



KOMMUNERNA SOM INTE VILLE BYGGA

REBECCA RIESCHEL

SEPTEMBER 2021

OM FÖRFATTAREN

Rebecca Rieschel studerar till en master i nationalekonomi vid Uppsala universitet. Hon skrev sin kandidatuppsats om bostadsmarknaden.

Författaren vill tacka Gustaf Fritz, Daniel Jahnson, Fredrik Kopsch, Hans Lind, Lucas Ljungberg, Jacob Lundberg och Caspian Rehbinder för värdefulla synpunkter.



© Författaren och Timbro

September 2021

www.timbro.se

info@timbro.se

Sättning: Markus Konow

Omslag: Vogler på Wikimedia Commons (CC BY-SA 4.0)

SAMMANFATTNING

- Den pågående bostadskrisen, med alltför lågt bostadsbyggande, tar sig uttryck i långa köer till hyreslägenheter och höga priser på villor och bostadsrätter.
- Det kommunala planmonopolet är en viktig orsak till det. Kommunerna tar fram översiktsplaner och detaljplaner och beviljar bygglov. Det innebär att kommunerna i princip alltid kan säga nej till byggande. Eftersom kommunpolitikerna svarar inför kommunens nuvarande invånare – och inte potentiella framtida boende – blir byggandet för lågt ur ett nationellt perspektiv.
- Den här rapporten redovisar Timbros byggindex över Sveriges kommuner. Indexet rankar kommunerna från sämst till bäst. Hur väl en kommun presterar i indexet beror på hur stort bostadsbyggandet har varit de senaste tio åren jämfört med andra kommuner med samma prisnivå. Om bostadspriserna är höga är det lönsamt att bygga nya bostäder. Om bostadsbyggandet ändå har varit lågt tyder det på politiska begränsningar.
- Danderyd, Stockholm och Lidingö ligger sämst till i indexet. Fallstudier av dessa kommuner visar att det i Danderyd och Lidingö finns flera byggprojekt som har stoppats av kommunpolitikerna. I Stockholm är statliga begränsningar det största hindret.
- Kommunpolitiker som förhindrar byggande kan kritiseras, men samtidigt arbetar de inom ramarna för regelverket. Ingen vinner val på att bygga bostäder i Danderyd eller Lidingö. Det är systemet det är fel på, inte nödvändigtvis kommunpolitikerna. Därför bör det kommunala planmonopolet avskaffas i enlighet med förslaget i Timbro-rapporten "Farväl till byggnadsnämnder: Avskaffa det kommunala planmonopolet".

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
DET KOMMUNALA PLANMONOPOLET	7
TIMBROS BYGGINDEX ÖVER SVERIGES KOMMUNER.....	10
FALLSTUDIER	13
SLUTSATSER.....	15
REFERENSER	16
APPENDIX: KOMMUNSTATISTIK	17

INLEDNING

Sverige är inne i en bostadskris. I Stockholm står 700 000 personer i bostadskön.¹ På 20 år har priset på en bostadsrätt ökat med 600 procent, där vissa kommuner har sett en ökning på över 1 000 procent.² Fram till 2027 uppskattas det behövas en halv miljon nya bostäder för att hålla jämna steg med befolkningsökningen enbart i storstadsregionerna, vilket är volymer som inte har varit aktuella sedan miljonprogrammets dagar.³

Den svenska bostadsmarknaden står med andra ord inför stora utmaningar. De senaste decennierna har byggtakten varit låg, både ur ett historiskt perspektiv och i jämförelse med andra länder.⁴ Bostadskrisen är problematisk då den minskar rörligheten på arbetsmarknaden och därmed hämmar tillväxten, med produktionsbortfall som följd. Enbart i Stockholm uppskattas drygt 15 miljarder kronor om året gå förlorade.⁵ Krisen bidrar dessutom till högre skuldsättning för hushållen än nödvändigt, samtidigt som höga bostadspriser gör oss fattigare eftersom hushållen får mindre bostad för pengarna. Andra stängs ute helt från marknaden till följd av de höga priserna. En granskning visade att unga mellan 25 och 29 med medelinkomst endast har råd att köpa bostad i tre av landets 20 största kommuner. Kvinnor med medelinkomst hade inte möjlighet att köpa bostad i någon av kommunerna.⁶ Hyresmarknaden är prisreglerad, och där tar sig det låga byggandet i stället uttryck i långa bostadsköer som numera även gäller lägenheter i utanförskapsområden.

Politiska begränsningar av byggandet bär en stor skuld för situationen. På en välfungerande marknad anpassar sig utbudet till efterfrågan och antalet bostäder kan därför förväntas öka när priserna stiger. Anpassningen sker eftersom byggfö-

retag har incitament att bygga fler bostäder om betalningsviljan är hög.

På de flesta platser i Sverige är markbrist inte något problem. Endast 3 procent av landets yta är bebyggd. Till och med i Stockholm – den mest bebyggda kommunen – är 45 procent av marken obebyggd.⁷ Dessutom finns lågt exploaterade industri- och logistikområden i centrala områden som passar bättre längre ut i regionen. Problemet är i stället en brist på mark som det är tillåtet att bygga på, orsakad av att politikerna inte vill tillåta byggande. De stigande bostadspriserna som följer av det är då en ren förmögenhetsöverföring till nuvarande bostadsägare från framtida bostadsköpare.

De senaste decenniernas stigande bostadspriser är en indikation på en icke-fungerande bostadsmarknad eftersom det visar att utbudet inte anpassar sig till en hög efterfrågan. Politiska begränsningar av byggande skapar på så sätt en samhällsekonomisk kostnad eftersom det finns bostäder som inte får byggas, trots att de presumtiva köparna värderar dem högre än de skulle kosta att bygga. Det har mycket riktigt visat sig att den största förklaringen till variationen i hur mycket som byggs är svensk bostadspolitik i stället för marknadskrafter.⁸ Även Långtidsutredningen kommer fram till att det finns en rad observationer som är förenliga med hypotesen att regleringar och politiska beslut av olika slag begränsar utbudet av mark.⁹ Forskning har pekat ut det kommunala planmonopolet som ett av de huvudsakliga hindren för att utbudet av bostäder ska anpassa sig till efterfrågan.¹⁰

Det kommunala planmonopolet innebär att kommunerna har total kontroll över vilken mark som kan och får bebyggas när, hur och med vad.

