



Förutsättningar för bostadsproduktion på orter med gruvverksamhet

Underlag till Boverkets regeringsuppdrag, 2013-05-16, N2013/2524/FIN, att utreda förutsättningar för bostadsproduktion på gruvorter m.m.

Robert Sörensson

Fredrik Olsson Spjut

CERUM Report Nr 40/2013

ISSN 0282-0277

CERUM, Umeå universitet, 901 87 Umeå

Tel. 090-786 56 99

E-post: regional.science@cerum.umu.se

www.cerum.umu.se

CERUM Report Nr 40/2013

ISSN 0282-0277

CERUM, Umeå universitet, 901 87 Umeå

Tel. 090-786 56 99

E-post: regional.science@cerum.umu.se

www.cerum.umu.se

Innehåll

Inledning.....	3
Uppdrag och syfte	4
Disposition.....	4
Kommuner som studeras mer specifikt	5
Bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika	5
Aktörsbeskrivning.....	7
Grundläggande begrepp och samband	9
Marknadsmislyckanden	9
Klubbvaror och klubbteori	10
Hur kan vi se på problemet kring byggande och boende i kommuner med gruvor?	12
Statistisk bild	15
Resultat	24
Vilka hinder för bostadsbyggande kan identifieras?	25
Förslag givet de hinder som identifierats.....	25
Appendix	27
Figur 1. Nätverk av vissa centrala aktörer med inflytande över bostadsmarknaden.	8
Figur 2. Hur kan vi se på problemet?	13
Figur 3. Pris på permanentboende per kommun i småhus i tusentals kronor under perioden 1990-2012	15
Figur 4. Pris på fritidshus per kommun i tusentals kronor under perioden 1990-2012	15
Figur 5. Antal köp och försäljningar av permanentboende i småhus per kommun under tidsperioden 1990-2012	16
Figur 6. Antal köp och försäljningar av fritidshus per kommun under tidsperioden 1990-2012	17
Figur 7. Antal fastigheter av typen småhus per kommun under perioden 1990-2012.....	17
Figur 8. Antal fastigheter av typen flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012	18
Figur 9. Antal färdigställda småhus per kommun under perioden 1990-2012	18
Figur 10. Antal färdigställda flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012.....	20
Figur 11. Antal rivna flerbostadshus per kommun under perioden 2001-2012	22
Figur 12. Antal försäljningar av flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012	23

Inledning

Gruvnäringen har allt sedan förindustriell tid varit en del av det svenska näringslivet och bidragit till ekonomisk tillväxt och välfärd. I ett långsiktigt historiskt perspektiv har dess sysselsättning genomgått såväl en omfattande tillväxtprocess som en stark tillbakagång om vi ser till antalet sysselsatta. I början av 1960-talet fanns gruvnäringen på ca 100 platser i landet och sysselsatte drygt 16 000 personer. Gruvnäringen i Sverige mötte under perioden från mitten av 1970-talet till mitten av 1990-talet en ökad global konkurrens och tilltagande avkastningsproblem, vilket ledde till en kraftig minskning av branschen. Idag sysselsätts ca 5 000 personer på 13 orter av gruvor, tre vid Malmfälten i Norrbotten och fem vid gruvor i Västerbotten och fyra orter i Svealand.

Sedan slutet av 1990-talet och framförallt under 2000-talet har gruvnäringen upplevt en kraftig ökad efterfrågan och expansion. Anledningen till tillväxten är den ökade efterfrågan på världsmarknaden vilket förändrade de ekonomiska förutsättningar för svenska gruvor, kända gruvfyndigheter och prospektering. Till detta har Sverige förändrat sin minerallagstiftning där det genom lagstiftningen 1992 öppnades möjligheter för svenska och utländska företag att få tillstånd för prospektering och gruvdrift. Gruvnäringen har framförallt under de senaste 10 åren också upplevt en kraftigt ökad aktivitet av prospektering och gruvdrift vid tidigare aktiva gruvor och obearbetade fyndigheter. Utifrån detta har kommuner med gruvverksamhet (de 13 studerade kommunerna är listade på sidan 4) upplevt en inflyttning och ökad efterfrågan på kommunal service och bostäder. Detta har gällt både orter som tidigare haft eller har aktiv gruvproduktion samt orter som inte tidigare haft en gruva inom kommunens gränser. På detta sätt kan vi också se att gruvorterna består av en tämligen heterogen samling kommuntyper om vi beaktar dess regiontillhörighet. Å andra sidan upplever samtliga orters gruvnäring relativt kraftiga och snabba svängningar utifrån förändringen på den globala marknaden, likaså är majoriteten relativt små kommuner där gruvsektorn utgör en betydande del av kommunens sysselsättningsstruktur. Flertalet av gruvorterna har en historisk erfarenhet av näringsens tillbakagång, vilket fick omfattande konsekvenser för kommuner genom ett minskat skatteunderlag och tomma bostäder. Bostäder som tillskapats vid föregående gruvexpansion efter det andra världskriget.

Under de senaste åren har flera av gruvorterna signalerat att de har eller står inför en relativt stor efterfrågan på bostäder, utifrån gruvnäringens nya expansion. Flera kommuner ser sig inte på ett tillfredsställande sätt kunna svara upp och skapa förutsättningar för att möta den ökande bostadsefterfrågan. Samtidigt ser man bostadsmarknaden som en viktig del av kommunens attraktivitet och möjlighet för en hållbar lokal och regional utveckling. Bostadsmarknaden blir här också en del i kommunens mer generella attraktivitet, vilken också syftar till att skapa förutsättningar för ett mer diversifierat och större näringsliv som i sin tur reducerar känsligheten för omvandlingar i enskilda branscher. En situation där kommunen inte kan erbjuda bostäder eller möjlighet till nybyggnad kan därför möjligen anses hämmande för den direkta utvecklingen av gruvproduktionen men också för kommunens attraktivitet och långsiktiga utveckling. Bekymren på bostadsmarknaden som framhålls kan exempelvis bestå av för få allmännyttiga lägenheter samt en privat bostadsmarknad som har en relativt stor tröghet och svårighet för nybyggnation. Detta bedöms vara avhängigt gruvnäringens specifika förutsättningar som historien uppvisar kraftiga förändringar där kraftiga nerdragningar under perioder präglad branschen. Här finner vi därför en bostadsmarknad som jämfört med andra kan tänkas innefatta större osäkerheter och ökade risker på bostadsmarknaden, vilket lett till lägre bostadspriser och större svårigheter vid finansiering av bostadsbyggande. Från kommunernas sida har man i många fall erfarenheter av att bygga allmännyttiga bostäder som vid vikande världsmarknad kommit att utmärkas av låg

nyttjandegrad, med oattraktivitet, rivningsbeslut och ekonomiska förluster som slutgiltigt resultat för kommunen. Problem på gruvorters bostadsmarknad har uppmärksammats tidigare. I regeringens nuvarande mineralstrategi lyfts bostadsmarknaden fram som ett av gruvnäringens nyckelområden. Insatser har under de senaste åren också tagits vad gäller nationella kreditåtagande vid kommunalt bostadsbyggande samt stöd vid ombyggnad av fritidshus till permanentbostad på aktuella gruvorter. Till detta har Boverket getts uppdrag att komma med analys och förslag på insatser för att främja dynamiken på gruvorters bostadsmarknad.

Denna rapport utgör en del i bidraget till att öka förståelsen för hinder och förutsättningar för bostadsproduktion på gruvorter.

Uppdrag och syfte

Rapporten formas utifrån Boverkets uppdrag angående en ”Kunskapsöversikt om hinder och möjligheter för bostadsproduktion på gruvorter”. Uppdraget syftar till att ta fram ett underlag för det fortsatta arbetet att utveckling av gruvorterna som boendemiljöer, med målet att identifiera hinder för bostadsproduktion i de berörda områdena. Uppdraget i sin helhet har bestått av fyra delvis integrerade delar som skall besvaras genom rapporten:

1. Identifiera marknadsmässiga hinder för bostadsbyggande och bostadsproduktion i kommuner med gruvdrift vis a vis en teoretiskmodellram för bostadsmarknadens generella funktionssätt. Samt om så medges skilja på vad som kan sägas vara så kallad marknadsmislyckande och de hinder som inte är av nyss nämnda typ såsom till exempel politik- eller förvaltningsmislyckande.
2. Ge en bild beträffande dels nuläget av bostadsbyggandet i kommuner med gruvproduktion baserad på aktuell statistik, dels en trendmässig beskrivning av bostadsbyggandets utvecklingsbanor i dessa kommuner baserad på historiska data. Om så medges att ställa bostadsbyggandet i kommuner med gruvdrift i relief till jämförbara kommuner utan gruvdrift.
3. Identifiera möjliga statliga insatser, riktade mot identifierade hinder, som skulle förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i kommuner med gruvproduktion.
4. Beskriva möjliga positiva och negativa konsekvenser av de insatser som identifieras, exempelvis risken att det trots statliga insatser står tomma bostäder på ett antal orter om 20 år, som i sin tur kan kräva ytterligare statliga insatser för att rivas.

Disposition

Rapporten innefattar följande delar som samtaget svarar mot uppdragets syfte och de framställda frågeställningarna. Härnäst redovisas de kommuner som i denna rapport definieras som kommuner med gruvverksamhet samt en kort beskrivning i form av spannet i befolkningsunderlaget och gruvnäringens sysselsättningsstorlek. I därpå kommande avsnitt behandlas bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika beträffande dels faktorer som påverkar prisbildning på ett specifikt fastighetsobjekt, dels faktorer som påverkar prisbildningen på den lokala bostadsmarknaden. Vidare innefattar avsnittet en aktörsbeskrivning av några centrala aktörer på bostadsmarknaden. Därefter behandlas några grundläggande begrepp och samband beträffande marknadsmislyckanden, klubbvaror och klubbteori. Avslutningsvis ges en beskrivning hur problemkomplexet kring byggande och boende i kommuner med gruvverksamhet tankemässigt kan struktureras. I därpå kommande avsnitt presenteras en statistisk bild av

fastighetspriser, antal köp och försäljningar, fastighetsbestånd och nybyggnation för småhus och fritidshus. Då uppgifter finns tillgängliga för flerbostadshus redovisas även dessa. Avslutningsvis redovisas studiens resultat. Ur avsnittet bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika kan vi dra ett antal slutsatser som i större eller mindre utstäckning påverkar bostadsmarknadens funktionssätt. Slutsatserna rekapituleras i resultatavsnittet då det har tillämpbarhet i såväl de kommuner som har gruvdrift som de som saknar densamma. Från den statistiska bilden ur avsnittet som föregår resultatdelen framträder ett antal resultat vilka även sammanfattas här. Dessutom redovisas identifierade hinder för bostadsproduktion på de 13 orter med gruvverksamhet.

