets svar på regeringsuppdrag S2014/4994/PBB ”Uppdrag att utreda behovet av och förutsättningarna för ökat byggande av småhus”, 2014-06-19. Rapporten sammanfattar resultat från den tidigare delrapporten och en konsultrapport, samt innehåller kompletterande analyser.

Arbetet med rapporten har genomförts av Bengt Hansson, Marie Rosberg, Pia Westford och Bo Söderberg (projektledare).

Karlskrona, maj 2015

Janna Valik

Generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Summering av projektet.....	6
Behovet av småhus i storstadsregionerna	6
Småhus som en del av det urbana sammanhanget	7
Egenskaper som värderas i småhusboendet.....	8
Finns det lämplig mark?	8
2 Kvaliteter som värderas i småhusboendet.....	10
Preferenser eller betalningsvilja?	10
Skattning av betalningsvilja.....	11
Datamaterial och ekonometri	12
Genomsnittspriser på småhus	14
Hedoniska priser på bostadsyta.....	16
Hedoniska priser på typ av byggnad.....	17
Hedoniska priser på tomtyta	18
Hedoniska priser på byggnadens ålder	21
Hedoniska priser på avstånd till centrum	24
3 Liten internationell utblick	26
Data	26
Småhusbyggandet i fyra länder	26
Referenser	29

Sammanfattning

Projektet avrapporteras i två delrapporter. En konsultrapport från Urban Utveckling ingår i underlagsmaterialet. Delrapport 1 redovisar en enklare kvantitativ analys av småhusbyggandets utveckling över tiden i storstadsregionerna, en mer omfattande kvalitativ analys av småhusbyggandets förutsättningar, samt en kartläggning av tillgången på mark för småhusbyggande i storstadsregionerna. Konsultrapporten redovisar en fördjupad analys av hur småhusbyggande skulle kunna bli en del av det urbana sammanhanget med särskild inriktning mot småhusbyggande i utsatta områden samt mot ett nytt sätt att se på småhusbyggandet.

I denna slutrapport redovisas vissa kompletterande analyser. Vi skattar värdet av olika kvaliteter i småhusboendet, dels sådana värden som är knutna till själva bostaden, dels värden som sammanhänger med bostadens läge i den urbana miljön. Dessa skattningar redovisas mot bakgrund av tidigare gjorda undersökningar av människors preferenser i boendet. Vi jämför utvecklingen av småhusbyggandet i Sverige med motsvarande utveckling i ett mindre antal andra länder.

I rapportens inledande avsnitt summerar vi resultaten av projektets delar.

1 Summering av projektet

Behovet av småhus i storstadsregionerna

Preferenserna för att bo i småhus är starka, liksom för att äga sin bostad. Detta är det resultat man får fram när man bara frågar, och när den svarende inte tvingas beakta t.ex. ekonomiska restriktioner eller samtidigt överväga en komplicerad mix av olika bostadsegenskaper. När man istället tittar på betalningsviljan för olika bostadsattribut blir bilden mer nyanserad. Huruvida det kommer att byggas småhus beror också till stor del på konkurrensen om marken från annan markanvändning. Slutligen beror omfattningen av småhusbyggandet förstås på vilken markanvändning som släpps fram i kommunernas detaljplaner.

Vi konstaterar att småhusbyggandet minskar i storstadsområdena, såväl som i hela landet. Att småhusbyggandets andel av hela bostadsproduktionen minskar i storstadsregionerna sammanhänger med att exploateringsgraden generellt är lägre för småhus än för flerfamiljshus. I det läge som nu råder på bostadsmarknaden med låg tillgång på mark i centrala lägen är kommunerna generellt mindre benägna att prioritera planläggning för småhusändamål – planering för flerfamiljshus ger helt enkelt bättre avkastning, i termer av beviljade byggrätter per arbetad tidsenhet, för en hårt ansträngd kommunal planavdelning.

Det finns bland konsumenter och producenter ett starkt önskemål om att få bygga fler småhus i storstadsregionerna. Men för småhus finns också en väl fungerande andrahandsmarknad. Därför är det svårt att se att det skulle finnas några särskilda behov av ökat småhusbyggande – utöver ökat bostadsbyggande generellt – som uppenbart inte kan tillfredställas.

Det är inte orimligt att uttrycka det minskande, och förhållandevis låga, småhusbyggandet som en konsekvens av det gällande regelverket i kombination med kommunernas tillämpning av sitt planmonopol. Men konkurrensen om marken i kombination med de starka preferenserna för centralt boende är också en viktig förklaring till varför urbaniseringen leder till en minskande andel småhusbyggande. I centrala lägen konkurreras småhus ut ekonomiskt av bostadsrättshus eller hyreshus.

Vi har haft svårt att hitta direkt jämförbar statistik för andra länder. Ett fåtal exempel redovisas i föreliggande rapport (delrapport 2). Vi hittar vissa, men knappast övertygande, indikationer på att småhusbyggandet generellt är i avtagande.

Småhus som en del av det urbana sammanhanget

Småhusbyggande kommer alltså att förbli en betydande del av bostadsproduktionen. Dels flyttar sannolikt urbaniseringsprocessen gränsen för var det är lönsamt att bygga småhus längre och längre ut från storstadsområdenas centrum (i enlighet med den princip som analyseras i Boverket, 2015), varvid det tillkommer nya områden som lämpar sig för småhusbebyggelse, dels uppstår viss förtätning i befintliga småhusområden och ibland även i andra typer av områden.

Vi har dock i detta projekt valt att inte fokusera på den konventionella småhusbebyggelsen som ett sätt att skapa (nya) urbana lösningar. Hur man anlägger nya lyckade områden enligt t.ex. trädgårdsstadens principer finns det redan beprövad erfarenhet av. Istället lyfter vi fram två andra typer av småhusbebyggelse. I delrapport 1 diskuterar vi möjligheten av att i den kommunala planeringen verka för de s.k. stadsradhusen, småhus med liten tomtareal som ger områden med högt exploateringsstal. Vi konstaterar att det finns ett växande intresse för att använda denna bebyggelseform som ett komplement till annan stadsbebyggelse.

I Boverkets förslag till strategi för miljö kvalitetsmålet ”God byggd miljö” (Boverket, 2014) diskuteras den potentiella konflikt som kan föreligga mellan den pågående urbaniseringstrenden och den allmänt ökande tätheten i stadsbebyggelsen och olika miljö kvalitetsmål, såsom t.ex. bevarande av jordbruksmark och minskad energianvändning. Boverket ser inte att det i något fall skulle föreligga någon principiellt sämre möjlighet att uppnå miljö kvalitetsmål med ett ökande inslag av småhusbebyggelse i storstadsområdena. Möjligen indikerar analysen i den refererade rapporten att vissa miljö kvalitetsmål t.o.m. skulle kunna uppnås något lättare. Den avgörande punkten torde vara **hur** planer för småhusbebyggelse utformas, snarare än **om** sådana verkligen kommer till stånd (se AECOM, 2009).