1 Bostadsförmedlingen Stockholm (2020).

2 Svensk Fastighetsförmedling (2018).

3 Boverket (2020).

4 Emanuelsson (2015).

5 WSP Analys & Strategi (2013).

6 Wörmann (2018).

7 SCB.

8 Emanuelsson (2015).

9 SOU 2019:65.

10 Cars m.fl. (2009).

Problemet är att kommunpolitikerna främst inriktar sitt agerande på att vinna röster och inte på den politik som är bäst för samhället, något som studeras inom den nationalekonomiska skolbildningen public choice. Nuvarande bostadsägare i en kommun har i sin tur incitament att stoppa byggande för att behålla grönområden och hålla uppe bostadspriser, samtidigt som det i princip inte finns några incitament för kommunpolitikerna att ta hänsyn till potentiella framtida boende som efterfrågar nya bostäder i kommunen eftersom de i nuläget inte har rösträtt i kommunen. De som saknar bostad är dessutom inte lika välorganiserade som befintliga bostadsägare eftersom inverkan av några ytterligare bostadshus är väldigt liten på sannolikheten att få en bostad. För situationer som dessa har begreppet NIMBY – not in my backyard – myntats. Personer anser att det bör byggas, men inte att det ska ske just där de bor.¹¹

Denna rapport analyserar byggandet i förhållande till bostadspriserna i Sveriges kommuner. Relativt efterfrågan har byggtakten generellt varit låg i hela landet, men vissa kommuner utmärker sig i hur dåligt de har lyckats anpassa utbudet till efterfrågan – i form av höga bostadspriser. En dålig anpassningsförmåga tyder på politiska begränsningar, där det kommunala planmonopolet utgör ett hinder. Kommunerna rangordnas efter hur väl

de har lyckats anpassa utbudet efter efterfrågan. Välbärgade förortskommuner som Lidingö och Danderyd placerar sig sämst i rankingen, med höga bostadspriser och lågt byggande, trots att bara hälften av marken i kommunen är bebyggd. I fallstudier på dessa två kommuner visar det sig att byggandet har hindrats till följd av politiska processer. Byggföretag har velat bygga, men en brist på planlagd mark har omöjliggjort byggande.

Det går att kritisera kommunpolitikerna för att de inte tillåter tillräckligt mycket byggande, men det är framför allt systemet det är fel på. Ingen vinner val på att släppa fram storskaligt byggande i Danderyd eller Lidingö. Därför bör det kommunala planmonopolet avskaffas och ersättas med ett system där huvudregeln är att markägaren bestämmer om det ska byggas eller inte. Lucas Ljungberg har presenterat ett sådant förslag i Timbrorapporten ”Farväl till byggnadsnämnder: Avskaffa det kommunala planmonopolet”.

Det finns andra hinder för byggande än det kommunala planmonopolet, till exempel kommunernas stora markägaende och riksintressen som begränsar byggande. En reform och på sikt ett avskaffande av det kommunala planmonopolet skulle dock vara ett viktigt steg i riktning mot en fungerande bostadsmarknad.

11 Bengtsson (2020).

DET KOMMUNALA PLANMONOPOLET

Den svenska plan- och bygglagstiftningen bygger sedan lång tid tillbaka på att fysisk planläggning är en kommunal angelägenhet och är intimt förknippat med det grundlagsfästa kommunala självstyret. Det kommunala planmonopolet instiftades i samband med 1947 års byggnadslagstiftning och förstärktes i 1987 års plan- och bygglag (PBL). Planmonopolet innebär att kommunerna har total kontroll över om, när och hur mark- och vattenområden ska användas och bebyggas i kommunen. Det finns inga möjligheter till överklagande om kommunen motsätter sig exploatering. Det finns fler vetoinstanser: Både statliga riksintressen och enskilda överklaganden kan stoppa ett bygge som kommunen har sagt ja till. Tidigare hade markägare i princip rätten att själv bestämma över byggnadsprojekt på egen mark.¹² Regelverket kring planmonopolet är komplicerat, och reglerar nogga varje privat och kommunalt investeringsbeslut som förutsätter byggande.

Processen från bygginitiativ till byggstart är lång och regleras i PBL. För att ett område ska få bebyggas krävs i regel en kommunal detaljplan som är ett bindande beslut och noggrant bestämmer markens användning och hur denna kan bebyggas. I normalfallet består detaljplanen av en karta, illustrationer, beskrivning och genomförandebeskrivning, där allt från färg på stuprör till hur planteringslådor på innergårdar ska ordnas finns inkluderat. Detaljplaner skall tas fram när det är fråga om större förändringar i användningen av mark och vatten eller om sådana förnyelser och bevarandeåtgärder som behöver regleras i ett och samma sammanhang. Den som vill genomföra ett byggprojekt som förutsätter att en detaljplan antas eller ändras är beroende av att kommunen påbörjar ett sådant arbete. För en enskild som vill starta ett byggprojekt finns det alltså ingen möjlighet att tvinga fram ett planarbete från kommunens sida. Kommunen kan i princip fritt bestämma tidpunkt för när planarbetet ska påbörjas och kan även när

som helst avbryta ett sådant arbete. Arbetet med att ta fram eller ändra en detaljplan är ofta arbetskrävande. Det förutsätter dessutom särskild kompetens, som det i många kommuner råder brist på. Detta innebär att kommunens resurser för detaljplanläggning kan vara begränsade och således kan det ta lång tid innan planarbetet påbörjas i praktiken.

Processen för antagandet av en detaljplan börjar med ett initiativ till planläggning från kommunpolitiker eller genom en förfrågan från exploatör eller fastighetsägare. Eftersom planmonopolet ger kommunen en exklusiv rätt att påbörja ett planarbete kan en planintressent aldrig kräva att detaljplanläggning ska ske, inte ens i de fall där intressenten äger området ifråga. Förvaltningen utreder förutsättningarna för det föreslagna projektet och gör en bedömning av projektets lämplighet. Byggnadsnämnden eller motsvarande fattar sedan beslut om kommunen ska planlägga samt om när detta ska ske. Nämnden ger då ett planbesked och ger samtidigt byggnadsförvaltningen i uppdrag att starta detaljplanprocessen. Innan detaljplanen kan vinna laga kraft och bli juridiskt bindande måste den gå igenom flertalet instanser för granskning. Först hålls ett samråd där allmänheten får lämna synpunkter. Efter eventuella ändringar ska detaljplanen sedan finnas tillgänglig för granskning under två veckors tid och under denna tid ska kommunen underrätta grannar och andra berörda. Efter dessa veckor beslutar kommunfullmäktige om att anta detaljplanen, men den vinner bara laga kraft om det inte kommer in några överklaganden inom tre veckor. Nämda process är standardförfarandet. Kommunen har möjlighet att anse att planprocessen kräver ett utökat planförfarande med ännu fler instanser och hållpunkter att förhålla sig till.

Möjliga grunder för överklaganden av en detaljplan är många. I kapitel 2 i PBL återfinns allmänna riktlinjer kring vad som ska beaktas vid

¹² Boverket (2019).

utformning av markanvändning och bebyggelse. Dessa målsättningar är detaljerade till den grad att det i praktiken alltid finns möjlighet att överklaga beslut på grundval av att beslutet inte är förenligt med en eller flera av de lagstadgade målen. Enligt lagen ska planläggning ta hänsyn till natur- och kulturvärden, miljöaspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Den ska med hänsyn till detta främja estetik och en god social livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt garantera långsiktigt god hushållning med naturresurser och främja ekonomisk tillväxt och konkurrens. Därefter anges att planläggning även ska främja bostadsbyggande.

När detaljplanen väl har vunnit laga kraft skriver kommunen ett genomförandavtal med byggherren som reglerar byggherrens skyldigheter och åtaganden. Detta sker i form av ett exploateringsavtal när byggherren äger marken och ett markanvisningsavtal när kommunen äger marken. Först efter att ett genomförandavtal är påskrivet kan byggherren ansöka om bygglov hos kommunen.