Kommuner som studeras mer specifikt

Totalt har 13 kommuner identifierats varav elva orter idag har gruvdrift, i en ort är gruvdriften nära förestående och i en är förekomsten av infrastruktur för prospektering så central för näringen att den inkluderas i studien. De kommuner som ingår i studien är: Askersund, Lindesberg, Hedemora, Östhammar, Hudiksvall, Lycksele, Malå, Norsjö, Skellefteå, Storuman, Gällivare, Kiruna och Pajala.

Även om ovannämnda kommuner har en gemensam beröringspunkt i gruvverksamhet så är de inbördes heterogena beträffande befolkningsstorlek. Den befolkningsmässigt minsta kommunen Norsjö har drygt 3000 invånare vid årsskiftet 2012 och den befolkningsmässigt största kommunen Skellefteå har knappt 72000 invånare vid årsskiftet 2012. Samtliga 13 kommuner delar dessutom problematiken med ett trendmässigt vikande befolkningsunderlag från år 1990 och framåt. Befolkningsstorleken har ingen inverkan på den direkta gruvverksamheten däremot påverkar den på ett påtagligt sätt den lokala bostadsmarknaden. Betydelsen av gruvverksamheten för sysselsättningen bland de 13 kommunerna varierar på ett liknade sätt över ett stort spann, alltifrån ett tio-tal i Östhammar till drygt 2000 i Kiruna enligt tillgänglig arbetsmarknadsstatistik från år 2011.

Skillnader i befolkningsstorlek och gruvnäringens sysselsättningsmässiga storlek i de 13 kommunerna har en avgörande betydelse för vilka typer av hinder som möter respektive kommun och vilka möjliga lösningar som står till buds.

Bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika

I detta avsnitt behandlas bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika beträffande dels faktorer som påverkar prisbildning på ett specifikt fastighetsobjekt, dels faktorer som påverkar prisbildningen på den lokala bostadsmarknaden. Vidare innefattar avsnittet en aktörsbeskrivning av några centrala aktörer på bostadsmarknaden. Därefter behandlas några grundläggande begrepp och samband beträffande marknadsmisslyckanden, klubbvaror och klubbteori. Avslutningsvis ges en beskrivning hur problemkomplexet kring byggande och boende i kommuner med gruvverksamhet tankemässigt kan struktureras.

Även om vi i denna rapport inte studerar specifika fastigheter eller bostadsobjekt så kan det underlätta förståelse och intuition att kort nämna faktorer som har inverkan på prisbildningen av ett givet objekt. Prisbildningen på en specifik fastighet påverkas bland annat av dess: 1)

lokalisering, dvs. läget, 2) ytstorlekstorlek och rumssammansättning, 3) standard, 4) planlösning, och 5) tillgång till kommunikationer i form av lokaltrafik.

Att *lokalisering* alternativt *läget* påverkar prisbildningen på en specifik fastighet innebär att varje fastighet har en unik värdeprofil beroende på var den är uppförd i ett speciellt område eller kavarter. Orsaken är enkel. En bostad på en specifik plats eller våningsplan kan inte tas i anspråk av någon annan än ägaren eller hyresgästen till bostaden. Den rumsliga positioneringen är unik. Beträffande *ytstorlek* är det så att ett större ytmässigt boende betingar ett större värde än ett ytmässigt mindre på samma plats eftersom materialåtgång och därmed kostnader stiger med ytstorlek. Andra orsaker kan vara relaterade till exploateringsstrategier där byggherren eller fastighetsbolaget ifråga bedömer att betalningsviljan hos potentiella köpare eller hyresgäster är större då ett ytmässigt mer generöst boende tillskapas. *Rumssammansättning* är mer relaterat till olika hushålls preferenser beträffande antal sovrum, gemensamma ytor såsom kök, toaletter, vardagsrum, etc. beroende på hushållets sammansättning. Möjligheten till avvikelser från byggstandard eller annan norm är strakt sammankopplad till ytstorlek därmed även prisnivå. Att högre *standard* medför ett högre pris än motsvarande lägre *standard* är naturligt betingad av insatskostnader och generell betalningsvilja. *Tillgång till kommunikationer* påverkar priset på boende främst i tätare miljöer, där vissa hushållet har reella valmöjligheter att utnyttja såväl som att avstå från t.ex. ett eget bilinnehav, för att nå exempelvis den egna arbetsplatsen eller service i form av handel, utbildning, etc. Som vi kommer att se nedan är kommunikationer en typ av nytthet som även påverkar prisbildningen på en vidgad lokal och regional bostadsmarknad. Motivet till att kommunikationsmöjligheter förekommer både beträffande diskussionen om prissättningen av enskilda objekt såsom vid en mer generell prisbildning på en lokal eller regional bostadsmarknad förklaras av att det är en integrerad och oundgänglig del av bostadsmarknaden, oavsett om vi rör oss på en objektsnivå eller på en mer aggregerad nivå för prisbildning och värdering av en boendemarknad.

Prisbildning på en lokal alternativt regional bostadsmarknad påverkas bland annat av dess: 1) tillgång till kommunikationer lokalt och regionalt, 2) tillgång till service såsom handel, utbildning, vård, etc., 3) demografi avseende åldersstruktur, inflyttning och utflyttning, och 4) inkomstmöjligheter för hela hushållet.

Oberoende om hushåll väljer att bosätta sig i tätare eller glesare boendemiljöer så innebär det för de flesta hushåll att det finns en rumslig separation mellan boende, arbetsplats, service, vård och utbildning. Då det är svårt att föreställa sig en situation där ett hushåll är fullständigt självförsörjande i samtliga ovanstående dimensioner så utgör *tillgången till kommunikationer* en central faktor för prisbildningen på en lokal eller regional bostadsmarknad. Beroende på täthet så finns de olika typerna och omfattning av service tillgängliga på lokal eller regional nivå. Valet av bosättningsort sker utifrån hushållets sammantagna kravbild på boende och *tillgång till service* i form av handel, utbildning vård, etc. En obefintlig eller lägre servicenivå betingar ett lägre värde eller prisnivå för den stora majoriteten av hushåll. *Demografiska faktorer* såsom inflyttning skapar en naturligt högre efterfrågan på boende vilken antingen resulterar i en högre prisnivå alternativt bostadsköer eller kombinationer av dem båda. Skälet till den uppkomna situationen är enkelt. Hastigheten i anpassning skiljer sig väsentligt mellan individers migrationsbeslut och dess faktiska genomförande i förhållande till anpassningshastigheten av den befintliga bostadsstocken. Då dessa anpassningar inte sker simultant och dessutom inte kan förväntas ske simultant p.g.a. olikheter i grundläggand karakteristika så observerar vi detta antingen som ökande fastighetspriser alternativt längre bostadsköer eller samtidiga kombinationer av ovanstående förhållanden. Det motsvarande förhållandet med lägre priser och vakanser eller i extremfallet även rivningar av fastigheter uppstår vid längre sammanhängande perioder av utflyttning från den lokala eller regionala bostadsmarknaden. *Demografisk åldersstruktur* påverkar prisbildningen på boendestockens sammansättning beträffande upplåtelseform och lägenhetsstorlek. I detta fall kan

vi observera en situation präglad av dels en samtidig brist såväl som vakanser, dels ett samtidigt stigande såväl som fallande pris på boende, alltefter upplåtelseform och lägenhetsstorlek. Prusbildningen på boende påverkas även av *hushållets inkomstmöjligheter* vilket främst bestäms av den lokala alternativt regional arbetsmarknadens diversitet i form av branschbredd. En lokal eller regional arbetsmarknad som efterfrågar ett brett spektrum av yrkeskunnande eller kompetenser underlättar hushållets inkomstmöjligheter speciellt beträffande flerpersonshushåll med olika kompetensprofil. Två inkomster innebär generellt en högre total intjänandeförmåga samt minskade hushållsgemensam risk för arbetslöshet och lägre inkomstströmmar. Betalningsviljan för denna typ av boendemiljöer kan betraktas som dels en rumsligt lokaliserad försäkringspremie, dels en ren efterfrågeeffekt.

Bostadsmarknaden kännetecknas av: 1) ofullständig konkurrens, 2) asymmetrisk information, 3) få transaktioner, dvs. låg likviditet, 4) lokal och segmenterad marknad, samt 5) höga transaktionskostnader.