I konsultrapporten från Urban Utveckling (2015) analyseras småhusbebyggelse som en metod för förtätning. Studien redovisar dels möjligheterna för ett ökat småhusbyggande i områden med ett brett utanförskap, dels möjligheterna för småhusbebyggelse på alternativa platser som ett uttryck för innovativ användning av stadens knappa markresurser. Man konstaterar att småhus i en mer urbant anpassad form kan tillföra bostäder i storstädernas centrala delar, på platser som till synes saknar värdefullt användningsområde. Det handlar inte om stora kvantiteter av bostäder, och småhus i den urbana kontexten kommer alltid att utgöra ett komplement till flerbostadshus. Men det kan utgöra ett viktigt komplement, som tillför variation i skala och estetik. Ökad småhusbebyggelse i stadsdelar

med brett utanförskap kan skapa bättre förutsättningar för de som växer sig socioekonomiskt starkare att kunna bo kvar också när de efterfrågar en annan typ av boende. Det kan fungera som ett led i arbetet med att minska segregationen i dessa områden.

Egenskaper som värderas i småhusboendet

I föreliggande rapport (delrapport 2) analyserar vi hur de boende värderar egenskaper hos småhus och den omgivande urbana miljön. Med ekonometrisk metod (hedoniska prisekvationer) applicerade på ett mycket stort datamaterial undersöker vi den marginella betalningsviljan för vissa sådana egenskaper, när inverkan av övriga egenskaper hålls konstant.

Vi kommer huvudsakligen fram till resultat som är välkända sedan tidigare. Bostadens storlek har stor inverkan på priset. Friliggande småhus värderas högre än rad- och kedjehus. Betalningsvilja för ytterligare en bit tomtmark är låg. Nyare hus värderas, som väntat, högre än hus byggda 1960-1975. Hus byggda 1900-1939 värderas också högre än hus byggda 1960-1975, vilket man kanske inte lika säkert skulle vänta sig. Avståndet till huvudortens centrum har en kraftig negativ priskeffekt. Vi återger också kortfattat resultat från några andra typer av undersökningar av vad som värderas i småhus och den urbana omgivningen.

Finns det lämplig mark?

Vi konstaterade i delrapport 1 att det finns förhållandevis god tillgång på enstaka tomter avsedd för småhusbebyggelse som inte tagits i anspråk ännu. Vidare fick vi övertygande kvalitativa indikationer på att många av de som vill ha en tomt för att bygga småhus inte nöjer sig med erbjudanden från kommunen om tomterna har ett dåligt läge. Vi konstaterade också att det finns fastställda planer för hela områden med småhus där byggandet inte kommer igång. I det senare fallet är det, igen, en konsekvens av att dessa planer har ett dåligt läge.

Priserna på småhus i attraktiva lägen är höga i förhållande till kostnaderna för att bygga ett nytt småhus. Det lönar sig mycket bra att bygga nya småhus i attraktiva lägen – där man får, och kan göra det. Vi har inte gjort någon empirisk analys av hur det förhåller sig i detalj med sådan eventuell lönsamhet helt enkelt för att det är så uppenbart lönsamt i en stor del av de redan etablerade småhusområdena i storstäderna och i många av dessas attraktiva grannkommuner. En omfattande motsvarande analys för bostadsrättsmarknaden i Stockholm finns redovisad i Boverket (2015).

Med en produktionskostnad för småhus i intervallet 20 000-30 000 kr/m² BOA (där det övre värdet är i överkant, om man utgår från statistik från SCB samt enklare förfrågningar i byggbranschen) och därtill en överslagsmässigt skattad kostnad för bygglov, planarbete, lantmåteriförrättning och anslutningsavgifter, på mellan 300 000 kr och 600 000 kr så är det lönsamt att bygga en villa på 130 m² överallt där priset på begagnade, men förhållandevis nya, villor i samma storlek är högre än 2 900 000-4 400 000 kr. Sådana prisnivåer överträffas idag snart sagt överallt i attraktiva lägen i de tre storstadskommunerna och i Uppsala (även på vissa håll i Östersund, däremot mera sällan i Karlskrona).

De kvantitativa analyserna av betalningsvilja för attribut i bostaden och den urbana miljön pekar på kraftigt negativ priseffekt av ökande avstånd till centrum. Prisets avtagande med avstånd från centrum är särskilt snabbt i Stockholmsregionen. Slutsatsen är att småhusköpare förvisso vill ha småhus och en boendeform med äganderätt, men att man samtidigt sätter stort värde på centralt läge. I centrala lägen finns det visserligen gott om mark som skulle kunna vara lämplig för småhusbebyggelse, men sådan mark är också nästan alltid minst lika lämplig för flerfamiljshus, parker eller annat ändamål.

2 Kvaliteter som värderas i småhusboendet

Preferenser eller betalningsvilja?

Det mest direkta sättet att undersöka vilka egenskaper hos bostaden och i den urbana miljön som hushållen värderar kan tyckas vara att helt enkelt fråga. Det är dock svårt att konstruera sådana undersökningar så att svaren verkligen återger vad den svarande värderar i ett skarpt läge, när komplicerade sammanvägningar av olika preferenser ska göras under ekonomiska restriktioner. Ekonomens traditionella angreppssätt är att mäta de värderingar som hushållen avslöjar genom sitt konsumtionsval. Det första steget brukar bestå i att skatta hedoniska priser, d.v.s. värden på alla de egenskaper, hos bostaden och omgivningen, som tillsammans utgör den sammansatta tjänsten boende. Det andra steget brukar vara att utifrån hedoniska priser skatta efterfrågan på de respektive egenskaperna.

Men mer direkta undersökningar av preferenser och attityder är också nödvändiga för att få en djupare förståelse för vad det är i egenskaperna som gör att de värderas och för att utifrån detta kunna konstruera kvantifierbara variabler som förmår fånga det som värderas på rätt sätt. Westford (2010) identifierar ett antal egenskaper som barnfamiljer i två småhusområden uppfattar som viktiga för kvaliteten på bostadsområdet. De viktigaste är:

- frånvaro av kriminalitet och konflikter
- trafiksäkerhet för barn
- möjlighet för barn att gå själva till skolan och andra aktiviteter
- närhet till naturen
- närhet till kollektivtrafik
- frånvaro av trafikbuller
- stimulerande utomhusmiljö för barn
- tillgång till egen tomt
- bostadens storlek och utformning

I två angränsande flerfamiljshusområden är värderingarna i huvudsak lika. Den stora skillnaden är, inte helt överraskande, att tillgången till egen tomt **inte** uppfattas som viktig. Det stabila resultatet (över områden) ger värdefull vägledning om vad man bör försöka kvantifiera och analysera vidare. Resultatet visar också på variationer i attityder till boendekvalitet mellan grupper med olika inkomst och bilinnehav. Detta ger vägledning om preferenser i grupper med olika restriktioner.