Bygglov krävs så fort det är fråga om nybyggnad, tillbyggnad eller annan ändring av byggnad. Bygglövsprocessen består av flertalet steg och måste gå igenom flera instanser hos byggnadsnämnden både före och efter byggstart. Byggnadsnämnden prövar först om detaljplanen tillåter byggnationen, där bygglov i regel inte får strida mot detaljplanen eftersom den är rättsligt bindande. Dessutom prövas om byggnaden är lämplig för sitt ändamål, om den har en god form-, färg- och materialverkan och om den är tillgänglig för och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Ovanpå den omfattande kommunala kontrollen över om, när och var det får byggas finns det dessutom statliga intressen som begränsar bostadsbyggandet. Länsstyrelsen, i egenskap av statens förlängda arm på regional nivå, har befogenhet att ingripa i en lång lista av frågor såsom riksintressen, miljökvalitetsnormer, mellankommunala intressen, frågor om hälsa och

säkerhet samt risken för olyckor, översvämningar eller erosion. I miljöbalken listas intressen som det ska tas särskild hänsyn till vid bostadsbyggande. Nästan hälften av all mark och vattenareal i Sverige anses vara riksintresse, alltså mark som staten explicit har pekat ut för att bevara vissa värden.¹³ Därutöver står det skrivet i lagen att jordbruksmark och skogsmark också ska värnas, samt att stora oexploaterade områden, så långt det är möjligt, inte ska bebyggas eller exploateras, även om marken inte har några särskilda värden. Ovanpå detta tillkommer regler för strandskydd och buller. Länsstyrelsen kontrollerar i granskningskedet om detaljplanen är förenlig med dessa bestämmelser och har i uppgift att ingripa om så inte är fallet.

Till följd av de detaljerade regleringarna och det stora antalet överklagandeinstanser är planprocesserna ofta långa och osäkra, vilket leder till att aktörer som vill bebygga icke-planlagd mark tvingas binda kapital under lång tid. Detta innebär en fördyring och leder i sin tur till att mindre aktörer inte får tillgång till byggmarknaden. Intresset för bostadsbyggandet minskar, vilket medför minskad konkurrens inom byggbranschen. Som jämförelse är plantiden för ett flerbostadshus i Finland ett år medan det i Sverige ligger på två år. I Tyskland är plantiden endast fyra månader.¹⁴ En ytterligare anledning till denna skillnad är att de svenska kommunerna inte har några incitament att skynda på processen eftersom byggföretagen står för alla kostnader kopplat till planläggningen. Byggföretagen har i sin tur begränsade möjligheter till att påskynda processen eftersom kommunen i egenskap av monopolist i så fall kan välja ett annat byggföretag att ge markanvisningen till. Det finns därför incitament från kommunens håll att välja det byggföretag som är enklast att arbeta med och klagar minst, vilket i sin tur kan leda till favorisering och en undanträngning av andra aktörer. Byggföretag vittnar dessutom om hur en av de största utmaningarna är att kommuner tillämpar särkrav då det skapar osäkerhet och begränsar möjligheterna att bygga med stordriftsfördelar.¹⁵

13 Ahlgren (2016).

14 NCC (2012).

15 Byggföretagen (2020).

Exempelvis ställer kommuner olika krav på energiprestanda och materialval. Kommunala särkrav avskaffades formellt 2015 men tillämpas fortfarande i praktiken genom bland annat markanvisningstävlingar och innebär att kommunerna kan ställa krav utöver de som följer av PBL.

En fungerande marknad kräver förutsägbarhet, vilket i dagsläget saknas till följd av det kommunala planmonopolet och de omfattande regleringarna. Kommunerna kan i princip alltid säga nej till ett byggprojekt, samtidigt som de

kommunala särkraven orsakar otydligheter kring vilka krav som kommunen kommer att ställa på byggnation. Utdragna planprocesser gör det svårt att uppskatta plantiden. Bedömare menar att planmonopolet är en av de faktorer som kraftigt begränsar utbudet på byggbar mark, vilket i längden leder till stigande priser när utbudet inte anpassar sig till en hög efterfrågan.¹⁶ Resterande del av rapporten kommer att mer konkret visa på de problem som det kommunala planmonopolet medför.

¹⁶ Bokriskommittén (2014), sid. 54.

TIMBROS BYGGINDEX ÖVER SVERIGES KOMMUNER

På en välfungerande marknad anpassar sig utbudet efter efterfrågan på sikt. Höga priser tyder på en hög efterfrågan, vilket på några års sikt borde resultera i en ökad bostadsstock eftersom det lönar sig att bygga. På kommunnivå borde det därför finnas ett positivt samband mellan bostadspriser och de efterföljande årens bostadsbyggande.

Figur 1 visar genomsnittliga bostadspriser cirka 2010 för Sveriges kommuner i relation till hur mycket bostadsbeståndet ökade det följande decenniet (2010–2019), alltså hur väl utbudet har anpassat sig till efterfrågan.¹⁷ Teorin är alltså att orsakssambandet går från höga priser till högre byggande. Eftersom vi analyserar byggandet under perioden efter referensåret 2010 minimeras risken för ett omvänt orsakssamband. En 10-årsperiod används eftersom de höga priserna under den tiden borde ha hunnit generera ett ökat byggande.

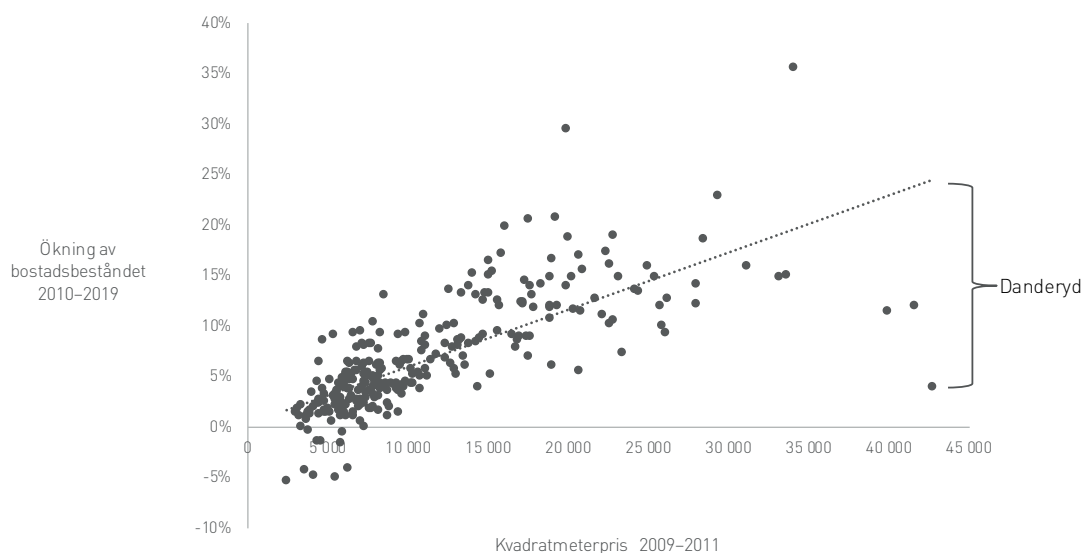
Om byggandet är lågt trots höga priser tyder det på politiska begränsningar av byggandet. Byggekostnaderna varierar inte så starkt över landet att de kan förklara de stora prisskillnaderna.

Fysisk markbrist är sällan en förklaring, annat än i de mest centrala delarna av städer. Som vi ska se i nästa avsnitt finns det stora mängder obebyggd mark i de kommuner som har högst priser.