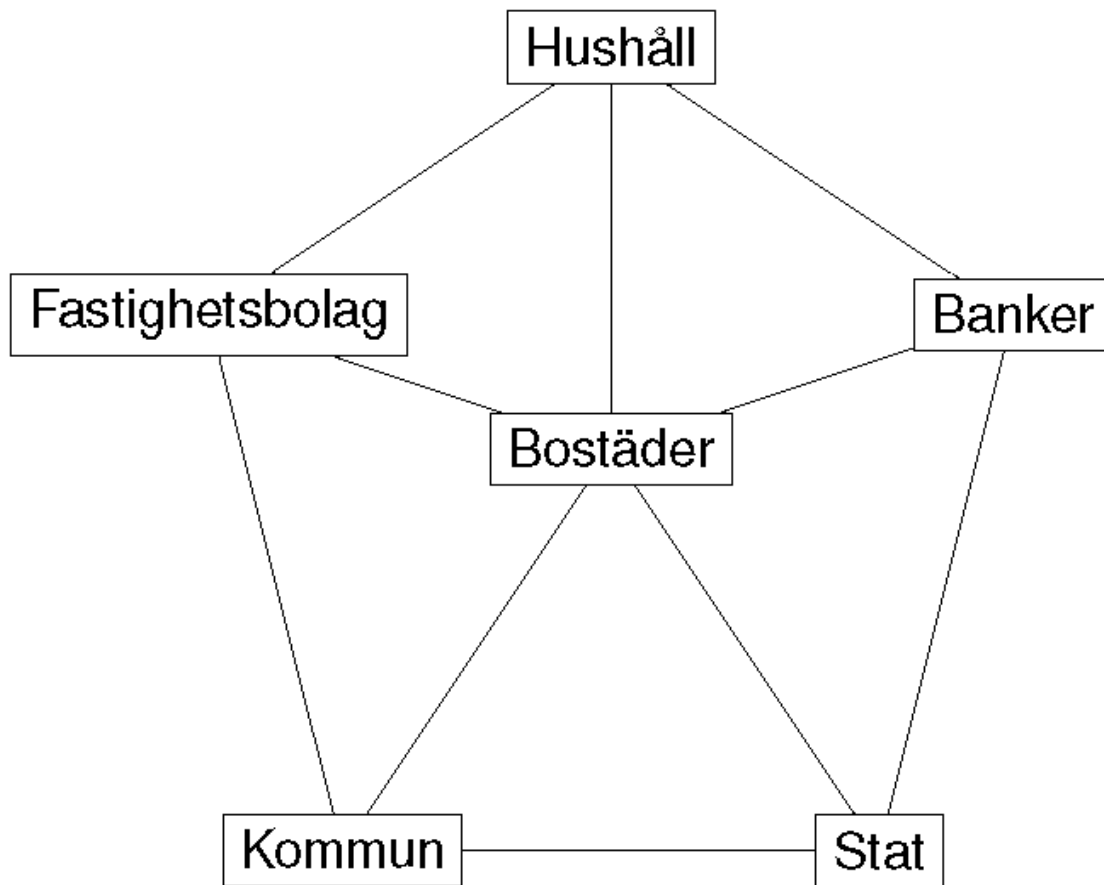
Att bostadsmarknaden kännetecknas av *ofullständig konkurrens* beror främst på att bostäder inte är en standardiserad produkt. Vi nämnde ovan fem faktorer som påverkar en specifik fastighets värde eftersom dessa faktorer i mindre eller större utsträckning skiljer sig åt mellan olika objekt. Även om de är geografiskt närbelägna så är det uppenbart att det handlar om specifika, rentav unika, produkter snarare än standardiserade produkter. Dessutom har vi en situation där det föreligger *asymmetrisk information* vilket innebär att en part i t.ex. en affärssuppgörelse vet mer om produkten eller marknaden än den andra. På bostadsmarknaden är det allmänt så att säljaren eller hyresvärden av en bostad har mer information än köparen eller hyresgästen om densamma. I förhållande till flertalet andra varor och tjänster köper och säljer eller byter individer bostad betydligt mer sällan, kanske en handfull gånger under en livstid, än andra standardiserade produkter vilket medför *få transaktioner*, dvs. bostadsmarknaden har en *låg likviditet*. Likviditeten på den lokala bostadsmarknaden påverkar investeringsviljan hos fastighetsbolag. Investeringsviljan är större på en likvid i förhållande till en icke-likvid marknad. Att bostadsmarknaden är en *lokal och segmenterad marknad* innebär att en bostadsköpare som söker ett permanentboende i t.ex. Ystad har en hjälpligt klar bild över boendemarknaden i Ystad men definitivt en avsevärt vagare bild av motsvarande marknad i Haparanda. Även om bostadsköparen agerar på en lokal marknad så är kännedom om den rådande bostadsrättsmarknaden inte till omedelbar nytta på den lokala villamarknaden då marknaden är segmenterad med avseende på upplåtelseform. Med *höga transaktionskostnader* avses att ett köp eller försäljning av en bostad är omgärdad av kostnader för såväl köpare som säljare i form av t.ex. stämpelskatter, lagfartskostnader, besiktningkostnader, mäklarkostnader etc. Då bostaden hyrs uppstår t.ex. sökkostnader samt eventuell förskottshyra för ett antal månader framåt för hyresgästen, kostnader för hyresvärden uppstår i form av referenstagning och bedömning av potentiella hyresgäster.

Aktörsbeskrivning

För att identifiera några av de mer centrala aktörerna i rapporten ges här en beskrivning av vilka de är och de ömsesidiga kopplingar som finns dem emellan och den vara alternativt tjänst som står i fokus, nämligen bostaden eller boende. Aktörerna är: 1) individer eller hushåll, 2) banker alternativt kreditinstitut, 3) stat inbegripet statliga verk och myndigheter, 4) kommun inklusive nämnder och förvaltningar och 5) fastighetsbolag.

Oberoende om vi betraktar boendet som en vara eller tjänst så utgör den en tillgång för ägaren eller brukaren. Att det är en tillgång är det centrala i sammanhanget. Generellt kännetecknas tillgångar av att de betingar ett värde och en därtill kopplad risk. Dessa två egenskaper, värde och risk, hos en tillgång påverkar i större och mindre utsträckning de ömsesidiga kopplingar som finns

mellan aktörer på bostadsmarknaden. I stiliserad form kan vi illustrera detta i ett nätverk som i Figur 1 nedan.



Figur 1. Nätverk av vissa centrala aktörer med inflytande över bostadsmarknaden.

Med hjälp av Figur 1 kan vi nu identifiera de tjänste- och betalningsströmmar som sammanbinder olika aktörer på bostadsmarknaden.

I noden högst upp finner vi Hushåll. Hushåll erhåller boendetjänster från bostäder. Givet att de äger boendet så erhåller de potentiellt även en värdeökning. Vanligen finansierar hushåll bostadsköp via lån i bank eller kreditinstitut. Här uppstår ytterligare kopplingar. Hushållen erhåller krediter från bank eller kreditinstitut medan den omvända betalningsströmmen utgörs av att hushåll betalar ränta och amortering till bank eller kreditinstitut. Banker hanterar subjektsrisker mot hushåll och objektsrisker mot bostaden, dvs. bostaden ställs som säkerhet/pant. Vi ser här hur bostaden, hushåll och bank länkas samman via bostadens värde och risk.

Den nordvästra noden representerar Fastighetsbolag (kommersiella eller allmännyttiga) vilka erhåller intäcksströmmar, dvs. hyror från individer/hushåll. Omvänt levererar fastighetsbolag boendetjänster till hushåll samt att de sköter drift, investeringar och underhåll av bostaden.

I nedre vänstra delen av Figur 1 återfinns Kommuner som erhåller intäcksströmmar, dvs. fastighetsavgiften som läggs på bostaden och betalas av hushållet. Om hushållet är folkbokfört på orten erhåller kommunen även kommunala skatteintäkter från hushållet. Kommunen tillhandahåller plantjänster till bostäder/fastigheter t.ex. i form av bygglov.

Nedre högra noden i Figur 1 representerar stat, dess myndigheter och verk vilka ombesörjer kreditgarantier till banker, tillhandahåller stöd och rådgivning till kommuner i planfrågeärenden samt sköter inkomstprövade bostadsbidrag till hushåll.

Beskrivningen ovan av kopplingar mellan aktörer är på inget sätt uttömmande och fler aktörsrelationer kan utvecklas. Likafullt kan vi identifiera tjänste- och betalningsströmmar som sker på helt marknadsmässig grund, medan andra har karaktären av omfördelade insatser riktade mot hushåll eller subventioner till banker. Det sistnämnda åsyftar inte ett driftbidrag från staten till banker utan handlar snarare om att reducera en risk för att underlätta kreditgivning till boende. Ytterligare andra relationer karakteriseras av informations och stödsatser i syfte att sänka transaktionskostnader. Vi lägger, i tillägg till paret värde och risk, nu även transaktionskostnader som en central komponent för att förstå de påverkans faktorer som är betydelsefulla på bostadsmarknaden.

Grundläggande begrepp och samband

Marknadsmislyckanden

Marknadsmislyckanden, dvs. att marknader inte klarar av att lösa vissa resursfördelningsproblem (allokeringsproblem) på ett nöjaktigt sätt förklaras primärt av två olika orsakskategorier. Där den första kan bero på t.ex. förekomsten av kollektiva varor och externa effekter. Den andra kategorin inrymmer transaktionskostnader.

En kollektiv vara eller nytthet kännetecknas dels av icke rivalitet i konsumtionen av varan, dvs. nyttjandet av varan är icke förbrukande, dels icke exkluderbarhet, dvs. individers utnyttjande av varan kan inte begränsas. En extern effekt uppstår då en individs beslut påverkar andra individer (genom att de delar någon nytthet) och den ursprunglige individen inte tar hänsyn till denna påverkan på andra individer när hon fattar sitt beslut. Kollektiva varor och externa effekter är nära besläktade. Kollektiva varor och externa effekter har det gemensamt att det existerar någon form av odelbarhet vilken kan ha sitt ursprung i produktionen eller konsumtionen av en vara eller tjänst, som försvårar prissättningen på en marknad där producenter och konsumenter agerar självständigt. Odelbarheten kan vara institutionellt eller tekniskt betingad.

Den andra kategorin utgörs av transaktionskostnader i bred bemärkelse, dvs. kostnader för alla de aktiviteter som en marknad kräver såsom sökning, kontrakt och kontroll. Sökkostnader består av kostnader för att köpare och säljare ska finna varandra. Kontraktskostnader utgör kostnader för köpare och säljare att upprätta ett avtal i alla dess delar. Kontrollkostnader består av kostnader för att övervaka ingångna avtals efterlevnad, sanktionskostnader vid eventuellt avtalsbrott, etc. Marknader är därmed inte gratis. Transaktionskostnader är ett betydande inslag av de kostnader som uppstår på nära nog samtliga marknader. De nyss nämnda kostnaderna är ett viktigt skäl till att många transaktioner eller utbyten inte organiseras och utförs på en marknad utan snarare inom en organisation såsom företag eller i offentlig regi. Avsaknaden av marknader innebär att det kan vara svårt att försäkra sig mot vissa risker. Transaktionskostnader uppstår ofta p.g.a. bristande och/eller asymmetriskt fördelad information.

Ett näraliggande exempel på asymmetrisk information är det faktum att säljaren av en fastighet vet mer om varan än köparen. Andra orsaker till asymmetrisk eller begränsad information sammanhänger med att hushåll sällan byter bostad i förhållande till andra varor och tjänster. Ännu ett exempel får illustrera konsekvensen av begränsad information. Då antalet transaktioner är få innebär det att en potentiell köpare eller hyresgäst har svårare att bedöma köpeskillingen alternativt hyresnivån i förhållande till erbjuden standard, läge etc. på det erbjudna boendeobjektet eftersom antalet jämförelsealternativ är få. På motsvarande sätt skapar begränsad

information en besvärligare situation för en säljare beträffande valet av utgångspris vid försäljning då jämförelseobjekten är få alternativt allt för olika vis a vis det aktuella objektet. Att bostadsbyten sker relativt sällan innebär att bostadsmarknaden präglas av tröghet. Ytterligare faktorer som bidrar till trögheter på bostadsmarknaden är relaterad till den tid det tar att bygga bostäder. Detta innebär bland annat att hastiga förändringar i efterfrågan resulterar i större prisrörelser alternativt pendlingar mellan bristsituationer med köer som följd, alternativt överskott med vakanser som resultat. Dessutom kännetecknas bostäder av att de har lång livslängd. Förändringar i bostadsstocken sker därmed långsamt. Det innebär t.ex. att en framtida förväntad efterfrågan på bostäder väger relativt sett tyngre än nu rådande efterfrågan vid ett investeringsbeslut, därmed blir anpassningen till den befintliga efterfrågan präglad av en inneboende tröghet. För upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt tillkommer transaktionskostnader i form av skatt på realisationsvinst, stämpelskatt och mäklararvode.