En metod för att omvandla kvalitativt uttryckta preferenser till kvantifierbara variabler och att sedan även utvärdera huruvida dessa variabler har betydelse för det faktiska beslutet att välja en viss bostad utvecklas av Lundgren (2013). Metoden bygger på faktoranalys och är inspirerad av etablerade tekniker för marknadsundersökningar med avseende på mindre komplexa konsumentvaror än bostäder. I en empirisk applikation undersöker han vad köande till ett nytt exklusivt hyreshusområde i Stockholm värderar i boendet, vilka värdepåverkande faktorer dessa värderingar samlas i samt vilka av dessa faktorer som hade en signifikant effekt på det slutgiltiga beslutet att välja en viss bostad. Möjligheten till rekreation i bostadens omedelbara närhet och trygghet i grannskapet är viktiga faktorer. Metoden har tillämpats i tidiga stadier av exploateringar för flerfamiljshusområden. Inga tillämpningar på småhusområden eller exploateringar för småhusbebyggelse har ännu genomförts.

Evidens och Spacescape (2014) gör en annorlunda form av hedonisk studie av betalningsviljan för olika stadskvaliteter. Undersökningen görs i Stockholms län. Grunddata består av 2011 års försäljningar av småhus, d.v.s. drygt 7 000 prisobservationer. I en prissekvation får 11 variabler, varav 9 som representerar olika kvaliteter i den urbana miljön, förklara småhuspriserna. Men regressionen appliceras inte på prisobservationerna. Istället delas länet in i 475 områden och för varje område beräknas ett genomsnittspris samt ett sammanvägt områdesvärde för var och en av de prispåverkande variablerna. Följande variabler med en prishöjande effekt redovisas.

Tillgång till många arbetsplatser via kollektivtrafik inom 30 minuter.
Tillgång till många arbetsplatser med bil inom 30 minuter. Ett avstånd till en spårstation som är mindre än 700 m. Tillgång till urbana verksamheter inom 500 m. Tillgång till vattenytor inom 3 km avstånd. Närhet till en båtplats. Tillgång till grönytor inom 500 m. Strandtomter. Andelen friliggande hus i området.

Skattning av betalningsvilja

Vi har i denna rapport valt att kvantitativt mäta vad som värderas i småhusboendet och i den urbana miljön genom att skatta priselasticiteter för olika egenskaper hos bostaden och miljön. Priselasticiteter talar om hur stor procentuell prispåverkan som sammanhänger med en procentuell förändring av en viss egenskapsvariabel – när alla andra egenskapsvariabler förblir oförändrade. Priselasticiteten är ett mått på den marginella betalningsviljan för en egenskap.

Vi har gjort dessa skattningar för tolv olika geografiska områden inom de tre storstadsregionerna samt inom ytterligare tre stadsregioner, nämligen Uppsala, Östersund och Karlskrona. I samtliga fall är det således residensstäder, samtliga med växande befolkning under 2000-talet. Det ger oss ändå en viss möjlighet att identifiera skillnader i värderingarna mellan olika typer av orter, och olika urbaniseringsgrad.

Skattningarna görs över en 10-årsperiod för att göra det möjligt att identifiera eventuella förändringar i värderingarna över tiden, förändringar som skulle kunna sammanhålla med en förskjutning i värderingarna p.g.a. den successivt ökande urbaniseringstrenden samt den ökande bostadsbristen. Skattningar redovisas för tre olika tidsperioder med mittpunkterna 2006-06, 2010-06, respektive 2013-10.

De ekonometriska skattningarna är genomförda av Valueguard. Analysen bygger på det långåriga utvecklingsarbete Valueguard haft för att konstruera prisindexet HOX för småhusfastigheter och utnyttjar delar av den databas som man byggt upp för detta ändamål.

Datamaterial och ekonometri

Data

Datamaterialet består av inrapporterade priser från fastighetsmäklare, ytterligare information om bostäderna från Lantmäteriet, samt variabler konstruerade av Valueguard. Största primära datakälla är Svensk Mäklarstatistik.

Varje månad har aktuella försäljningar körts mot fastighetsregistret för att komplettera prisinformationen med variabler som strandläge, standardpoäng, boarea, tomtarea m.m. På så vis har successivt en unik databas skapats med den information som fanns i fastighetsregistret vid försäljningstillfället.

Totalt består datamaterialet av närmare 400 000 småhusförsäljningar mellan januari 2005 och april 2015. I denna rapport används drygt 130 000 prisobservationer för att med regressionsanalys skatta hedoniska pris-ekvationer för tolv olika geografiska områden.

Vissa observationer selekteras bort. Det är främst observationer som avser nyproduktion, där bostaden säljs första gången av byggbolaget, samt observationer där informationen om bostaden är ofullständig eller uppenbart felaktig.

Skattningsmetod

De hedoniska regressionsekvationerna skattas i Stata med robust regression (rreg). Det är en variant av vanlig linjär regression där extremvärden ges en lägre vikt än övriga observationer i uträkningen av skattningarna.

För varje geografiskt område skattas regressionsekvationens parametrar separat för tre olika tidsperioder:

- Maj 2012 till april 2015
- Januari 2009 till december 2011
- Januari 2005 till december 2007

Det innebär att varje period innefattar 36 månader. Valueguard har gjort en del studier tidigare för att finna en lämplig tidsperiod för så kallad moving window regression och funnit att 36 månader är en bra avvägning. En bra tidsperiod kännetecknas av tillräckligt mycket data för att göra bra parameterskattningar men samtidigt inte för lång period för att den underliggande strukturen ska hinna ändras så mycket.

Variabler

Beroende variabel är logaritmerat försäljningspris.

Oberoende variabler är:

- logaritmerad distans till centrum av närmaste tätort
- logaritmerad distans till centrum av huvudorten i området
- logaritmerad boyta
- T2, dummyvariabel för tomtarea mellan 500-800
- T3, dummyvariabel för tomtarea mellan 800-1100
- T4, dummyvariabel för tomtarea mellan 1100-1600
- T5, för tomtarea mellan 1600-3000
- T6, dummyvariabel för tomtarea över 3000)
- Age1, byggår före 1900
- Age2, byggår 1900-1939
- Age3, byggår 1940-1959
- Age5, byggår 1976-1989
- Age6, byggår 1990 eller senare
- standardpoäng
- dummyvariabel för kedjehus
- dummyvariabel för radhus
- dummyvariabel för hus utan vatten och avlopp (få obs)
- dummyvariabel för högst 75 meter till strand och egen strand
- logaritmerad biyta
- dummyvariabel för tätort
- dummyvariabel för högst 75 meter till strand utan egen strand
- dummyvariabel för mer än 75 meter men högst 150 meter till strand

- logaritmerat avstånd till närmaste tunnelbanestation

Urvalet av ingående variabler bygger på den forskning som gjorts inom Valueguard för att ta fram prisindexet HOX för småhus. Detta är ett omfattande arbete där man gått igenom hundratals variabler från fastighetsregistret.

Centrum definieras som den punkt som har medianvärdet av koordinaterna för de dyraste 2,5 procenten av bostadsrätterna (i pris per kvadratmeter) i respektive ort.