Som förväntat visar figuren på ett positivt samband mellan priser och bostadsbeståndets ökning, vilket indikerar att utbudet i viss mån svarar på efterfrågan. Eftersom politiska begränsningar utgör ett hinder för byggande är trendlinjen emellertid lägre än vad som hade varit fallet på en fri marknad. Även i de kommuner som ligger över trendlinjen kan politiska begränsningar alltså ha minskat byggandet. Prisutvecklingen indikerar att byggandet har varit otillräckligt – även efter år 2010 har bostadspriserna fortsatt att stiga kraftigt. En ökning i kvaliteten av bostadsbeståndet medför stigande priser, men kan omöjligen vara förklaringen till hela den kraftiga prisökningen som därför måste bero på ett otillräckligt byggande.

I många kommuner är det positiva sambandet mellan priser och bostadsutveckling svagt. Sär-

Figur 1. Förändring av bostadsbeståndet under 2010-talet i förhållande till prinsnivån i Sveriges kommuner i början av perioden.



Källa: Egna beräkningar baserat på data från SCB och Mäklarstatistik.

¹⁷ Bjurholm, Jokkmokk, Malå, Ragunda, Robertsfors, Norsjö, Sorsele, Storfors, Ydre och Överkalix ingår inte i statistiken på grund av otillräckligt underlag.

skilt i kommuner med väldigt höga bostadspriser, som indikerar en hög efterfrågan, har utbudet av bostäder inte anpassat sig till den höga efterfrågan. Att kommunen haft lägre byggande än andra kommuner med liknande prisnivå är en indikation på att kommunpolitikerna har förhindrat ett byggande som efterfrågas av marknaden. Ju högre avvikelse, desto sämre har kommunen varit på att anpassa sitt utbud efter efterfrågan.

Nedan rankas kommunerna utifrån vilken kommun som har byggt minst i förhållande till pris och således förmågan att ha anpassat utbudet på bostäder till efterfrågan. Rankingen är relativ och utgår från den trendlinje som är lägre än vad som hade varit fallet på en fri marknad. Endast kommuner med ett medelpris på över 15 000 kronor per kvadratmeter ingår, eftersom detta bedöms vara lägsta möjliga byggkostnad.¹⁸

Samtliga prisuppgifter kommer från Mäklarstatistik och är ett genomsnitt vägt efter bostadsbeståndets sammansättning av kvadratmeterpriserna på bostadsrätter och villor. Hyresläget beaktas inte då hyresregleringen ger en snedvriden bild av den egentliga efterfrågan. Statistiken bygger på de priser som mäklare rapporterar in, vilket innebär att antalet observationer är lågt för vissa kommuner. Därför används ett genomsnittligt pris för år 2009–2011 i beräkningarna. Statistik på bostadsbestånd kommer från Statistiska centralbyrån. Vi analyserar det totala bostadsbeståndets utveckling eftersom vi är intresserade av nybyggnation i första hand, inte ombildningar av hyresrätter.

Rankingen baseras på kommunernas avvikelse från trendlinjen, som visar det genomsnittliga förhållandet mellan priser och byggande. Avvikelsen är det vertikala avståndet mellan trendlinjen och den faktiska byggtakten för kommunen, som för Danderyd i Figur 1 illustreras med en klammer.¹⁹ Alla kommuner som ligger under denna trendlinje har byggt mindre i förhållande till pris än genomsnittet. Avvikelsen räknas fram genom att använda priset i ekvationen för trendlinjen, vilket

Tabell 1. Timbros byggindex – ranking av kommuner från sämst till bäst

Ranking	Kommun	Avvikelse
1	Danderyd	-20,6%
2	Stockholm	-11,9%
3	Lidingö	-11,5%
4	Lysekil	-6,4%
5	Tanum	-6,2%
6	Göteborg	-5,8%
7	Orust	-5,0%
8	Öckerö	-5,0%
9	Solna	-4,4%
10	Nacka	-4,2%
11	Sollentuna	-3,9%
12	Simrishamn	-3,8%
13	Salem	-3,3%
14	Partille	-2,9%
15	Vellinge	-2,8%
16	Härryda	-2,6%
17	Ekerö	-2,4%
18	Vaxholm	-2,0%
19	Täby	-2,0%
20	Gotland	-1,9%
21	Tjörn	-1,8%
22	Södertälje	-1,4%
23	Ängelholm	-1,3%
24	Kävlinge	-1,2%
25	Nynäshamn	-1,1%
26	Strömstad	-0,7%
27	Alingsås	-0,7%
28	Huddinge	-0,6%
29	Kungsbacka	-0,4%
30	Höganäs	-0,3%
31	Malmö	-0,2%
32	Tyresö	0,1%
33	Ystad	0,3%
34	Stenungsund	0,7%
35	Lerum	0,7%
36	Helsingborg	1,0%
37	Mölnadal	1,3%
38	Botkyrka	1,4%

18 Uppgift från Älvsbyhus. I kommuner med ett pris under detta är det inte lönsamt att producera bostäder, vilket innebär att det inte enbart är på grund av politiska begränsningar som byggandet varit lågt.

19 Avvikelsen kallas residual med ekonometrisk term. Residualen är skillnaden mellan det faktiska och det predicerade värdet för den beroende variabeln.

39	Lomma	1,5%
40	Svedala	2,1%
41	Halmstad	2,2%
42	Kungälv	2,2%
43	Sotenäs	2,3%
44	Burlöv	2,4%
45	Varberg	2,6%
46	Jönköping	2,8%
47	Lund	3,0%
48	Vallentuna	3,0%
49	Strängnäs	3,4%
50	Staffanstorps	3,4%
51	Österåker	3,4%
52	Linköping	3,6%
53	Haninge	3,8%
54	Håbo	4,3%
55	Gnesta	4,3%
56	Järfälla	4,4%
57	Upplands Väsby	5,0%
58	Sigtuna	5,5%
59	Uppsala	5,6%
60	Värmdö	5,9%
61	Örebro	6,1%
62	Ale	6,3%
63	Nykvarn	7,1%
64	Umeå	7,6%
65	Åre	7,8%
66	Trosa	9,5%
67	Upplands-Bro	10,2%
68	Norrtälje	10,3%
69	Sundbyberg	16,0%
70	Knivsta	17,8%

Källa: Egna beräkningar på data från SCB och Mäklarstatistik.

ger byggtakten om kommunen hade följt den genomsnittliga byggtakten. Den faktiska byggtakten subtraheras sedan från denna genomsnittliga byggtakt för att få avvikelsen. I en kommun med Danderyds prisnivå – alltså en mycket hög efterfrågan på bostäder – kan man förvänta sig att bostadsbeståndet skulle öka med 25 procent. I själva verket blev antalet bostäder i Danderyd bara 4 procent fler under tioårsperioden. För Danderyd är avvikelsen alltså 21 procentenheter – sämst av alla kommuner. Sedan följer Stockholm och Lidingö med avvikelser på 12 procentenheter.

Knivsta har haft högst byggtakt i förhållande till pris med en positiv avvikelse på 18 procentenheter. Positiv avvikelse innebär att kommunen har byggt mer än kommuner med liknande bostadspriser. Det innebär dock inte att det inte finns några begränsningar av byggandet. Eftersom politiska begränsningar utgör ett hinder för byggande innebär detta att trendlinjen i sig är lägre än vad som hade varit fallet på en fri marknad. Det är därför troligt att många kommuner med en positiv avvikelse inte heller har anpassat utbudet på bostäder tillräckligt väl till efterfrågan på marknaden.

I appendix finns en lista över kommunerna med statistik över priser, byggande, befolkningstäthet och andel bebyggd mark.