Klubbvaror och klubbteori

Kollektiva nyttigheter och naturliga monopol är specialfall av klubbvaror. En kollektiv nyttighet skiljer sig från en privat vara genom avsaknad av rivalitet och exkluderbarhet. Klubbvaran är en vara eller tjänst där det förekommer element av både rivalitet och icke-rivalitet, exkluderbarhet och icke-exkluderbarhet.

Klubbformen kan vara en intressant resursfördelningsmekanism då det finns ett inslag av gemensamt nyttjande av en viss tillgång, dvs. klubbvaran. Utnyttjandet av en tillgång kan emellertid leda till en viss rivalitet, t.ex. orsakat av trängsel (en negativ extern effekt). Även i produktionen av klubbvaran kan det finnas element av både kollektiva nyttigheter och rivalitet. Ett utmärkande drag för klubben är att dess medlemmar kan särskiljas från icke-medlemmar samt att de senare kan exkluderas.

Ett exempel får illustrera. Ett antal hushåll bor i en bostadsrättsförening där varje hushåll äger sin egen bostadsrättslägenhet och delar tvättstuga, parkeringsplatser, gemensamhetslokal samt träningslokal med tillhörande bastu. Nu kan vi identifiera vilka delar som kännetecknas av rivalitet och icke-rivalitet, exkluderbarhet och icke-exkluderbarhet.

Bostadsrättslägenheten utmärks av icke-rivalitet och exkluderbarhet. Endast det hushåll som äger bostadsrätten har tillgång till densamma. Tvättstugan alternativt tvättstugorna präglas av rivalitet och icke-exkluderbarhet. Ett hushålls användande under en given tvättid rivaliserar med ett annat hushålls möjlighet att använda samma tvättstuga och samma tvättid. Medlemmar av bostadsrättsföreningen kan inte exkluderas från att använda tvättstugan givet att de bokar en tvättid. Parkeringsplatserna har samma egenskaper som tvättstugorna om antalet parkeringsplatser är färre än antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen. Om antalet parkeringsplatser är lika många som antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen råder icke-rivalitet och icke-exkluderbarhet för medlemmar.

Vissa av bostadsrättsföreningens faciliteter karakteriseras av att hushållens upplevda nytta påverkas av andra medlemmars användande. Initialt ökar nyttan ju fler som använder dem för att sedan plana ut och slutligen minska med antalet nyttjande medlemmar. Vid regelbundet återkommande tidpunkter organiseras Pubkvällar, Surströmmingsfester, Luciafirande och vårstädning med efterföljande möjlighet att dricka kaffe och äta korv. För dessa ändamål används gemensamhetslokalen.

Gemensamt för dessa tillställningar är att nyttan för enbart ett deltagande hushåll är tämligen liten då samma aktivitet kan utföras i den egna lägenheten. Ytterligare ett hushåll bidrar till trivseln då det första hushållet får sällskap. På samma sätt ökar den upplevda nyttan då ytterligare hushåll tillkommer. Efter ett tag börjar samtliga bord och stolar att fyllas. Därpå kommande hushåll

noterar detta men beslutar sig ändå för att delta. Nu börjar trängseln bli påtaglig och nyttan av ytterligare ett deltagande hushåll minskar den upplevda nyttan för alla närvarande. Ytterligare ett hushåll anländer och noterar att lokalen redan är fullsatt. De beslutar sig därför att avstå från att delta i det gemensamma evenemanget då såväl deras som de övriga närvarandes nytta skulle utebli på grund av ytterligare trängsel i gemensamhetslokalen.

Ytterligare dimensioner kan tillföras då Pubkvällar och Surströmmingsfester anordnas. Vid båda tillställningarna betalas all dryck enskilt av varje individ vilket då utgör en privat vara medan tilltugg och mat tillhandahålls till ett på förhand fastställt pris av föreningens festkommitté. En deltagande medlem kan inte exkluderas givet att hon har betalt för att delta. Hennes enskilda nyttjande eller förbrukning av tilltugg och mat kan inte begränsas. Skälet är i detta fall transaktionskostnader. Att hålla räkning på hur många jordnötter eller strömmingar någon äter skulle vara allt för krävande. På samma sätt kan nyttjandet av träningslokalen och tillhörande bastu analyseras detsamma gäller för andra upplåtelseformer såsom hyresrätt och äganderätt, men det lämnas åt läsaren.

Klubben har att hantera två centrala allokeringssystem. Den första gäller hur mycket av varan eller tjänsten som ska produceras eller tillhandahållas. Den andra gäller hur många medlemmar klubben ska ha.

Medlemmarnas nytta påverkas av en trippel bestående av konsumtionen (nyttjandet) av den privata varan (tjänsten), konsumtionen (nyttjandet) av klubbvaran samt klubbens medlemsantal. Den direkta effekten av medlemsantalet är förbunden med en trängselexternalitet. Medlemsantalet får emellertid även indirekta effekter. En första indirekt effekt är att storleken på den tillhandahållna klubbvaran beror av antalet medlemmar. En andra indirekt effekt är att kostnaden per medlem för en given volym av klubbvaran faller med ökat antal medlemmar.

Kostnaden för klubbvaran beror av klubbvarans storlek och av medlemsantalet. Den individuella medlemmen fördelar sin inkomst mellan konsumtionen (nyttjandet) av den privata varan och konsumtionen (nyttjandet) av den klubbvaran via medlemsavgiften.

Med de givna förutsättningarna kan två villkor preciseras för utformning av klubben som ger den enskilde medlemmen maximal nytta. Villkoren måste vara samtidigt uppfyllda. Det första handlar om att bestämma tillgången till klubbvaran. Detta är uppfyllt då medlemmarnas marginella nytta av klubbvaran är lika med klubbvarans marginalkostnad. Det andra villkoret handlar om att bestämma klubbstorleken, med andra ord medlemsantalet. Detta är uppfyllt då nyttan av en ytterligare medlem är lika med den totala kostnaden för klubbvaran reducerat för den inkomst klubben får när en medlem tillkommer.

Medlemsavgiften ska sättas så att den täcker både den marginella produktionskostnaden av klubbvaran samt den marginella trängselkostnaden.

I klubbform kan alltså produktion av en vara eller tjänst hanteras på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt utan att ett finansiellt underskott uppstår.

Odelbarhetsproblem och transaktionskostnader pekar på starka skäl för att viss produktion och konsumtion bör organiseras i kollektiva former. Klubbteori visar trots det på att det bästa alternativet kan vara blandformer mellan kollektiv organisation och marknadslignande system.

Dessa insikter om förekomsten och möjliga lösningar på problem beträffande kollektivavvaror och externa effekter samt transaktionskostnader tar vi med oss när problemet kring boende och bostadsbyggande generellt och i kommuner med gruvverksamhet specifikt analyseras.

Utrustade med dessa begrepp och samband samt tidigare aktörsbeskrivning övergår vi nu i kommande avsnitt till kopplingar mellan en tillgång (boende) dess värde, sammanhängande risk samt hur detta synsätt kan tillämpas för att analysera förutsättningar och hinder för bostadsproduktion. Kort sagt, hur kan vi tänka kring problemet.

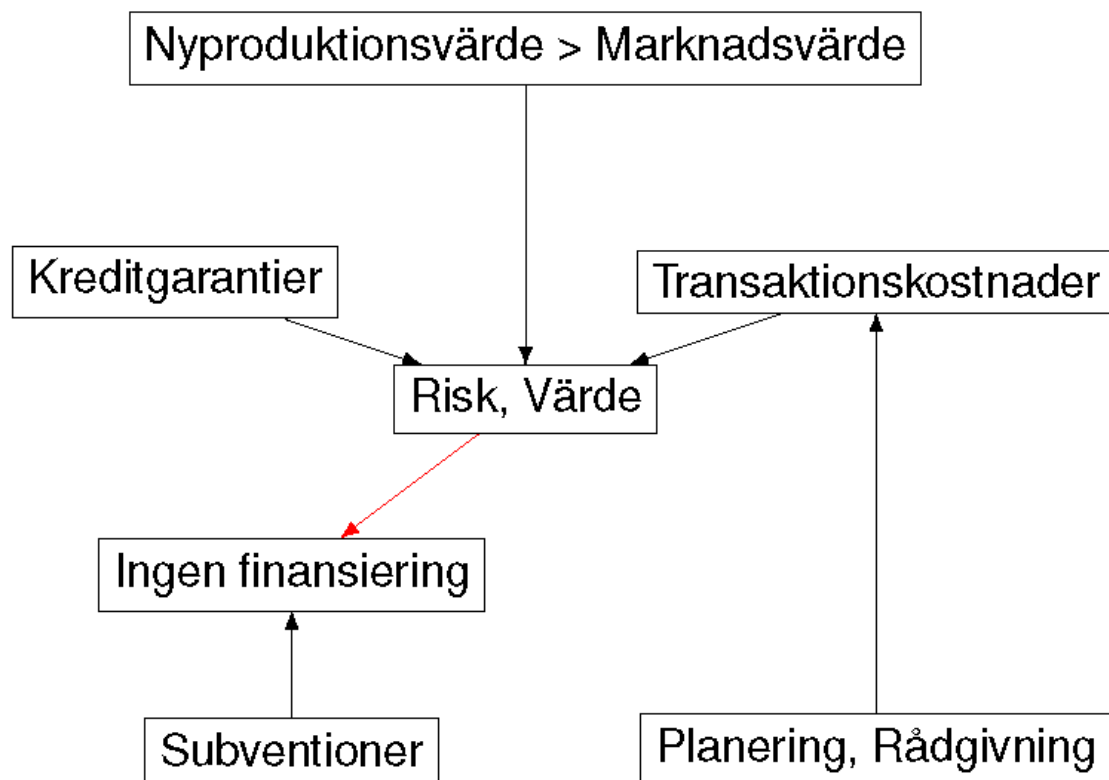
Hur kan vi se på problemet kring byggande och boende i kommuner med gruvor?

Vi fokuserar primärt på utbudssidan då efterfrågesidan är allt för komplex att analysera inom ramen för detta uppdrag. Vissa nedslag kommer emellertid att beröra efterfrågesidan där så är möjligt.

Vi kan ta stöd av Figur 2 för att strukturera tänkandet kring hinder och möjliga lösningar.