Geografiska områden

Vi har skattat regressioner för följande 12 områden:

- FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområden
 - Delar av Stockholms kommun (församlingarna Farsta, Vällingby, Hässelby, Skärholmen, Spånga och Kista) samt kommunerna Upplands Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Huddinge, Botkyrka, Salem, Haninge, Tyresö, Upplands-Bro, Norrtälje, Sigtuna, Nynäshamn och Håbo
- FA-delregion Uppsala
- FA-delregion Göteborg
- FA-delregion Malmö
- FA-delregion Karlskrona
- FA-delregion Östersund
- Centrala Villaområden Stockholm
 - Sollentuna kommun, Täby kommun, Danderyd kommun, Vaxholm kommun, Lidingö kommun, Sundbyberg kommun, Solna kommun, Nacka kommun, Stockholms kommun (exkl. församlingarna Farsta, Vällingby, Hässelby, Skärholmen, Spånga och Kista)
- Uppsala kommun
- Göteborg kommun
- Malmö kommun
- Karlskrona kommun
- Östersund kommun

I Stockholmsområdena har vi gjort två skattningar per område och tidsperiod, en där vi tar hänsyn till avstånd till tunnelbana och en där vi inte tar hänsyn till avstånd till tunnelbana.

Genomsnittspriser på småhus

Som underlag för att tolka de skattningar av priseffekter på olika egenskaper i småhuset respektive den urbana miljön redovisar vi först viss be-

skrivande statistik. I **Tabell 1** rapporteras de genomsnittliga småhuspriserna i respektive område och för respektive tidsperiod.

Tabell 1 Småhuspriser (genomsnittsvärden) i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA 1a Stockholm exkl centrala villaområden	3 244 235	2 851 427	2 393 171
FA-delregion Göteborg	2 935 211	2 612 061	2 184 833
FA-delregion Malmö	2 414 590	2 537 221	2 069 464
FA-delregion Uppsala	2 197 059	1 975 338	1 644 061
FA-delregion Östersund	1 415 297	1 325 685	1 109 234
FA-delregion Karlskrona	1 284 127	1 167 039	1 084 284
Centrala villaområden Stockholm	5 599 008	4 790 379	3 827 376
Göteborg kommun	3 631 186	3 231 251	2 673 957
Malmö kommun	3 129 175	3 138 985	2 774 358
Uppsala kommun	3 050 817	2 615 223	2 190 083
Östersund kommun	1 896 916	1 742 445	1 378 684
Karlskrona kommun	1 459 406	1 330 613	1 233 727

Välkända fenomen på bostadsmarknaden återfinns. Det är stora skillnader mellan prisnivåer i olika delar av landet. De genomsnittliga priserna är högst i Stockholm och lägst i Karlskrona. Den inbördes ordningen följer storleksordningen mätt som folkmängd. Småhuspriserna har ökat kraftigt under den studerade tidsperioden. Enda avvikelsen är Malmö, där priserna har legat ungefär stilla under den andra halvan av perioden.

Notera dock att de högsta prisnivåerna i tabellen inte ger en bild av prisnivån 2015. Medeltidpunkten i det senaste tidsintervallet ligger i oktober 2014, och sedan dess har småhuspriserna generellt ökat. Man måste också hålla i minnet att genomsnittspriser svarar mot de ungefärliga ”genomsnittshusen” i datamaterialet (vilket dock inte nödvändigtvis är detsamma som genomsnittshuset i bostadsstocken). I **Tabell 2** rapporteras den genomsnittliga storleken i respektive område och för respektive tidsperiod.

Tabell 2 De omsatta småhusens bostadsyta (genomsnittsvärden) i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA 1a Stockholm exkl centrala villaområden	125,7	123,6	122,2
FA-delregion Göteborg	124,7	123,4	121,2
FA-delregion Malmö	131,0	130,2	126,5
FA-delregion Uppsala	124,7	123,1	121,3
FA-delregion Östersund	122,4	119,8	119,2
FA-delregion Karlskrona	119,2	114,2	115,1
Centrala villaområden Stockholm	135,5	132,0	129,6
Göteborg kommun	126,5	126,4	124,5
Malmö kommun	130,2	129,2	127,2
Uppsala kommun	129,4	126,2	125,2
Östersund kommun	124,2	121,8	121,0
Karlskrona kommun	121,5	118,7	120,3

Hedoniska priser på bostadsyta

Bostadspriser bestäms framför allt av bostadsegenskaperna storlek och standard, samt olika lägesvariabler. Erfarenhetsmässigt är storlek en mycket stabil prispförklarande variabler (även om **förklarande** här används något oegentligt, eftersom det snarare är fråga om skattning av korrelation än av kausalt samband) och pris/m² bostadsyta är den mest självklara av marknadsindikatorerna på marknaden.

Vi redovisar i **Tabell 3** den skattade priseffekten av bostadsyta från respektive priskekvation. Skattningarna är i form av priselasticiteter, d.v.s. de anger hur många procent priset ökar när bostadsytan ökar med en procent. Ett skattat värde på 0,60 betyder att en ökning av bostadsytan med en procent (d.v.s. med 1,3 m² i ett hus på 130 m²) ger ett marknadspris som är 0,6 procent högre – förutsatt att alla andra egenskaper är precis lika. För ett hus på 130 m² som har ett marknadspris på 3 000 000 kr så betyder det en absolut priseffekt på 18 000 kr, och det marginella värdet av bostadsyta blir följaktligen 13 846 kr/m² (d.v.s. 18 000 kr/1,3 m²). Samtidigt är det genomsnittliga priset på ett sådant hus i förhållande till bostadsyta 23 077 kr/m² (d.v.s. 3 000 000 kr/130 m²). Det senare måttet är det nyckeltal som till vardags används av branschfolk och aktörer på marknaden.

Tabell 3 Småhusprisernas elasticitet med avseende på bostadsyta i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområd	0,44	0,45	0,44
FA-delregion_Göteborg_201504	0,52	0,52	0,53
FA-delregion_Malmö_201504	0,60	0,54	0,57
FA-delregion_Uppsala_201504	0,56	0,54	0,58
FA-delregion_Östersund_201504	0,51	0,51	0,62
FA-delregion_Karlskrona_201504	0,55	0,56	0,54
Centrala_villaområden_Stockholm_201504	0,50	0,52	0,51
Göteborg_kommun_201504	0,48	0,46	0,45
Malmö_kommun_201504	0,59	0,54	0,56
Uppsala_kommun_201504	0,55	0,51	0,55
Östersund_kommun_201504	0,49	0,49	0,60
Karlskrona_kommun_201504	0,52	0,57	0,58

Resultaten i **Tabell 3** är förhållandevis stabila över regioner och mycket stabila över tiden inom regioner. Värdena ligger runt 0,5. Det ska generellt uppfattas som att bostadskvaliteten storlek har ett mycket kraftig genomslag i priset. Annorlunda uttryckt, bostadsyta är en kvalitet som hushållen värderar mycket högt, när värdet av alla andra egenskaper samtidigt tas i beaktande.

Däremot är inte skattad priselasticitet något mått som ger vägledning om huruvida det är lönsamt att bygga nya småhus eller inte. Då är det det totala marknadsvärdet av ett färdigt hus som ska jämföras med total byggkostnad (d.v.s. kvoten Tobins Q).

Hedoniska priser på typ av byggnad

Graden av avskildhet, insyn och eventuell störning från omgivande bostäder är svår att på ett rättvisande sätt kvantifiera. I våra regressioner motsvaras sådana kvaliteter i boendet närmast av kategorivariablerna friliggande småhus, kedjehus respektive radhus. Vi skattar effekten av dessa kategorier genom att ansätta dummyvariabler för kedjehus respektive radhus och utelämna friliggande småhus. Resultaten redovisas i **Tabell 4**.