FALLSTUDIER

Kommunerna som har byggt minst i förhållande till efterfrågan är Danderyd, Stockholm och Lidingö. I denna rapport görs fallstudier på alla tre kommuner för att se huruvida det kommunala planmonopolet har hindrat utbudet från att anpassa sig till den höga efterfrågan på bostadsmarknaden. I Danderyd var avvikelserna hela 21 procentenheter, för Stockholm 12 procentenheter och för Lidingö 11 procentenheter. De höga siffrorna tyder på att de politiska begränsningarna har varit stora i dessa kommuner.

I Danderyd anser de flesta politiker att kommunen är färdigbyggd och använder detta som försvar mot en låg byggtakt.²⁰ Även på Lidingö används snarlika argument där den styrande koalitionen har som uttalad målsättning att inte öka invånarantalet på ön, vilket alltså innebär en direkt motsättning mot ny bebyggelse.²¹ Som går att utläsa från tabellen i appendix är befolkningstätheten i Danderyd och Lidingö med drygt 1 000 invånare per kvadratkilometer dock inte i närheten av den i Stockholm eller Sundbyberg på cirka 4 000 invånare per kvadratkilometer. Sundbyberg är dessutom en av de kommuner som har byggt mest. Den relativt höga befolkningstätheten har alltså inte varit ett hinder för byggande, vilket innebär att inte heller Stockholms höga befolkningstäthet kan rättfärdiga ett lågt byggande. Vid en internationell jämförelse är befolkningstätheten i de svenska kommunerna dessutom ännu lägre, med städer som Paris på 20 000 invånare per kvadratkilometer eller det mer jämförbara Köpenhamn på 7 000 invånare per kvadratkilometer. Det bor alltså nästan sju gånger så många människor per kvadratkilometer i Köpenhamn som i Danderyd och Lidingö. Danderyd och Lidingö ligger sämst till även i en ranking där befolkningstäthet och andel bebyggd mark, förutom prisnivå, beaktas.²²

Danderyd

I båda kommunerna är det tydligt att det föreligger en public choice-problematik som hindrar byggande. I framför allt Danderyd finns det en stark opinion mot förtätning och nybyggnationer, där invånare ofta har protesterat mot ny planläggning. Den styrande koalitionen bestående av Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna gav inför valet 2018 ett vallöfte om att verka för villastadens bevarande och kommunstyrelsens ordförande Olle Reichenberg (M) lovade att ”bygga för Danderydsbornas behov i första hand”.²³ Detta efter omfattande protester mot exploateringsplaner, där intresseorganisationen Villaägarna kallade ny planläggning för ”ett angrepp mot villastaden”.²⁴ Flera planer har till och med dragits tillbaka till följd av protesterna, och i de fall där detaljplanen till slut har vunnit laga kraft har planprocessen varit enormt långdragen. Ett sådant exempel är planen på 425 nya bostäder i Enebyberg som kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett planförslag på redan 2012. År 2018 anordnades öppna hus för att ta emot kommuninvånarnas synpunkter, och några månader innan valet beslöt sedan Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna att ta tillbaka planförslaget.²⁵

Det är heller inte unikt att synpunkter från kommuninvånare har gjort att planprocesser har dragit ut på tiden. Ett sådant exempel är en plan för ombyggnation av byggnaden Skeppet 12 som skulle resultera i endast 14 nya lägenheter. Planen resulterade i 125 brev från kommuninvånarna under tiden som förslaget till detaljplan fanns ute för granskning, 700 namn på protestlistor och 200 personer som skrev till kommunen och protesterade. Kritiken bestod bland annat av att byggnaden inte ansågs ”passa in” i Danderyd.²⁶ Planar-

20 Villaägarna i Danderyds kommun (2019).

21 Lidingömoderaterna, Liberalerna Lidingö och Kristdemokraterna Lidingö (2018).

22 Detta gjordes genom en multipel regression med bostadspriser, andel bebyggd mark och befolkningstäthet som förklarande variabler. Residualen, eller feltermen, var i denna regression störst i Lidingö och Danderyd vilket ytterligare ger en indikation på att det framför allt är politiska faktorer som bestämmer byggtakten i dessa kommuner.

23 Wedin (2018a).

24 Villaägarna i Danderyds kommun (2019).

25 Wedin (2018b).

26 Hellström (2019).

betet påbörjades 2015 och klubbades igenom först 2020. Ett annat exempel är området Reidmar med planer på flervåningshus om 3–4 våningar. I detta fall har detaljplanen inte ens kommit ut på samråd än trots att den enligt tidsplanen skulle vara avslutad redan 2018.²⁷ Det är med andra ord tydligt att den nuvarande incitamentsstrukturen hämmar bostadsbyggande i Danderyd där planer på nybyggnation i många fall har fått stå tillbaka för kommuninvånarnas klagomål.

Lidingö

Även i Lidingö förekommer en liknande problematik med en stark opinion mot ny bebyggelse. I den styrande koalitionen i Lidingö ingår det lokala partiet Lidingöpartiet som i valet 2018 blev tredje största parti i kommunen. Partiet är i allmänhet kritiskt till nybyggnation och i koalitionen partiprogram för den nuvarande mandatperioden står att en ny översiktsplan ska tas fram med ett bevarandeperspektiv i stället för ett exploateringsperspektiv på bostadsförsörjningen.²⁸ Lidingömoderaterna har tidigare lovat att ”ingen ny mark ska tas i anspråk för nybyggnation”.²⁹ Flera av detaljplanerna som antogs under 2019 har som syfte att bevara och skydda befintlig bebyggelse i stället för att ge förutsättningar för ny bebyggelse. Dessutom skriver koalitionen i sitt partiprogram att ”gröna ytor ska fredas från ny bebyggelse”.

Ett talande exempel från Lidingö är när fastighetsägaren till Villa Brevik ansökte om exploatering på sin tomt med 30 nya lägenheter. Utan någon motivering ändrade kommunen detta till tio nya lägenheter. Trots dessa tydliga politiska hinder mot bostadsbyggande uttrycker kommunpolitiker ändå en stolthet över att de har ”lyckats med snabba planprocesser”. Frågan är vad som menas med snabbt när alla pågående planprocesser för bostadsbyggande som initierades innan 2019 ligger betydligt efter i tidsschemat.³⁰

Stockholm

Stockholm är näst sämst i Timbros byggindeindex. Detta resultat bör dock tolkas med viss försiktighet eftersom Stockholm är en stor kommun där genomsnitt kan bli missledande. Stockholm har också en betydligt högre befolkningstäthet än Danderyd och Lidingö. Samtidigt visar jämförelser med kommuner som Sundbyberg och andra europeiska storstäder att det inte rättfärdigar en låg byggtakt.

Hälften av marken i Stockholm är obebyggd, enligt SCB. En stor del av detta beror emellertid på statliga regleringar med riksintressen och andra skyddsvärda områden. I dag finns det 35 restriktioner gällande bland annat buller eller naturreservat som mer eller mindre omöjliggör bostäder på marken i Stockholm. Viss mark anses till och med vara skyddsvärd enbart med hänvisning till att det inte finns någon bebyggelse där.³¹

Stockholm stad bär ändå en del av skulden eftersom det finns möjligheter till byggande. Exempelvis skulle områden med lågt exploaterad industri eller logistikområden kunna göras om till bostäder, och villaområden kan förtäas. Det skulle dessutom finnas möjlighet att bygga mycket mer på höjden i likhet med andra europeiska storstäder. Politikerna i Stockholms stad skulle också kunna kräva att rikspolitikerna tillåter mer byggande i staden, men någon sådan politisk vilja verkar inte finnas.