Problem på bostadsmarknaden uppstår vid främst nybyggnation då nyproduktionsvärdet överstiger marknadsvärdet. I viss utsträckning kan även problem uppstå vid renovering av befintliga fastigheter om renoveringskostnaden överstiger fastighetens outnyttjade låneutrymme.

Då marknadsvärdet understiger produktionsvärdet, oavsett om det avser om ny- eller ombyggnation, så bedöms risken vara för stor i förhållande till det rådande lokala marknadsvärdet och möjligheten att finansiera om- eller nybyggnation är därmed begränsad. Vi har tidigare noterat att fastigheter bland annat kännetecknas av lägesbundenhet vilket medför att nyproduktion eller ombyggnad, med antagande om i övrigt identisk standard, utformning och produktionskostnad, kan ske på en ort medan det inte är ekonomiskt genomförbart på en annan ort just på grund av ett för lågt marknadsvärde i förhållande till objektsrisk. I Figur 2 illustreras detta av pilen från boxen innehållande olikheten mellan nyproduktionsvärde och marknadsvärde. Ett första avgörande identifierat hinder för nyproduktion är således att nyproduktionsvärdet överstiger marknadsvärdet på vissa lokala bostadsmarknader.



Figur 2. Hur kan vi se på problemet?

Då ovanstående situation råder saknas i regel ett intresse från banker och kreditinstitut att finansiera om- och nybyggnation eftersom risken bedöms vara för stor. Konsekvensen av för stor risk i projektet motsvaras i Figur 2 av den röda pilen från paret risk och värde till boxen som inrymmer ingen finansiering.

Den centrala frågeställningen blir således att identifiera: vad eller vilka åtgärder kan då vidtas för att reducera risken och därmed få produktion till stånd?

En typ av riskreducerande åtgärd är att använda BKN:s befintliga kreditgarantier. Nämnden erbjuder avgiftsfinansierade kreditgarantier till nybyggnad och ombyggnad. Avgiften för kreditgarantin som nämnden tar ut ska täcka driften av verksamheten samt eventuella realiserade förluster till följd av obestånd i de garanterade bostadsprojekten. Avgiften påförs bank och kreditinstitut vilka i sin tur slutligen påför avgiften på gäldenären. Åtgärden är riskreducerande ur ett bank och kreditinstitut perspektiv och kan därmed underlätta för dessa att bevilja krediter för ny- och ombyggnad. Åtgärden sänker objektsrisken för bank och kreditinstitut men påverkar inte subjektsrisken eller marknadsvärde.

Ytterligare en typ av riskreducerande åtgärd siktar in sig på att sänka transaktionskostnader. Rådgivning och stöd i planprocessen vid framtagande eller revideringar av detalj- och översiktsplaner riktat till kommuner sänker transaktionskostnaden för exploitörer och fastighetsbolag. Sänkta transaktionskostnader i detta avseende reducerar även projektrisken för exploitörer och fastighetsbolag då osäkerheten kring projektets tidsutdräkt blir mer förutsägbar. Åtgärden kan till del sägas utjämna mellankommunala skillnader beträffande kommuners möjlighet att attrahera bostadsbyggnadsprojekt samt höja den kommunala plankompetensen i de kommuner där åtgärden genomförs. Kostnaden för åtgärden bärs av staten. Åtgärden kan potentiellt avhjälpa ett marknadsmisslyckande.

Att produktionstakten för ny- och ombyggnad i nuläget upplevs låg eller till och med för låg i vissa kommuner är inte liktydigt med ett marknadsmisslyckande. Att alla inte får allt vid varje given tidpunkt är inte heller det ett marknadsmisslyckande. Trögheten i anpassning är en egenskap hos bostadsmarknaden orsakad av höga transaktionskostnader och mer specifikt asymmetrisk information huruvida t.ex. framtida förväntat marknadspris och långsiktig efterfrågan motiverar nyproduktion. Om rådande marknadspris inte förmår attrahera fastighetsbolag till nyproduktion men det lokala näringslivet bedömer att fördelarna med att ha arbetskraften boende på orten överstiger investeringskostnader och drift av ett eget fastighetsbolag bör denna lösning sökas. Fastighetsbolaget är att betraktas som en klubbvara och kan övervägas som ett alternativ då befintliga fastighetsbolag och övriga lokala näringslivet fastnat i en spelsituation där ingendera part vill ta det första steget. Konstruktionen har prövats tidigare och det finns även samtida exempel med just denna lösning. Kostnaden och utnyttjandet av klubbvaran delas mellan klubbens medlemmar. Den föreslagna ansatsen löser ett marknadsmisslyckande utan direkt offentlig inblandning såvida inte stat eller kommun ingår som medlem i klubben vilket a priori inte kan uteslutas. Denna frivilliga och decentraliserade lösning signalera dessutom ett tydligt engagemang från deltagande parter att boende och byggande på orten verkligen är en central fråga för medlemsföretagen i klubben.

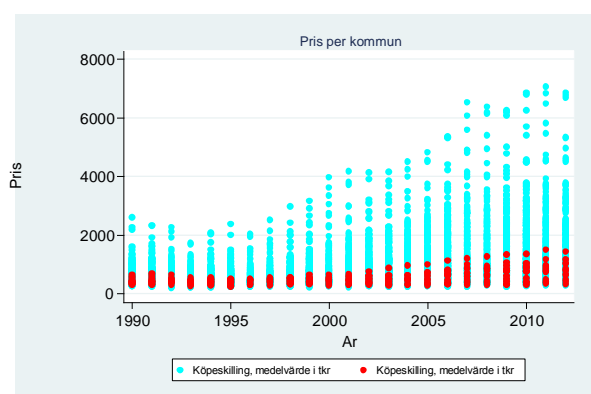
Traditionellt sett har stat och kommuner alltsedan efterkrigstiden i varierande utsträckning tagit en aktiv del i bostadsbyggandet. Det har bland annat tagit sig uttryck i att kommuner skapat allmännyttiga bostadsföretag och utställt kommunal borgen vid finansiering av bostadsrättsbyggande. Staten har på motsvarande sätt tillhandahållit speciella och relativt gynnade finansieringsformer, subventionerad ränta, investeringsbidrag, hyresbortfallbidrag vid vakanser, speciellt riktat mot byggande och drift av bostäder. Under senare tid, med start under första hälften av 90-talet har många av dessa specialdestinerade åtgärder minskats eller avvecklats. Under andra halvan av 2000-talet avskaffades investeringsbidrag till hyreshus och räntebidrag till byggande av bostadsrätter och hyresrätter. Sammantaget har dessa åtgärder både från statligt och kommunalt håll inneburit att nyss nämnda aktörer hanterat mycket av risken vid bostadsbyggande. I Figur 2 kan många av de ovanstående åtgärderna placeras in i nedre vänstra boxen benämnd subventioner. Omfattningen av risktagande vid nyproduktion är numer ytterst begränsad från statlig sida. På motsvarande sätt präglas den kommunala riskviljan vid nyproduktion av bostäder av stor försiktighet.

Vi kan identifiera en rad olika lösningar på problemet men med inbördes olika mekanismer i förhållande till hur risken hanteras. Exempelvis att någon annan bär risken (BKN:s kreditgaranti) men kostnaden internaliseras via den avgift som är kopplad till garantin, generellt sänka risken via sänkta transaktionskostnader (planering, rådgivning), övervältring av både risk och kostnad på annan part (subventioner) samt en gemensam klubb vilken sänker risken och bär solidariskt kostnaden för densamma inom kollektivet (klubben).

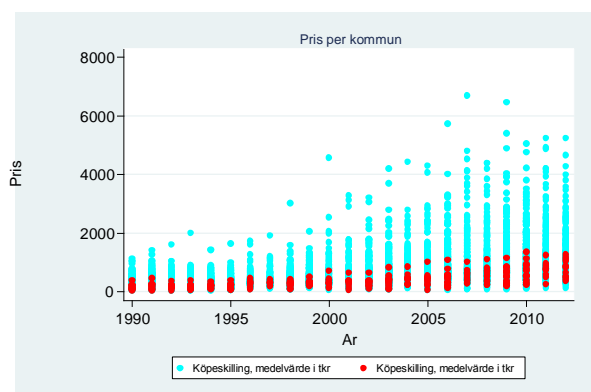
Statistisk bild

I detta avsnitt presenteras en statistisk bild av fastighetspriser, antal köp och försäljningar, fastighetsbestånd och nybyggnation för småhus och fritidshus. Då uppgifter finns tillgängliga för flerbostadshus redovisas även dessa. I nedanstående figurer kontrasteras de som har gruvverksamhet inom kommungränsen med de som saknar densamma. Kommuner med gruvverksamhet illustreras med röda punkter medan övriga representeras av ljusblå punkter. Eftersom figurerna är skapade i två lager och det röda punkterna ligger i det yttre lagret kan de ge intrycket av att kommuner med gruvverksamhet är de enda som återfinns i nedre delen av skalan beträffande pris och antal. Så är inte fallet vilket läsaren kan försäkra sig om genom att konsultera den deskriptiva statistiken för respektive fördelning i appendix. Det underliggande datamaterialet i nedanstående figurer baseras på uppgifter från SCB. En ytterligare källa som redovisas i löptext är Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät till kommunerna.

Figur 3. Pris på permanentboende per kommun i småhus i tusentals kronor under perioden 1990-2012



Figur 4. Pris på fritidshus per kommun i tusentals kronor under perioden 1990-2012

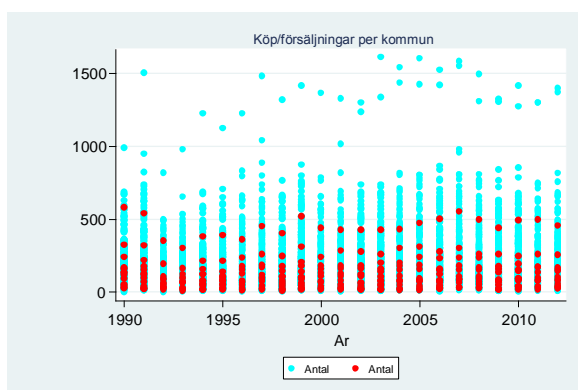


I Östhammar, Hudiksvall, Skellefteå, Gällivare och Kiruna når prisnivån upp till och över en (1) miljon kronor under slutet av tidsperioden 1990-2012 i Figur 3. Endast i Östhammar ligger den genomsnittliga prisnivån högre än riksgenomsnittet. Detta faktum hämmar naturligtvis nyproduktion av bostäder men utesluter det inte. Prisnivån på permanentboende i Norsjö, Malå, Storuman och Pajala har ett genomsnittligt försäljningspris under typvärdet för riket även i slutet av tidsperioden vilket försvårar nyproduktion i dessa orter. Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät till kommunerna (BME) år 2013 gör gällande att samtliga 13 kommuner

med gruvverksamhet anger höga produktionskostnader som ett av de främsta aktuella hindren för bostadsbyggande. Närmare 80 % av kommunerna i landet anger höga produktionskostnader som ett hinder för nyproduktion.