Resultaten ska tolkas så att parameterskattningen för kedjehus respektive radhus anger den totala prisseffekten för dessa alternativ med, i båda fallen, friliggande småhus som referenspunkt. Skattningarna återger även här prisseffekten när alla andra egenskaper är precis desamma. Ett tabellvärde på -0,10 betyder att priset på denna byggnadstyp är 10 procent lägre än för ett friliggande småhus med i övrigt alla egenskaper likadana. I just detta fall finns det särskild anledning att betona att skattningen görs med kontroll för även tomtstorlek. Det är således inte kedje- och radhu-

sens (vanligtvis) mindre tomter som slår igenom i resultaten, utan själva bebyggelsestypen.

Tabell 4 **Småhusprisernas elasticitet med avseende på typ av byggnad (friliggande, rad eller kedjehus) i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.** Den övre raden för respektive geografiskt område anger priset effekten på kedjehus (med friliggande hus jämförelse), den undre raden anger priset effekten på radhus (med friliggande hus jämförelse).

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA 1a Stockholm exkl centrala villaområden	-0,08	-0,08	-0,08
	-0,16	-0,16	-0,16
FA-delregion Göteborg	-0,07	-0,07	-0,07
	-0,13	-0,13	-0,15
FA-delregion Malmö	-0,03	-0,03	-0,04
	-0,07	-0,08	-0,09
FA-delregion Uppsala	-0,06	-0,09	-0,07
	-0,13	-0,12	-0,13
FA-delregion Östersund	-0,11	-0,08	-0,07
	-0,17	-0,13	-0,20
FA-delregion Karlskrona	-0,05	0,01	-0,04
	-0,02	0,03	-0,07
Centrala villaområden Stockholm	-0,08	-0,09	-0,07
	-0,13	-0,15	-0,14
Göteborg kommun	-0,09	-0,09	-0,08
	-0,15	-0,15	-0,17
Malmö kommun	-0,06	-0,02	-0,04
	-0,11	-0,08	-0,11
Uppsala kommun	-0,01	-0,07	-0,06
	-0,09	-0,10	-0,13
Östersund kommun	-0,09	-0,04	-0,06
	-0,19	-0,09	-0,21
Karlskrona kommun	0,00	-0,03	-0,07
	0,05	0,03	-0,07

Resultatet är huvudsakligen som väntat. Med undantag för Karlskrona, där datamaterialet är litet och parameterskattningarna i flera fall icke-signifikanta, är resultatet tämligen stabilt över både geografiska områden och över tiden. Kedjehus värderas konsekvent lägre än friliggande småhus. Och radhus värderas konsekvent lägre än både friliggande småhus och kedjehus.

Hedoniska priser på tomtyta

Tomtmarkens värde beror till mycket stor del av olika lägesfaktorer. Därutöver är det, i ett visst givet läge, sedan främst den byggrätt som tomten ger som genererar dess värde, och inte så mycket markarealen i sig. Åtminstone är detta den fastighetsekonomiska standardhypotesen.

Men markarealen har ändå betydelse för tomtens användbarhet, utöver möjligheten att ställa dit ett hus, såsom trädgårdsodling, lek och annan utomhusvistelse. Värdet av marken som byggrätt torde öka i diskreta steg med värdet för andra ändamål torde vara kontinuerlig med avtagande marginalnytta. Vid vilken areal en tomt bli delbar och kan generera ytterligare en byggrätt beror av gällande planbestämmelser i kombination med placeringen av redan existerande byggnader. Hur det ser ut i de enskilda fallen varierar stort och det finns ingen möjlighet att i registerdata hämta någon information om detta. Därför är det inte möjligt att i stora data-mängder på ett bra sätt modellera tomtytans prisinverkan.

Vi har kodat variabeln tomtyta som en uppsättning kategorivariabler (dummy-set) där kategorierna är:

- T1 tomtareal upp till 500 m²
- T2 tomtareal 501 m² – 800 m²
- T3 tomtareal 801 m² – 1 100 m²
- T4 tomtareal 1 101 m² – 1 600 m²
- T5 tomtareal 1 601 m² – 3 000 m²
- T6 tomtareal över 3 000 m²

Variabeln T1 utelämnas i regressionen. Resultaten ska tolkas så att parameterskattningarna för T2, T3, etc., anger den totala procentuella prisetekten för dessa respektive alternativ med, i samtliga fall, T1 som referenspunkt. Skattningarna återger även här prisetekten när alla andra egenskaper är precis desamma. Ett tabellvärde för T3 på 0,10 betyder att priset på småhusfastighet med tomtarealen mellan 801 m² och 1 100 m² är 10 procent högre än för en fastighet med en areal om högst 500 m².

Nu sväller antalet parameterestimater ut om alla resultat ska visas. Vi har 3 tidsperioder, 12 geografiska regioner och för alla dessa vardera 5 variabler. Istället för att rapportera 180 värden redovisar vi först i **Tabell 5** värdena för bara en region, nämligen Centrala villaområden i Stockholm. Därefter rapporterar vi i **Tabell 6**, för samtliga geografiska områden och tidsperioder, skillnaden mellan estimaten för T3 och T2.

Tabell 5 Småhusprisernas elasticitet med avseende på kategorivariabler för tomtarealklasser i Central villaområden i Stockholm vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015. Variabeln T1, tomtareal upp till 500 m², är referenspunkt.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
T2 tomtareal 501 m ² - 800 m ²	0,06	0,06	0,05
T3 tomtareal 801 m ² - 1 100 m ²	0,10	0,09	0,09
T4 tomtareal 1 101 m ² - 1 600 m ²	0,13	0,11	0,12
T5 tomtareal 1 601 m ² - 3 000 m ²	0,17	0,18	0,17
T6 tomtareal över 3 000 m ²	0,26	0,22	0,14

Resultatet är i huvudsakligen som väntat i den redovisade regionen. Tomtstorlek har kraftig prispåverkan och prisdifferensen gentemot en tomt på högst 500 m² är (med ett undantag) konsekvent större ju större skillnaden i tomtstorlek är. Tomter större än 500 m² har gett fastighetspriser som är mellan 5 % och 26 % högre än de med de minsta tomterna, när alla andra egenskaper hålls konstanta. Liknande resultat återkommer i alla geografiska områden vad gäller den ungefärliga nivån på priselasticiteterna. Däremot är det ett flertal fall där värdena inte ökar i jämn takt från variabel T2 till T6.

I **Tabell 6** beräknar vi skillnaden mellan parameterestimaten för tomter i de två näst minsta kategorierna, T2 och T3. En möjligen (men ev. något vidlyftig) tolkning av denna skillnad är följande. Variabeln T3 representerar fastigheter som i genomsnitt har en tomtstorlek på ungefär 950 m², medan T2 representerar fastigheter som i genomsnitt har en tomtstorlek på ungefär 650 m². Skillnaden mellan deras respektive parameterestimat bör därför ge ett mått på hur många procents prisökning som förorsakas av en tomtarealökning på ca 300 m². Detta samtidigt som de två kategorierna huvudsakligen omfattar tomter med en storlek som gör att de troligen endast i undantagsfall varit delningsbara. Därför skulle skattningarna i **Tabell 6** kunna tolkas som skattningar av marginella värderingen av mark som ”bara” kan användas till annat än att generera ytterligare byggrätter.