Sammanfattning

Fallstudierna gör det tydligt att incitamentsstrukturen för kommunpolitiker att öka byggtakten dras med stora problem. Kommunpolitiker har i princip inga incitament att varken påskynda eller förorda byggande i deras attraktiva kommuner eftersom befintliga kommuninvånare motsätter sig ökad exploatering. De potentiella framtida invånarnas intressen beaktas inte. Kommunens totala kontroll över vad, när och hur det byggs hindrar alltså en fungerande bostadsmarknad där utbudet anpassar sig efter efterfrågan.

27 Danderyds kommun (2020).

28 Lidingömoderaterna, Liberalerna Lidingö och Kristdemokraterna Lidingö (2018).

29 Grundell (2013).

30 Lidingö stad (2020).

31 Stockholms Handelskammare (2014).

SLUTSATSER

Bostadskrisen hämmar tillväxten samtidigt som den gör människor fattigare när de skenande priserna minskar inkomstens köpkraft. Vissa har inte råd med en egen bostad alls. Trots problemen som bostadsbristen orsakar har byggandet de senaste decennierna varit lågt. Granskningen i denna rapport visar att den svenska bostadsmarknaden i nuläget inte fungerar, med politiska begränsningar som hindrar utbudet från att anpassa sig till en stigande efterfrågan. Det kommunala planmonopolet är en starkt bidragande faktor till att byggandet har varit fortsatt lågt trots stigande priser. Kommunpolitiker har som främsta intresse att tillgodose de nuvarande kommuninvånarnas behov. Det leder till att byggande ofta stoppas.

Genom det detaljerade och komplicerade regelverket i plan- och bygglagen har utgångs-

punkten blivit att det inte ska byggas med undantag för när det får byggas. Lagen reglerar planprocessen in i minsta detalj och gör att kommunen i princip alltid kan säga nej till byggande. Viss reglering är nödvändig för att komma tillrätta med positiva externaliteter som exempelvis grönområden utgör. Regleringar är då av godo för att lösa dessa typer av marknadsmisslyckanden och minska välfärdsförlusten men har i dagsläget resulterat i en alldeles för hög värdering av att bevara oexploaterad mark. För att säkerställa ett bostadsbyggande som möter människors efterfrågan är det nödvändigt att avskaffa planmonopolet och ersätta det med ett regelverk som medför en fungerande bostadsmarknad.

REFERENSER

- Ahlgren, J (2016). 700 000 bostäder men ingen mark. Timbro.
- Bengtsson, Ingemar (2020), "Kommunerna bidrar till färre och dyrare bostäder". Smedjan, 12 maj. <<https://timbro.se/smedjan/kommunerna-bidrar-till-farre-och-dyra-re-bostader>>
- Bokriskommittén (2014), En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda.
- Bostadsförmedlingen Stockholm (2020). Summering av året 2019. <<https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2019>> (Hämtad 2020-08-14).
- Boverket (2011). "Analys av bostadsbyggandet i Norden". Rapport 2011:19
- Boverket (2019). Plan- och bygglagstiftningens utveckling. <<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>> (Hämtad 2020-08-14).
- Boverket (2020). Regionala byggbehovsberäkningar 2018-20.
- Boverket (2020). Regionala byggbehovsberäkningar 2018-2027. <<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar>> (Hämtad 2020-08-14).
- Byggföretagen (2020). Kommunala särkrav. <<https://byggforetagen.se/vara-fragor/kommunala-sarkrav/>>
- Cars, G., B. Malmsten och P. Tornberg (2009). "Bana väg för infrastruktur". Institutionen för Samhällsplanering och miljö, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.
- Danderyds kommun (2020). "Reidmar 7 och 8 – bostäder". <<https://www.danderyd.se/bygga-bo-och-miljo/planer-och-utveckling/pagaende-planarbeten/djursholm--reidmar-7-och-8---bostader/>> (Hämtad 2020-08-20).
- Emanuelsson, Robert (2015). "Utbudet av bostäder i Sverige". Penning- och valutapolitik, 2015:2.
- Grundell, Hans (2013). "L: Nej till exploatering av Torsviksberget". Lidingösidan, 26 april.
- Hellström, H (2019). "Nya protester mot uppmärksammat bygge i Danderyd". Danderyd direkt, 26 februari.
- Lidingömoderaterna, Liberalerna Lidingö och Kristdemokraterna Lidingö (2018). Majoritetsprogram 2019–2022
- Lidingö stad (2020). Pågående detaljplanering. <<https://www.lidingo.se/toppmeny/byggabo/harplanerarochbyggervi/pagaendedetaljplanering.4.28e8d868121e81ac-dee800013212.html>> (Hämtad 2020-08-20).
- NCC (2012). Fånga tidstjuvarna och bygg bort bostadsbristen.
- SOU 2019:65. Långtidsutredningen 2019, huvudbetänkande.
- Stockholms Handelskammare (2014). "Markbrist stoppar nybyggen".
- Svensk Fastighetsförmedling (2018). Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren.
- Söderlind, J (2013). "Medborgerlig bostadspolitik". I Eriksson, Maria (red.), Bortom bostadssocialismen. Stockholm: Timbro.
- Villaägarna i Danderyds kommun (2019). Uppföljning av vallöften 2018 – hur gick det sedan?
- Wedin, K (2018a). "Danderydsvalet 2018: Hur mycket ska Danderyd bebyggas?". Danderyd Direkt, 15 maj.
- Wedin, K (2018b). "Efter massiva ilskan – Danderyd slopar 425 lägenheter". Danderyd Direkt, 15 juni.
- WSP Analys & Strategi (2013). Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm.
- Wörmann (2018). "Svårt köpa bostad för unga i Sveriges 20 största kommuner". SBAB, 8 juni.

APPENDIX: KOMMUNSTATISTIK

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Ale	15 343	29 414	15%	8%	86
Alingsås	16 611	29 320	9%	8%	80
Alvesta	7 853	12 512	4%	5%	19
Aneby	5 448	9 479	9%	4%	12
Arboga	7 677	12 163	4%	6%	41
Arjeplog	4 463	8 818	1%	0%	0
Arvidsjaur	4 535	7 708	6%	1%	1
Arvika	8 274	11 169	2%	4%	16
Askersund	6 922	13 440	6%	4%	14
Avesta	5 740	10 561	3%	5%	35
Bengtsfors	5 920	7 433	1%	4%	11
Berg	5 804	22 011	3%	1%	1
Bjuv	9 478	12 947	4%	12%	128
Boden	6 313	11 378	5%	2%	7
Bollebygd	14 088	24 336	15%	5%	32
Bollnäs	7 094	10 566	2%	3%	14
Borgholm	13 082	21 994	5%	7%	16
Borlänge	10 827	17 318	5%	8%	84
Borås	11 793	22 246	7%	8%	113
Botkyrka	17 895	32 557	12%	14%	424
Boxholm	6 442	12 485	5%	3%	10
Bromölla	8 302	10 604	6%	10%	75
Bräcke	5 238	4 943	1%	2%	2
Burlöv	17 082	24 847	12%	45%	887
Båstad	21 693	33 171	13%	12%	65
Dals-Ed	8 282	12 557	8%	3%	6
Danderyd	42 854	63 213	4%	53%	1 182
Degerfors	4 460	7 663	2%	4%	25
Dorotea	6 300	22 913	-4%	1%	1
Eda	7 290	7 276	0%	3%	10
Ekerö	26 269	42 134	13%	13%	117
Eksjö	7 095	13 489	9%	5%	20
Emmaboda	5 326	7 462	0%	4%	13