Generellt gäller det att prisnivån på fritidshus, i Figur 4, är lägre än prisnivån på permanentboende i småhus. Mönstret går igen i kommuner såväl med som utan gruvverksamhet. Det finns emellertid exempel som bryter mot det generella mönstret. Från och med år 2002 utvecklas priserna på fritidshus i Storuman mer gynnsamt än priserna på permanentboende. I Östhammar, Askersund, Storuman och Gällivare kan vi finna prisnivåer på fritidshus som klättrar över en (1) miljon kronor under slutet av tidsperioden 1990-2012. I vilken utsträckning ett högt pris på fritidshus stöttar prisnivån på permanentboende är generellt sett svårt att säga då fritidshus kan fungera som ett komplement eller omvandlas till ett permanentboende. Alternativt utgör det ett eget marknadssegment främst riktat mot visstidsboende på orten. I Hedemora, Norsjö, Malå, Lycksele och Pajala där priset på fritidsboende typiskt sätt är lägre kan fritidshus utgöra en reservstock för boende givet att standard och kvalitet ligger i nivå med densamma för permanentboende. Uppgifter från BME år 2013 pekar på att omvandling sker från fritidshus till permanentboende i t.ex. Gällivare kommun, prisbilden är därmed inte enda avgörande faktor vid dessa ombildningar.

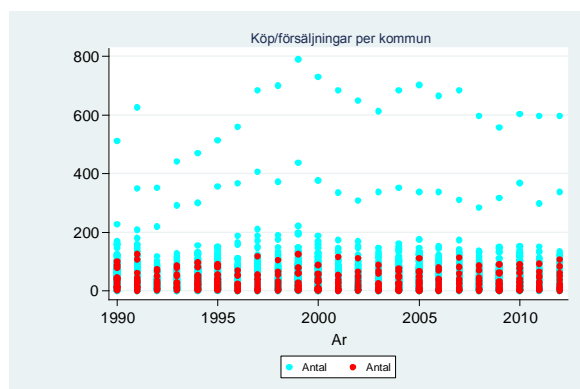
Figur 5. Antal köp och försäljningar av permanentboende i småhus per kommun under tidsperioden 1990-2012



Bland de kommuner som har gruvverksamhet sker flest antal köp och försäljningar av permanentboende i småhus enligt Figur 5 i Skellefteå följt av Hudiksvall där näst Lindesberg, alla i intervallet 200 till 500 transaktioner. I fallande ordning finner vi Östhammar, Hedemora och Askersund i intervallet 100 till 190 affärsuppgörelser. I Lycksele, Gällivare och Kiruna genomförs mellan 40 och 99 transaktioner under åren 1990-2012. Antalet fastighetstransaktioner i Storuman pendlar jämnt fördelat mellan föregående intervall och det lägsta intervallet. I detta intervall finner vi Malå, Norsjö och Pajala med mellan tolv (12) och 39 köp/försäljningar.

Antal försäljningar och köp speglar likviditeten på den lokala fastighetsmarknaden. Vi kan notera att transaktioner sker i samtliga kommuner med gruvverksamhet även om tydliga skillnader i nivåer finns dem emellan. En låg likviditet påverkar den lokala fastighetsmarknadens funktionssätt negativt. Detta problem delar kommuner med gruvverksamhet med ett flertal andra kommuner. Då typvärdet för antalet transaktioner är cirka 120 i riket under den studerade tidsperioden så kan vi notera att Skellefteå, Hudiksvall, Lindesberg, Östhammar, Hedemora och Askersund ligger i paritet med riket.

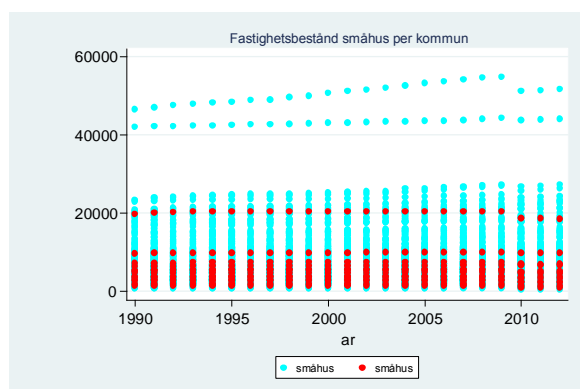
Figur 6. Antal köp och försäljningar av fritidshus per kommun under tidsperioden 1990-2012



På motsvarande sätt kan vi identifiera de mest likvida marknaderna för fritidshus i Figur 6. Där kan vi urskilja Östhammar, Hudiksvall och Skellefteå i intervallet 50 till strax under 130 köp och försäljningar. Med undantag för några enskilda år genomförs mellan 35 och 49 fritidshusaffärer i Storuman. I Askersund, Hedemora och Lindesberg genomförs mellan 20 till 34 köp och försäljningar per år under tidsperioden 1990-2012. Antalet transaktioner i Kiruna pendlar under första halvan av 90-talet mellan föregående intervall och det lägsta intervallet. Där återfinns Malå, Norsjö, Lycksele, Pajala och Gällivare med alltifrån inga köp och försäljningar under individuella år till 19 transaktioner per år.

Typvärdet för antalet köp och försäljningar av fritidshus i riket uppgår till 20 stycken under åren 1990-2012. Om vi kontrasterar ovanstående iakttagelser mot de kommuner som inte har någon gruvverksamhet så kan följande förhållanden noteras. Kiruna utgör ett gränsfall men Malå, Norsjö, Lycksele, Pajala och Gällivare har typiskt sett en mindre likvid fritidshusmarknad än riket. I andra änden av spektrumet återfinns Östhammar, Hudiksvall, Skellefteå och i någon mån Storuman. Där antalet affärer, och därmed likviditeten på fritidshusmarknaden, överstiger riksgenomsnittet om 34 affärer under året.

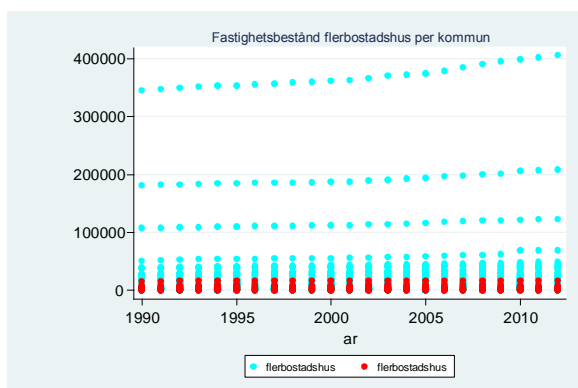
Figur 7. Antal fastigheter av typen småhus per kommun under perioden 1990-2012



I Figur 7 kan vi tydligt urskilja två kommuner som nivåmässigt skiljer ut sig från de övriga. Det är Skellefteå och Hudiksvall med 20000 respektive 10000 småhus i fastighetsbeståndet. Därefter återfinns Lindesberg och Östhammar med drygt 7300 respektive 6500 småhus. I Gällivare, undantaget de sista tre åren, och Kiruna finns det cirka 5300 småhus. Samtliga hittillsvarande kommuner ligger över typvärdet för riket, dvs. 4880 småhus. I fallande ordning finner vi Hedemora, Askersund, Lycksele i intervallet 3500 till 4500 småhus i fastighetsbeståndet. Pajala

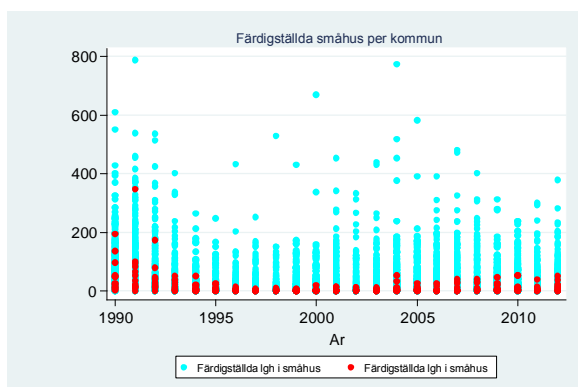
och Storuman befinner sig runt eller strax under 3000 strecket och slutligen Norsjö och Malå mellan 1000 till 1400 småhus i fastighetsbeståndet

Figur 8. Antal fastigheter av typen flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012



Med tre undantag och skillnaden i skala består bilden från föregående figur även i Figur 8. Lindsberg med drygt 4000 flerbostadshus ligger nu under riksgenomsnittet men väl över typvärdet om drygt 2400 flerbostadshus i fastighetsstocken. Hedemora och Lycksele ligger här ovanför typvärdet för flerbostadshus. Kiruna har antalsmässigt mer flerbostadshus än småhus i sitt fastighetsbestånd. Detta särskiljer Kiruna från övriga kommuner med gruvverksamhet även om ett liknande mönster kan iakttagas för andra kommuner utan motsvarande verksamhet.

Figur 9. Antal färdigställda småhus per kommun under perioden 1990-2012



Figur 9 illustrerar nyproduktion av småhus per kommun. Det faktum att nyproduktionen initialt är relativt hög för att sedan tydligt avmattas från år 1995 till och med år 2003, i kommuner med gruvdrift, beror på att det statliga bostadsfinansierings systemet radikalt förändrades år 1992 och fick genomslag år 1994. I de tre kommunerna Hedemora, Hudiksvall och Skellefteå sker nyproduktion av småhus under varenda enskilt år från 1990 till och med år 2012. I de övriga tio kommunerna sker nyproduktion under tidsperioden 1990-2012 men i varierande omfattning och vissa år sker ingen småhusproduktion. En komplementär bild ges i Tabell 1 där antalet färdigställda lägenheter och rumsenheter redovisas för tidsperioderna 2003-2012, 1994-2002 samt 1985-1993. De tre tidsperioderna omfattar vardera tio, nio respektive nio år, dvs. perioderna är tämligen jämnt fördelade över 28 år. I Tabell 1 kan vi notera att produktionen av småhus är mest omfattande under tidsperioden 1985-1993 vilket förklaras av det relativt generösa bostadsfinansieringssystem som då tillämpades i Sverige. Under stor delar av 1990-talet och början av 2000-talet minskades småhusproduktionen drastiskt dels på grund av ändrade finansieringsförutsättningar, dels på grund av en av de mer djupgående och långdragna

lågkonjunkturer som Sverige mött efter 1940-talet med fallande tillväxt och vikande sysselsättningsnivåer. De senaste tio åren kan vi skönja en återhämtning i småhusbyggandet undantaget Kiruna. I det senare fallet kan den förestående ”flytten” av staden påverka den lägre byggnadstakten.