Tabell 6 Skillnaden i priselasticitet mellan tomter i storlekskategorierna T3 och T2 i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområd	0,02	0,02	0,02
FA-delregion_Göteborg_201504	0,02	0,02	0,02
FA-delregion_Malmö_201504	0,04	0,04	0,02
FA-delregion_Uppsala_201504	0,04	0,03	0,03
FA-delregion_Östersund_201504	0,06	0,05	0,00
FA-delregion_Karlskrona_201504	0,07	0,08	0,04
Centrala_villaområden_Stockholm_201504	0,04	0,03	0,04
Göteborg_kommun_201504	0,02	0,03	0,02
Malmö_kommun_201504	0,01	0,04	0,03
Uppsala_kommun_201504	0,03	0,02	0,03
Östersund_kommun_201504	0,06	0,06	0,00
Karlskrona_kommun_201504	0,10	0,08	0,02

För de fyra största städerna med tillhörande regioner ligger skattningarna mellan 1 procent och 4 procent, men de är (i de två senare tidsperioderna) betydligt högre för de två mindre städerna. Skattningarna tycks bekräfta hypotesen att tomtmark som ”bara” kan användas till annat än nya byggrätter värderas mycket lågt.

Hedoniska priser på byggnadens ålder

Småhuspriser beror på husets utrustningsstandard, skick och arkitektoniska utformning, både interiört och exteriört. Beträffande samtliga dessa variabler är det rent generellt svårt att på ett bra sätt fånga tillståndet i kvantitativa data. Ännu svårare är det att i registerdata hitta tillförlitliga proxyvariabler för var och en av variablerna. De registervariabler som i någon mån återspeglar de uppräknade kvaliteterna lyckas dessutom fånga en svårtolkad mix av dem. Dessutom är det rätt mycket brister i hur just dessa variabler återspeglar vad de är avsedda att återspegla.

Vi har ändå valt att rapportera delar av resultatet som ska återspegla värdet av byggnadskvaliteter. De registervariabler som finns att tillgå är standardpoäng och värdeår (variabler som konstruerats i de allmänna fastighetstaxeringarna) samt nybyggnadsår. Vi har valt att uteslutande fokusera på nybyggnadsår. Rätt återgiven i registren kan den variabeln troligen fånga den arkitektoniska utformningen av byggnaden och möjligen samtidigt i viss mån upplevelser som trivsel, kulturvärden, estetik. Samtidigt representerar variabeln i viss mån det fysiska skicket på huset eftersom äldre hus helt enkelt är mer omoderna och mer slitna – såvida de inte är så gamla att de genomgripande har renoverade. Huruvida sådana

renoveringar genomförts, eller bör förväntas ha blivit genomförda, är omöjligt att bedöma utifrån fastighetsprisregistret. Summaeffekten av nybyggnadsår blir följaktligen svår, eller omöjlig, att tolka.

Vi har kodat variabeln nybyggnadsår som en uppsättning kategorivariabler (dummy-set) där kategorierna är:

- Age1 byggår före 1900
- Age2 byggår 1900-1939
- Age3 byggår 1940-1959
- Age4 byggår 1960-1975
- Age5 byggår 1976-1989
- Age6 byggår 1990 eller senare

Variabeln Age4 utelämnas i regressionen. Resultaten ska tolkas så att parameterskattningarna för övriga åldersvariabler, Age1, etc., anger den totala procentuella priset för dessa respektive alternativ med, i samtliga fall, Age4 som referenspunkt. Skattningarna återger även här priset när alla andra egenskaper är precis desamma. Ett tabellvärde för Age1 på 0,10 betyder att priset på småhusfastigheter med nybyggnadsår före år 1900 är 10 procent högre än för en fastighet med nybyggnadsår mellan 1960 och 1975.

Precis som för kvaliteten tomtareal sväller antalet parameterestimater ut om alla resultat ska visas. Istället för att rapportera alla 180 värden väljer vi att redovisa priset för kategorierna Age2, i **Tabell 7**, och Age6, i **Tabell 8**. Det finns en tanke bakom detta.

Variabeln Age2 fångar in tidsepoken 1900-1939. Här ingår Jugend, Nationalromantik, Nyklassism och tidig Funkis. Det är visserligen arkitektoniskt olika epoker, men det är epoker som ändå av dagens bostadskonsumenter tycks var uppskattade. Det sammanhänger troligen även med att de ligger i områden som uppskattas idag, för att de är uppvuxna, väletablerad, och har anlagts enligt planeringsprinciper som uppskattas idag. Men det är inga energieffektiva hus, och den tekniska statusen kan variera avsevärt.

Variabeln Age6 fångar in tidsepoken fr.o.m. 1990. Där ingår också högst varierande arkitektoniska stilar. Men dessa fastigheter har ändå det gemensamt att de (nästan) alla fortfarande är förhållandevis nya och moderna.

Hus som enligt registren byggdes före år 1900 kan befinna sig i stort sett var som helst i en byggnads olika renoveringscykler, beroende på om det är första, andra eller tredje totalrenovering som var den senaste. Husen

byggda mellan 1940 och 1989 kan också i många fall vara svårbedömda i detta avseende.

Tabell 7 Småhusprisernas elasticitet med avseende på kategorivariabeln Age2, nybyggnadsår i tidsperioden 1900-1939, i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015. Variabeln Age4, nybyggnadsår 1960-1975, är referenspunkt.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområd	0,09	0,10	0,07
FA-delregion_Göteborg_201504	0,05	0,04	0,01
FA-delregion_Malmö_201504	-0,01	0,01	-0,06
FA-delregion_Uppsala_201504	0,03	0,00	-0,02
FA-delregion_Östersund_201504	-0,16	-0,13	-0,18
FA-delregion_Karlskrona_201504	-0,02	-0,03	-0,13
Centrala_villaområden_Stockholm_201504	0,13	0,13	0,11
Göteborg_kommun_201504	0,09	0,06	0,02
Malmö_kommun_201504	0,05	0,07	0,00
Uppsala_kommun_201504	0,05	0,05	0,06
Östersund_kommun_201504	-0,06	-0,08	-0,09
Karlskrona_kommun_201504	0,00	0,03	-0,13

Resultaten i **Tabell 7** är inte helt stabila över geografiska områden. Men vissa intressanta mönster framträder ändå. I alla de fyra största städerna har variabeln ett positivt värde. ”Sekelskiftesvillor” (i en mycket vid bemärkelse) värderas konsekvent högre än jämförelsegruppen småhus byggda 1960-1975. Särskilt i Stockholm är värderingen av de äldre småhusen mycket kraftig, nämligen över 10 procent högre, när man konstant håller effekten av alla andra pridförklarande variabler.