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km² 2010
Enköping	14 898	23 533	13%	5%	34
Eskilstuna	12 761	23 661	6%	7%	87
Eslöv	12 885	18 727	8%	8%	75
Essunga	6 175	10 721	5%	6%	24
Fagersta	3 440	5 460	2%	6%	46
Falkenberg	12 592	24 004	14%	6%	37
Falköping	7 414	11 822	4%	5%	30
Falun	12 916	23 679	6%	4%	27
Filipstad	3 092	4 767	1%	2%	7
Finspång	7 025	13 121	4%	3%	20
Flen	8 771	12 702	2%	5%	22
Forshaga	6 470	11 463	4%	4%	32
Färgelanda	5 803	11 275	2%	3%	11
Gagnef	7 312	13 687	5%	4%	13
Gislaved	7 265	10 422	4%	5%	26
Gnesta	15 138	25 831	13%	5%	22
Gnosjö	7 858	8 701	3%	4%	23
Gotland	16 769	29 755	8%	5%	18
Grums	5 116	9 813	2%	5%	24
Grästorp	7 315	11 199	4%	5%	22
Gullspång	4 562	7 746	2%	5%	17
Gällivare	7 921	15 391	10%	0,4%	1
Gävle	13 560	24 013	7%	5%	59
Göteborg	26 116	48 066	9%	31%	1 140
Götene	7 847	9 718	5%	7%	33
Habo	13 433	22 175	13%	5%	33
Hagfors	4 229	6 730	-5%	2%	7
Hallsberg	7 122	11 175	3%	5%	24
Hallstahammar	9 288	15 104	4%	9%	89
Halmstad	17 214	29 226	12%	8%	90
Hammarö	12 559	19 793	10%	20%	262
Haninge	18 915	34 401	15%	12%	168
Haparanda	5 561	4 985	3%	2%	11
Heby	7 752	14 331	8%	3%	11
Hedemora	5 829	10 009	3%	4%	18
Helsingborg	18 884	26 361	12%	17%	373

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Herrljunga	6 696	11 465	5%	5%	19
Hjo	7 530	13 899	5%	5%	30
Hofors	4 584	8 339	-1%	4%	24
Huddinge	24 418	40 642	13%	28%	742
Hudiksvall	8 635	16 645	4%	3%	15
Hultsfred	3 982	5 769	1%	4%	12
Hylte	5 993	8 000	2%	4%	11
Håbo	17 397	27 351	14%	11%	137
Hällefors	3 625	5 639	-4%	3%	7
Härjedalen	6 808	28 717	6%	1%	1
Härnösand	5 388	8 448	3%	4%	23
Härryda	22 828	37 451	11%	12%	128
Hässleholm	8 326	13 794	4%	7%	39
Höganäs	18 968	27 491	11%	15%	171
Högsby	3 956	5 257	1%	3%	8
Hörby	10 315	16 036	6%	7%	35
Höör	12 018	18 177	10%	8%	53
Järfälla	22 449	35 928	17%	34%	1 225
Jönköping	15 801	30 152	12%	7%	86
Kalix	3 766	6 134	1%	3%	9
Kalmar	14 294	24 498	13%	7%	65
Karlsborg	6 329	10 010	6%	5%	17
Karlshamn	9 470	14 724	3%	9%	63
Karlskoga	6 200	10 855	1%	6%	63
Karlskrona	12 430	23 327	7%	8%	61
Karlstad	12 982	24 692	10%	6%	74
Katrineholm	10 349	18 260	5%	5%	32
Kil	8 420	14 944	4%	5%	33
Kinda	7 815	14 596	2%	3%	9
Kiruna	8 798	16 228	4%	0%	1
Klippan	7 673	10 508	6%	8%	44
Knivsta	19 923	30 517	29%	6%	52
Kramfors	3 788	5 210	0%	4%	11
Kristianstad	11 158	20 284	9%	8%	64
Kristinehamn	5 565	7 928	3%	5%	32
Krokom	10 946	17 159	7%	1%	2

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Kumla	10 808	18 215	4%	10%	100
Kungsbacka	24 248	39 279	14%	11%	123
Kungsör	8 703	13 449	4%	6%	40
Kungälv	19 977	35 239	14%	10%	113
Kävlinge	17 444	25 900	9%	14%	189
Köping	7 965	12 379	3%	5%	41
Laholm	11 023	17 754	11%	6%	26
Landskrona	14 459	22 835	4%	16%	296
Laxå	4 820	7 446	3%	3%	9
Lekeberg	8 521	15 859	13%	5%	15
Leksand	13 656	20 922	6%	4%	13
Lerum	18 931	32 200	12%	11%	148
Lessebo	5 478	8 858	2%	4%	20
Lidingö	40 007	60 610	11%	42%	1 425
Lidköping	11 542	15 971	6%	8%	54
Lilla Edet	9 888	20 459	9%	6%	40
Lindesberg	6 085	10 213	4%	4%	17
Linköping	17 675	31 454	14%	7%	102
Ljungby	9 310	14 058	6%	4%	16
Ljusdal	6 572	11 215	3%	2%	4
Ljusnarsberg	3 408	5 439	0%	3%	9
Lomma	25 000	39 765	16%	19%	388
Ludvika	6 873	10 190	2%	3%	17
Luleå	12 378	24 430	8%	4%	35
Lund	22 634	37 544	16%	11%	257
Lycksele	6 053	9 053	1%	1%	2
Lysekil	20 737	28 869	6%	11%	69
Malmö	20 402	30 611	12%	44%	1 922
Malung-Sälen	6 651	42 038	9%	2%	3
Mariestad	8 261	9 812	6%	6%	39
Mark	10 655	19 480	5%	6%	36
Markaryd	6 263	7 814	4%	5%	19
Mellerud	5 535	9 630	-5%	5%	18
Mjölby	9 647	17 564	6%	7%	47
Mora	9 854	16 542	4%	2%	7
Motala	10 420	18 926	4%	5%	43

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Multsjö	8 157	13 903	6%	6%	35
Munkedal	8 998	16 300	4%	4%	16
Munkfors	3 138	4 954	2%	5%	27
Mölndal	23 242	42 591	15%	18%	415
Mönsterås	8 007	13 666	4%	4%	21
Mörbylånga	13 908	21 857	8%	5%	21
Nacka	33 198	51 378	15%	37%	944
Nora	8 249	12 423	5%	4%	17
Norberg	4 473	8 170	3%	3%	14
Nordanstig	4 824	8 174	2%	3%	7
Nordmaling	4 436	11 236	4%	3%	6
Norrköping	14 287	26 561	8%	7%	87
Norrtälje	16 117	26 878	20%	8%	28
Nybro	6 860	10 266	3%	4%	17
Nykvarn	20 058	32 111	19%	8%	61
Nyköping	13 309	20 635	9%	5%	36
Nynäshamn	17 023	27 527	9%	9%	73
Nässjö	7 175	12 415	6%	5%	31
Ockelbo	5 730	9 264	2%	2%	6
Olofström	5 568	7 765	3%	6%	33
Orsa	7 321	13 199	2%	2%	4
Orust	19 078	34 743	6%	9%	39
Osby	6 303	11 390	5%	5%	22
Oskarshamn	9 742	13 900	3%	4%	25
Ovanåker	4 975	8 403	2%	2%	6
Oxelösund	7 997	13 370	4%	28%	315
Pajala	4 772	7 336	4%	1%	1
Partille	22 606	38 700	10%	20%	614
Perstorp	6 218	8 343	2%	6%	44
Piteå	7 284	15 122	6%	3%	13
Ronneby	9 436	13 796	1%	6%	34
Rättvik	9 396	14 947	4%	2%	6
Sala	9 872	17 088	4%	4%	18
Salem	17 551	31 718	7%	12%	283
Sandviken	8 378	14 444	4%	4%	32
Sigtuna	19 051	29 540	17%	12%	122