Tabell 1. Färdigställda lägenheter och rumsenheter i småhus.

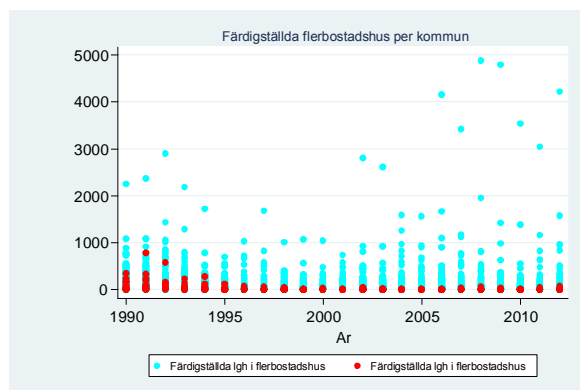
Kommun	2012–2003 lägenheter	2002–1994 lägenheter	1993–1985 lägenheter	2012–2003 rumsenheter	2002–1994 rumsenheter	1993–1985 rumsenheter
Östhammar	339	36	542	1 858	190	715
Askersund	65	54	242	368	275	751
Lindesberg	34	23	395	202	118	740
Hedemora	41	21	169	198	122	273
Hudiksvall	143	66	552	853	349	620
Norsjö	9	2	58	62	10	131
Malå	4	4	74	22	20	100
Storuman	36	14	89	221	72	156
Lycksele	14	8	146	84	40	178
Skellefteå	249	144	2 021	1 383	745	2 829
Pajala	39	38	192	180	188	208
Gällivare	112	21	334	543	122	311
Kiruna	32	59	315	261	277	721
Totalt	1 117	490	5 129	6 235	2 528	7 733

Källa: SCB

På motsvarande sätt illustreras nyproduktionen av flerbostadshus i Figur 10 nedan. Mönstret för perioden fram till och med år 1995 går igen även för flerbostadshus. Den återhämtning som kan skönjas för småhusproduktionen sker inte beträffande produktionen av flerbostadshus. Även i detta fall sticker Skellefteå och Hudiksvall ut i förhållande till övriga kommuner med gruvverksamhet, på så sätt att fyra år är den längsta sammanhängande tidsperiod utan någon nyproduktion av flerbostadshus. Att det inte produceras några nya flerbostadshus är ingen unik företeelse för kommuner med gruvverksamhet. Typvärdet för den aktuella tidsperioden är noll, så förhållandet att nyproduktion av flerbostadshus är låg eller obefintlig delas med ett flertal andra kommuner utan gruvverksamhet I Tabell 2 redovisas antalet färdigställda lägenheter och rumsenheter i flerbostadshus. Tabellen följer uppställningen i Tabell 1. Utvecklingsmönstret för antalet lägenheter i flerbostadshus ser väsentligt annorlunda ut i jämförelse med den tidigare redovisade utvecklingen för småhus. Perioden 1985-1993 uppvisar den högsta nyproduktionsnivån

för att sedan markant avklinga under tidsperioderna 1994-2002 och 2003-2012. Vidare kan vi konstatera att nyproduktionsnivån dels i antal lägenheter, dels i antal rumsenheter översteg dem samma i jämförelse med motsvarande nivåer för småhusproduktionen under åren 1985-1993. Orsakerna står återigen att finna i dåvarande bostadsfinansieringssystem vilket påtagligt gynnade flerbostadshusbyggande i förhållande till småhusproduktion. Den återhämtning som sker av småhusbyggandet under åren 2003-2012 återfinns inte i samma utsträckning beträffande nyproduktion av flerbostadshus. Under den senaste tio-års perioden noterar vi en återhämtning i de fyra kommunerna Östhammar, Storuman, Lycksele och Gällivare i förhållande till föregående tidsperiod åren 1994-2002.

Figur 10. Antal färdigställda flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012



Bilden av nyproduktion av bostäder kan kompletteras med resultat från BME år 2013 där Sveriges kommuner får ange påbörjad respektive planerad nyproduktion för åren 2013 och 2014. Undantaget Norsjö kommun anger de övriga tolv kommunerna att de både har påbörjad och planerad nybyggnation av bostäder för innevarande och kommande år.

Nyproduktionen är naturligt avhängig av efterfrågan på bostäder. I BME för år 2013 får landets samtliga kommuner göra självskattningar av den lokala bostadsmarknaden, t.ex. om det totalt sett råder brist, balans eller överskott på bostäder. Bland de studerade kommunerna råder det: totalt sett brist i Östhammar, Lindesberg, Hudiksvall, Skellefteå, Gällivare, Kiruna och Pajala; totalt sett balans i Askersund, Lycksele, Malå, Norsjö och Storuman; och avslutningsvis råder det totalt sett överskott i Hedemora.

En relaterad fråga som ställs i BME 2013 söker svar på vilka grupper som söker bostad i respektive kommun. Efterfrågan och sökandet av boende kan se olika ut för olika grupper av individer. Det kan handla om arbetskraft, äldre som vill byta boendeform från t.ex. villa till bostadsrätt alternativt hyresrätt eller studenter bara för att nämna några sökandegrupper. Vid en grov uppdelning av de sökande i arbetskraft respektive övriga så framträder följande mönster. Vi finner sökandegruppen arbetskraft i Östhammar, Hedemora, Hudiksvall, Malå, Skellefteå, Gällivare, Pajala och Kiruna. Sökandegruppen övriga återfinns i Askersund, Lindesberg, Lycksele Norsjö och Storuman.

Kombinerar vi förekomsten av bostadsbrist med arbetskraft som söker bostad kan följande sex kommuner identifieras: Östhammar, Hudiksvall, Skellefteå, Gällivare Pajala och Kiruna. Vi har däremot ingen kännedom om vilka specifika branscher arbetskraften tillhör. En tolkning av det nyss sagda är att vi här kan identifiera ett antal kommuner som passar in i det problemkomplex som lyfts i den nationella mineralstrategin kring bostäder, arbetskraft och gruvnäringens nuvarande och framtida expansion.

Då den bild som framträder identifierar vissa kommuner som både uppger att det råder bostadsbrist i kombination med arbetskraft som söker bostad i kommunen så infinner sig följande fråga. Vad kan kommunerna göra för att underlätta nyproduktion av bostadsbyggande? Ett tillgängligt instrument som står till kommunens förfogande är upprättande och antagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa riktlinjer ska upprättas och antas en gång under varje mandatperiod. I Boverkets BME ställs frågan om kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Av de 13 kommuner med gruvverksamhet uppger fem att de inte antagit dessa riktlinjer under innevarande mandatperiod. Det handlar om följande fem kommuner: Askersund, Lycksele, Skellefteå, Gällivare, Pajala och Östhammar. Även om samtliga kommuner är ålagda att upprätta dessa riktlinjer så framstår det som mer problematiskt att fyra av sex kommuner som uppger att det råder bostadsbrist kombinerat med arbetskraft som söker bostad i kommunen inte har vidtagit denna typ av åtgärd i syfte att underlätta nyproduktion av bostadsbyggande.

Tabell 2. Färdigställda lägenheter och rumsenheter i flerbostadshus.

Kommun	2012–2003 lägenheter	2002–1994 lägenheter	1993–1985 lägenheter	2012–2003 rumsenheter	2002–1994 rumsenheter	1993–1985 rumsenheter
Östhammar	93	11	601	373	28	1 102
Askersund	10	46	445	29	123	257
Lindesberg	22	201	475	84	206	1 181
Hedemora	0	42	404	0	77	638
Hudiksvall	54	165	1 156	225	236	1 407
Norsjö	24	42	140	74	49	62
Malå	0	22	119	0	24	160
Storuman	16	12	174	96	16	81
Lycksele	67	25	602	161	50	993
Skellefteå	48	498	3 093	101	1 123	4 970
Pajala	0	20	272	0	20	104
Gällivare	141	9	648	395	13	279
Kiruna	0	115	218	0	183	604
Totalt	475	1 208	8 347	1 538	2 148	11 838

Källa: SCB

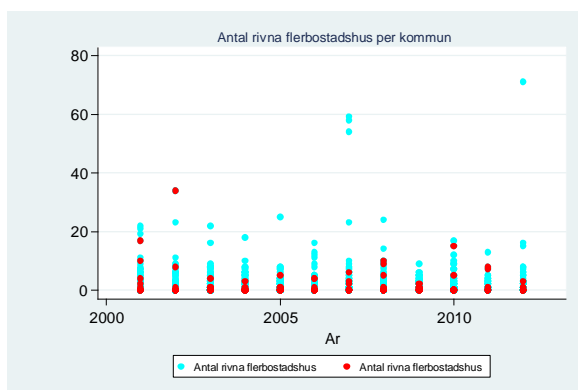
Samtliga 13 kommuner har av vad som framgår av BME år 2013 tillgång till ytterligare instrument i form av kommunala allmännyttiga bostadsföretag. Ingen av kommunerna anger att de allmännyttiga bostadsföretaget har så många outhyrda lägenheter att det utgör ett problem. Några

få kommuner, Hedemora med tio lägenheter och Storuman med åtta lägenheter, anger att det på grund av uthyrningssvårigheter finns kallställda lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet. I kommunerna Hedemora, Storuman och Skellefteå avyttrades 15, två respektive 40 lägenheter under år 2012. Syftet med försäljningen uppges vara att effektivisera förvaltningen i Hedemora och Storuman samt att möjliggöra nyproduktion i Skellefteå. För åren 2013-2014 uppger Hedemora, Storuman, Pajala och Kiruna att det finns planer på att avyttra delar av allmännyttans bestånd motsvarande 20, en, två respektive 186 lägenheter. Under år 2012 utökades allmännyttans bostadsbestånd i Östhammar med en fastighet i syfte att få tillgång till mark för nybyggnation av hyresbostäder. I Askersund, Norsjö och Skellefteå utökades beståndet i allmännyttan med 60, tre respektive 20 lägenheter genom inköp under år 2012.