Tabell 8 Småhusprisernas elasticitet med avseende på kategorivariabeln Age6, nybyggnadsår 1990 eller senare, i sex kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015. Variabeln Age4, nybyggnadsår 1960-1975, är referenspunkt.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområd	0,20	0,21	0,22
FA-delregion_Göteborg_201504	0,23	0,24	0,24
FA-delregion_Malmö_201504	0,26	0,24	0,24
FA-delregion_Uppsala_201504	0,18	0,18	0,18
FA-delregion_Östersund_201504	0,24	0,20	0,11
FA-delregion_Karlskrona_201504	0,56	0,48	0,44
Centrala_villaområden_Stockholm_201504	0,19	0,21	0,21
Göteborg_kommun_201504	0,23	0,24	0,24
Malmö_kommun_201504	0,18	0,22	0,20
Uppsala_kommun_201504	0,15	0,14	0,15
Östersund_kommun_201504	0,19	0,26	0,09
Karlskrona_kommun_201504	0,55	0,44	0,43

Resultaten i **Tabell 8** uppvisar visserligen stor spridning i parameterestimaten över geografiska områden. Men det är ändå en stabil tendens. Nya småhus värderas väldigt mycket högre än småhus byggda under referensperioden. De nya husen värderas i storleksordning 20 procent högre. Ett undantag finns. I Karlskrona är de nya småhusen särskilt högt värderade i förhållande till de som byggdes 1960-1975. Annorlunda uttryckt är småhusen från miljonprogramsepoken särskilt lågt värderade i Karlskrona i förhållande till de småhus som byggts efter fastighetskraschen och den successiva avvecklingen av statliga subventioner till småhusbyggandet.

Hedoniska priser på avstånd till centrum

Alla vet att den viktigaste pridförklarande egenskapen hos en fastighet är läget, i många olika avseenden – i förhållande till den stora centralpunkten, i förhållande till subcentra, i förhållande till kommunikationer, i förhållande till nästan allt. Och den monocentriska stadens geografiska prismönster tycks alltjämt anpassa sig till von Thürens eleganta 1800-talsmodell för sambandet mellan jordbruksmarkens värde och avståndet till marknadsplatsen. Så självklart måste vi undersöka hypotesen att avståndet till centralorten har en stabil negativ prisseffekt. Men vi kontrollerar simultant för småhusets avstånd till närmaste tätortscentrum. Separata regressioner körs sedan för Stockholm där avstånd till närmaste tunnelbanestation också läggs till som kontrollvariabel.

Vi redovisar i **Tabell 9** den skattade prisseffekten av avståndet till centrum av huvudorten. Skattningarna är i form av priselasticiteter, d.v.s. de anger hur många procent priset ändras när avståndet ökar med en procent. Ett skattat värde på -0,40 betyder att en ökning av avståndet med en procent (d.v.s. med 100 m när avståndet till centrum är 1 mil) ger ett marknadspris som är 0,4 procent lägre, när alla andra egenskaper är precis lika. Om ett sådant hus har ett marknadspris på 3 000 000 kr så betyder det en absolut prisseffekt på -12 000 kr, och det marginella värdet av avstånd blir följaktligen -120 kr/m (d.v.s. 12 000 kr/100 m), eller -120 000 kr/km.

Skattningen av avståndseffekten har utelämnats för de två mindre orterna, Östersund och Karlskrona, p.g.a. identifikationsproblem mellan olika avståndsvariabler.

Tabell 9 Småhusprisernas elasticitet med avseende på avstånd till huvudortens centrum i fyra kommuner och FA-regioner vid tre tidpunkter mellan 2005 och 2015.

	Tidsperioder		
	2012-05 till 2015-04	2009-01 till 2011-12	2005-01 till 2007-12
FA_1a_Stockholm_exkl_centrala_villaområd	-0,40	-0,37	-0,34
FA-delregion_Göteborg_201504	-0,28	-0,29	-0,26
FA-delregion_Malmö_201504	-0,22	-0,19	-0,21
FA-delregion_Uppsala_201504	-0,33	-0,30	-0,28
Centrala_villaområden_Stockholm_201504	-0,47	-0,44	-0,35
Göteborg_kommun_201504	-0,24	-0,24	-0,24
Malmö_kommun_201504	-0,36	-0,51	-0,71
Uppsala_kommun_201504	-0,76	-0,67	-1,56

Resultaten i **Tabell 9** är förhållandevis stabila över regioner och även stabila över tiden inom FA-regioner samt Stockholm och Göteborg. Värdena ligger runt -0,4. Det innebär en förhållandevis kraftig negativ prisseffekt för varje kilometer längre från huvudcentrum som småhusen ligger.

När vi lägger till variabeln avstånd till närmaste tunnelbanestation påverkas de andra avståndsestimaten i Stockholmsekvationerna knappast alls. Prisseffekten av avstånd till närmaste tunnelbanestation är mycket svag och överraskande nog positiv. Det indikerar att variabeln även fångar andra kvaliteter och därför inte fungerar väl i ekvationen.

3 Liten internationell utblick

Data

En av utgångspunkterna till det uppdrag vi fått är att det svenska småhusbyggandet i storstadsregionerna förefaller ha minskat, både i absoluta tal och som andel av den totala bostadsproduktionen. Ett sätt att ge perspektiv på huruvida detta är en naturlig utveckling, och inte bara en lokal anomali, är att titta på motsvarande utveckling i någorlunda jämförbara länder. Vi har därför letat efter data om småhusbyggande i databaserna Eurostat och Macrobond samt i ett flertal länders motsvarigheter till SCB. Vi har letat efter data som möjliggör en redovisning av småhusbyggandets andel av den totala bostadsproduktionen i landet och i minst en storstadsregion över en längre tidsperiod.

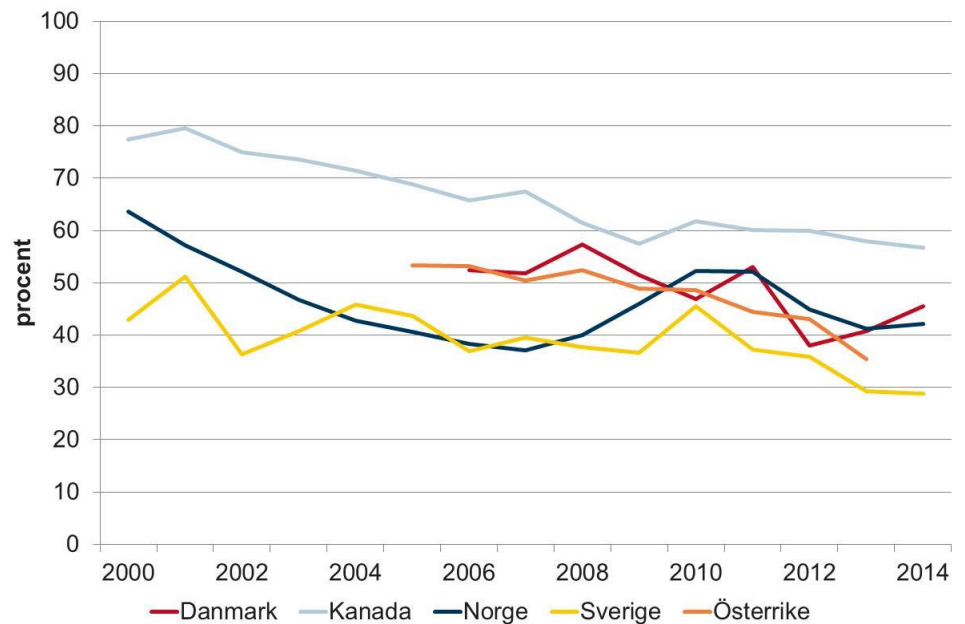
Vi har haft svårt att hitta direkt jämförbar statistik för andra länder. Det är bland annat svårt att ur andra länders statistik konstruera data över något som motsvarar det svenska begreppet småhus. Vi har dock lyckats konstruera förhållandevis jämförbara serier för fyra länder som i många allmänna avseenden skulle kunna räknas som jämförbara. Alla nordiska länder är uppenbart intressanta för jämförelser och vi har data för Danmark och Norge respektive Köpenhamn och Oslo.