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Simrishamn	15 223	20 414	5%	9%	49
Sjöbo	10 102	15 394	7%	7%	37
Skara	8 217	9 281	3%	6%	42
Skellefteå	7 501	19 042	3%	2%	10
Skinnskatteberg	4 969	10 536	1%	3%	7
Skurup	13 211	19 330	8%	9%	77
Skövde	10 819	18 906	10%	8%	76
Smedjebacken	6 521	10 397	5%	3%	11
Sollefteå	3 688	5 235	1%	2%	4
Sollentuna	28 030	43 820	12%	37%	1 221
Solna	33 727	58 105	15%	52%	3 516
Sotenäs	28 454	40 370	19%	10%	65
Staffanstorps	18 335	26 358	14%	13%	207
Stenungsund	19 394	31 397	12%	11%	96
Stockholm	41 709	72 370	12%	55%	4 504
Storuman	7 616	17 330	2%	1%	1
Strängnäs	15 697	25 516	13%	6%	44
Strömstad	20 796	27 714	11%	6%	25
Strömsund	4 349	4 814	-1%	1%	1
Sundbyberg	34 088	57 633	35%	51%	4 436
Sundsvall	9 650	17 300	4%	4%	30
Sunne	8 032	11 369	4%	3%	10
Surahammar	6 685	10 683	1%	4%	29
Svalöv	9 548	16 047	6%	6%	34
Svedala	17 293	24 741	12%	9%	91
Svenljunga	6 178	10 695	5%	4%	11
Säffle	6 037	6 227	2%	3%	13
Säter	7 918	14 225	2%	5%	19
Sävsjö	4 708	8 728	9%	4%	16
Söderhamn	5 992	10 069	-1%	5%	24
Söderköping	14 531	25 759	9%	4%	21
Södertälje	17 732	29 583	9%	10%	164
Sölvesborg	11 175	15 993	8%	13%	90
Tanum	23 467	25 555	7%	4%	13
Tibro	6 393	10 049	6%	7%	48
Tidaholm	6 021	7 545	2%	5%	24

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Tierp	8 323	15 407	5%	4%	13
Timrå	6 283	10 384	4%	4%	23
Tingsryd	6 034	7 840	5%	5%	12
Tjörn	22 238	33 169	11%	15%	89
Tomelilla	8 408	13 123	6%	7%	32
Torsby	7 105	11 233	1%	2%	3
Torsås	5 677	8 375	3%	4%	15
Tranemo	5 898	11 463	4%	4%	16
Tranås	7 629	15 086	5%	5%	45
Trelleborg	14 774	21 291	9%	11%	123
Trollhättan	11 179	21 633	6%	9%	134
Trosa	19 279	29 870	21%	8%	54
Tyresö	25 491	40 655	15%	29%	618
Täby	28 024	46 381	14%	36%	1 052
Töreboda	5 174	6 875	5%	4%	17
Uddevalla	13 395	21 788	9%	8%	81
Ulricehamn	8 312	16 718	9%	4%	22
Umeå	15 112	28 510	16%	4%	50
Upplands Väsby	20 718	33 948	17%	18%	521
Upplands-Bro	17 605	30 499	20%	8%	100
Uppsala	22 900	37 479	19%	6%	90
Uppvidinge	4 878	7 513	2%	3%	8
Vadstena	9 725	18 348	4%	6%	41
Vaggeryd	7 646	16 699	8%	4%	16
Valdemarsvik	7 977	11 569	3%	4%	11
Vallentuna	20 257	33 937	15%	7%	84
Vansbro	4 216	8 003	2%	2%	4
Vara	5 595	9 802	4%	6%	23
Varberg	17 756	33 007	13%	8%	66
Vaxholm	31 217	43 244	16%	22%	190
Vellinge	25 758	37 370	12%	18%	233
Vetlanda	6 864	12 981	8%	4%	17
Vilhelmina	5 838	20 910	-2%	1%	1
Vimmerby	7 485	11 694	3%	4%	14
Vindeln	3 850	6 675	1%	2%	2
Vingåker	7 336	12 424	8%	5%	24

Kommun	Kvadratmeter- pris 2009–2011	Kvadratmeter- pris 2020	Ökning antal bostäder 2010–2019	Andel bebyggd mark 2015	Invånare/km ² 2010
Vårgårda	10 891	18 795	8%	5%	26
Vänersborg	9 824	18 173	7%	6%	57
Vännäs	6 859	12 945	5%	3%	16
Värmdö	29 439	43 825	23%	18%	87
Värnamo	10 031	17 773	7%	5%	27
Västervik	9 383	14 641	4%	4%	19
Västerås	14 788	24 775	12%	8%	143
Växjö	13 840	24 602	14%	5%	50
Ystad	15 649	23 092	9%	9%	80
Åmål	6 663	9 363	1%	5%	25
Ånge	4 879	4 280	1%	2%	3
Åre	15 922	37 336	17%	1%	1
Årjäng	8 856	8 943	2%	3%	7
Åsele	2 438	1 819	-5%	1%	1
Åstorp	10 251	14 719	4%	15%	159
Åtvidaberg	7 928	12 858	5%	4%	17
Älmhult	9 473	16 000	9%	4%	17
Älvdalen	7 038	23 095	2%	1%	1
Älvkarleby	8 768	15 599	1%	6%	43
Älvsbyn	4 028	6 062	3%	2%	5
Ängelholm	16 921	25 443	9%	10%	93
Öckerö	25 869	43 166	10%	26%	481
Ödeshög	6 438	10 357	3%	4%	12
Örebro	15 107	26 195	15%	7%	98
Örkelljunga	7 268	10 290	8%	7%	30
Örnsköldsvik	8 067	13 976	4%	2%	9
Östersund	13 205	19 845	9%	3%	27
Österåker	20 969	35 959	16%	15%	127
Östhammar	11 278	17 972	5%	4%	15
Östra Göinge	5 776	9 565	4%	6%	31
Övertorneå	3 279	4 636	1%	1%	2

Källa: Timbros beräkningar baserat på statistik från SCB och Mäklarstatistik.

Kvadratmeterpriserna är vägda för antalet försäljningar av villor respektive bostadsrätter. Antalet observationer är litet i vissa kommuner.

Bjurholm, Jokkmokk, Malå, Ragunda, Robertsfors, Norsjö, Sorsele, Storfors, Ydre och Överkalix ingår inte i statistiken på grund av otillräckligt underlag.

Fria marknader
personlig frihet
öppna samhällen

TIMBRO