Bland övriga europeiska länder har vi endast data för Österrike och Salzburg. Anledningen till att vi inte valt Wien (för vilket data finns) är att det under vissa år i den korta tidsserien av någon anledning har varit så extremt låg produktion av bostäder totalt att andelen småhus ger redundant information. Vi har också data för Kanada, där vi valt att redovisa en sammanvägd dataserie för de tre storstadsregionerna Montreal, Toronto och Vancouver.

Småhusbyggandet i fyra länder

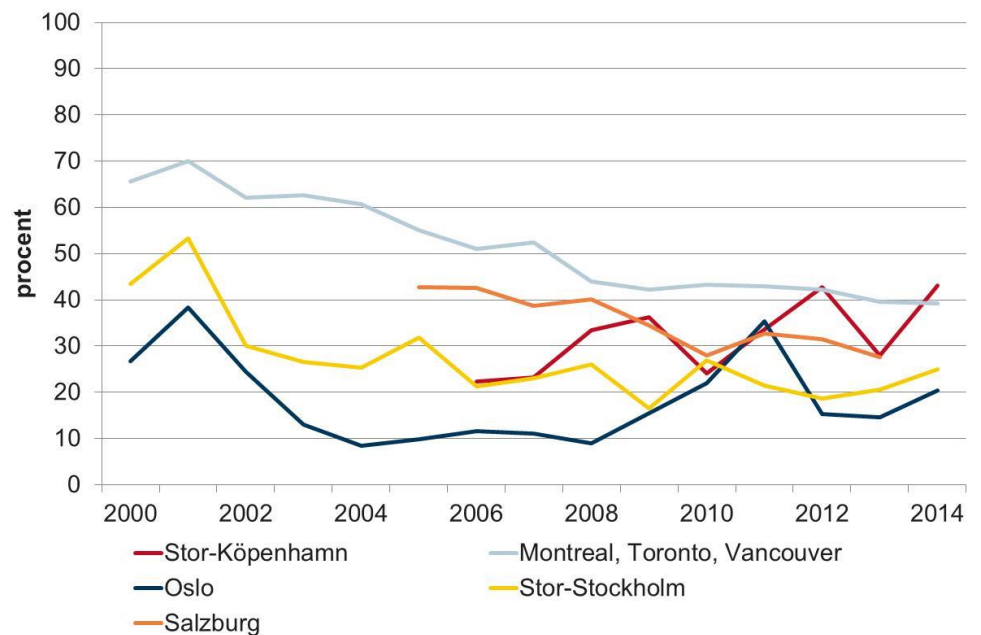
I **Figur 1** redovisas småhusbyggandets andel av den totala bostadsproduktionen i de fyra valda jämförelseländerna och i Sverige.

Figur 1 Andel färdigställda småhus i förhållande till totala antalet färdigställda bostäder i Norge, Danmark, Österrike, Kanada och Sverige, 2000-2014.



I **Figur 2** redovisas småhusbyggandets andel av den totala bostadsproduktionen i storstadsregioner i var och en av de fyra valda jämförelseländerna och i Stockholm.

Figur 2 Andel färdigställda småhus i förhållande till totala antalet färdigställda bostäder i Oslo, Köpenhamn, Salzburg och Stockholm samt Montreal-Toronto-Vancouver, 2000-2014.



Utvecklingen i Kanada påminner om den i Sverige. I Kanada är det metropolerna Montreal, Toronto och Vancouver som lockar fler invånare och växer medan det i Sverige är Stockholm. Båda länderna har genomlidit finanspolitiska kriser med åtföljande åtstramningar som följd och den senaste finanskrisen fick liten påverkan på bostadsmarknaden. Efter en temporär andhämtning fortsatte bostadspriserna och bostadsinvesteringarna att stiga både i Kanada och i Sverige. I Kanada är det ägarlägenheter (condominiums) som i första hand efterfrågas och i Sverige bostadsrätter. Folk vill äga och i de stora städerna finns det relativt sett få småhus men många flerbostadshus. Mer än var tredje lägenhet eller 37 procent av det som byggdes i Kanada 2013 var en ägarlägenhet. Antalet nybyggda lägenheter i form av hyresrätt var endast 14 procent (CMHC, 2014). En förklaring är att det blivit allt mera populärt att hyra ut ägarlägenheter i andra hand. Det byggs många flerbostadshus även i Kanada men det är främst bestående av ägarlägenheter. Traditionellt har småhus varit den mest populära bostadstypen. Småhusandelen har historiskt legat kring 70 procent men sedan millennieskiftet har andelen minskat trendmässigt.

Bostadsmarknaden i Danmark och Norge har inte förändrats på samma sätt som i Kanada och Sverige. I båda våra nordiska grannländer ser vi ingen tydlig tendens till sjunkande småhusandel. I Danmark kan vi, sett till den senaste knappa tioårsperioden se en svag minskande andel för landet i sin helhet men ser vi till Köpenhamnsområdet växer andelen småhus. I Norge ser vi ingen trend för småhusandelen varken i hela landet eller i Oslo.

Vi hittar således vissa indikationer på att småhusbyggandet generellt är i avtagande. Dock är det svårt att utifrån endast dessa data dra några säk-rare slutsatser om att så verkligen är fallet.

Referenser

- AECOM (2009), "Urban density study – Background report, Soutbank Structure Plan", City of Melbourne, Melbourne, Australien.
- Boverket (2014), "Förslag till strategi för miljö kvalitetsmålet God byggd miljö", Rapport 2014:32, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2015), "Markpriser, markbrist och byggande", Marknadsrapport mars 2015, Boverket, Karlskrona.
- CMHC (2014), "Canadian Housing Observer 2014", kap. 3, sid. 4, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa.
- Evidens och Spacescape (2014), "Värdering av stadskvaliteter – betalningsvilja för småhus", Rapport 1:2014, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms landsting.
- Lundgren, B (2013), "Customer-perceived value in residential developments: the case of Hornsbergs Strand, Sweden", International real estate review, årg. 16, nr. 1, sid. 1-27.
- Urban Utveckling (2015), "Uppdrag att utreda behovet av och förutsättningar för ökat byggande av småhus", Urban Utveckling, Stockholm.
- Westford, P (2010), "Neighborhood design and travel", KTH, Stockholm.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se