En närbesläktad fråga är om och i så fall på vilket sätt kommunen reducerar sökkostnaden för att finna ett boende både för sina befintliga invånare och potentiellt inflyttande hushåll. Enligt BME 2013 finns i samtliga 13 kommuner en bostadsförmedling som administreras av allmännyttan. Östhammar, Lindsberg, Norsjö, Malå, Skellefteå, Pajala, Gällivare och Kiruna tillämpar ett förturssystem. Tre av dem, Norsjö, Malå och Gällivare, ger förtur till personer som fått arbete i kommunen. För det fall en av kommunernas mer centrala framtidsfrågor berör framtida storlek på befolkning och därmed den framtida potentiell skattebas, så ges här en möjlighet genom att fler kommuner erbjuder förtur för inflyttande med arbetsplats i kommunen.

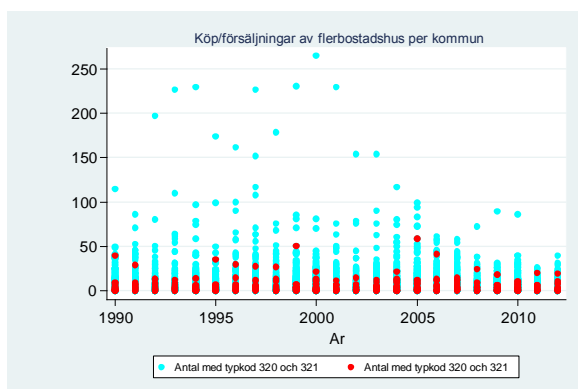
En annan central fråga i samband med nyproduktion är möjligheten till finansiering. I BME 2013 anger sex av de 13 kommunerna med gruvverksamhet att ett hinder för bostadsbyggande är svårigheter för byggherrar att erhålla krediter alternativt skärpta lånevillkor. De kommuner som pekar på detta hinder är Hudiksvall, Storuman, Lycksele, Skellefteå, Pajala och Gällivare. Dessa kommuner utgör långtifrån ett undantag, 157 av landet 290 kommuner eller drygt 50 % anger finansiering som ett hinder.

Figur 11. Antal rivna flerbostadshus per kommun under perioden 2001-2012



I Figur 11 visas antal rivningar av flerbostadshus under tidsperioden 2000-2012. Notera att data för den intressanta perioden åren 1990-1999 inte ingår i figuren då dessa ej varit tillgängliga. Med ett fåtal undantag så omfattar antalet rivna flerbostadshus knappt ett tio-tal under tolvårsperioden i de 13 kommunerna. Enligt BME 2013 finns det inga planer på att riva bostäder i de 13 kommunerna på grund av uthyrningssvårigheter under åren 2013-2014.

Figur 12. Antal försäljningar av flerbostadshus per kommun under perioden 1990-2012



Figur 12 illustrerar antal köp och försäljningar av flerbostadshus. I jämförelse med antal köp och försäljningar av permanentboende och fritidshus så framgår det tydligt att transaktioner av flerbostadshus är en utpräglad sällanföreteelse. Skellefteå och Hudiksvall är de två kommuner som under vissa av åren kan urskiljas från övriga kommuner med gruvverksamhet. Att köp och försäljningar av flerbostadshus är sällsynta händelser framgår av att typvärdet är tre transaktioner för hela riket under tidsperioden 1990-2012.

Resultat

Ur avsnittet bostadsmarknadens funktionssätt och karakteristika kan vi dra ett antal slutsatser som i större eller mindre utstäckning påverkar bostadsmarknadens funktionssätt. Slutsatserna rekapituleras nedan och har tillämpbarhet i såväl de kommuner som har gruvdrift som de som saknar densamma. Från den statistiska bilden ur föregående avsnitt framträder ett antal resultat vilka även sammanfattas här. Dessutom redovisas identifierade hinder för bostadsproduktion på de 13 orter med gruvverksamhet.

Att bostadsmarknaden uppvisa ett antal marknadsmisslyckanden innebär att det är ett generellt problem som gäller vid varje lokal bostadsmarknad. Ingen undgår det oavsett bosättningsort i riket. De problem som följer av marknadsmisslyckanden är däremot mer påtagliga i vissa kommuner varav några av dessa kommuner återfinns bland dem som studeras i denna rapport. Det är således inte ett specifikt problem för kommuner med gruvverksamhet.

De studerade kommunerna uppvisar ett lägre marknadsvärde än riksgenomsnittet undantaget Östhammar. Ett lågt marknadsvärde är inget marknadsmisslyckande i sig utan resultatet av en ömsesidig och frivillig överenskommelse mellan köpare och säljare beträffande ett specifikt fastighetsobjekt. Ett lågt marknadsvärde utgör ett problem då nyproduktionskostnaden överstiger marknadsvärdet. Höga produktionskostnader utgör enligt BME 2013 ett hinder för bostadsproduktion i samtliga 13 kommuner. Detta hinder delar de studerade kommunerna med flertalet svenska kommuner, 230 av landets 290 kommuner rankar produktionskostnader som det främsta hindret för bostadsbyggande.

På ett liknande sätt som prisnivån företer kommunerna i studien tydliga variationer i antal köp och försäljningar. De marknader vilka uppvisar bäst likviditet är de med en befolkning som överstiger 21000 folkbokförda i kommunen. Vissa lokala bostadsmarknader har en låg likviditet både beträffande permanentboende och beträffande fritidshus.

Nyproduktion av småhus sker i samtliga kommuner med gruvverksamhet under tidsperioden 1990-2012. Däremot är nyproduktionen av flerbostadshus betydligt mer ojämn, i vissa av de 13 kommunerna sker ingen nyproduktion under sammanhängande perioder om fem år eller mer. Uppgifter från BME 2013 gör gällande att samtliga kommuner utom en, har påbörjad och planerat bostadsbyggande för innevarande år och nästkommande. Det byggs således om än inte i av kommunen önskad takt.

Då somliga kommuner upplever att nivån på bostadsbyggandet är "för lågt" i förhållande till efterfrågan på bostäder alternativt att "ingen annan bygger" finns möjligheten att kommunen via sitt allmännyttiga bostadsföretag avyttrar en del av den befintliga bostadsstocken i syfte att frigöra kapital för nyproduktion av bostäder. Åtgärden har prövats i t.ex. Skellefteå, i landet som helhet har åtgärden genomförts i knappt 6 % av kommunerna.

Omfattningen av nyproduktion ska naturligtvis ställas i relation till den lokala efterfrågan. Av BME 2013 framgår följande mönster. När kommuner med bostadsbrist kombineras med arbetskraft som söker bostad så identifieras följande sex kommuner: Östhammar, Hudiksvall, Skellefteå, Gällivare Pajala och Kiruna. Som tidigare påpekats är en möjlig tolkning av det nyss sagda är att det är här vi identifiera de kommuner som passar in i det problemkomplex som lyfts i den nationella mineralstrategin kring bostäder, arbetskraft och gruvnäringens nuvarande och framtida expansion.

Kommunerna kan sänka sökkostnaden genom att tillhandahålla en bostadsförmedling för både den befintliga befolkningen och potentiellt inflyttande arbetskraft. Knappt en fjärdedel av landets

kommuner har även ett förturssystem för t.ex. inflyttande arbetskraft. Här ges därmed en möjlighet för de kommuner som anser att framtida befolkningsstorlek och potentiell skattebas utgör centrala framtidsfrågor.

Svårigheten att attrahera riskkapital till bostadsbyggande anges som ett hinder i sex av de kommuner som ingår i rapporten, över 50 % av landets kommuner pekar på kreditillgången som det näst vanligaste hindret för bostadsbyggande.

Ett övergripande och centralt resultat är att de förhållanden som råder i dessa 13 kommuner inte är unika för dessa orter. Snarare delas problembilden med ett flertal andra kommuner i Sverige. Det är återigen således inte ett specifikt problemkomplex för kommuner med gruvverksamhet.

Vilka hinder för bostadsbyggande kan identifieras?

Inledningsvis är det viktigt att understryka att somliga typer av försvårande omständigheter såsom t.ex. låg likviditet på vissa lokala bostadsmarknader förorsakade av demografiska karakteristika inte utgör ett hinder för bostadsbyggande, utan förr är att betrakta som en försvårande omständighet.

Det mest påtagliga hindret för nyproduktion av bostäder i vissa kommuner med gruvverksamhet är att marknadspriset understiger nyproduktionspriset. Detta hämmar nyproduktion av bostäder men utesluter det inte. Av landets 290 kommuner anger 230 kommuner att höga produktionskostnader utgör det primära hindret för nyproduktion av bostäder.

Ett annat uppenbart hinder för nyproduktion av bostäder är svårigheten att attrahera riskkapital eller krediter. Knappt hälften av de 13 kommunerna anger detta som en försvårande omständighet. På riksnivå anger 157 av landets 290 kommuner att kreditillgången eller villkoren för krediter utgör ett hinder för nyproduktion av bostäder.

Ett tredje hinder för nyproduktion relaterar till transaktionskostnader för bostadsbyggande är att kommuner saknar aktuella bostadsförsörjningsprogram, översikts- och detaljplaner. På riksnivå saknas aktuella planer i drygt 20 % av landets kommuner.

Förslag givet de hinder som identifierats

Nedan presenteras ett antal förslag givet de hinder som tidigare identifierats. De föreslagna åtgärderna riktar sig mot såväl stat, kommun som det lokala näringslivet. Förslagen består i att:

Berörda gruvbolag skapar ett gemensamt fastighetsbolag, givet att fördelarna överstiger de kostnader som är förkippade med investering och drift av ett gemensamt fastighetsbolag. Motivet och Argumentet baseras på att nybyggnation av fastigheter för boende som arbetar inom gruvnäringen kan betraktas som en klubbvara.

Boverket ges i uppdrag att stödja kommuner med att upprätta och aktualisera bostadsförsörjningsprogram, översikts- och detaljplaner. Här baseras argumentet på dels det samlade intryck från Boverkets hearing i Stockholm den 11/9 2013, där ett flertal av de deltagande kommunerna uttryckte en påtaglig frustration över processen med utformande, tillämpning, tillsyn utövad av Länsstyrelser, och överklagande av planfrågor; dels att aktuella planer i en kommun på ett betydande sätt sänker transaktionskostnader vid nybyggnation. Bortsett från att transaktionskostnader sänks så finns det även ett inte obetydligt signalvärde för de kommuner

som kan uppvisa och tillhandahålla aktuella bostadsförsörjningsprogram, översikts- och detaljplaner till potentiella bygg- och fastighetsbolag samt privatpersoner.

Boverket ges i uppdrag att via informationsinsatser och eller marknadsföring i större utsträckning uppmana banker att mer aktivt utnyttja befintliga bostadskreditgarantier, vilka kan baseras på schablon i stället för marknadsvärde (16000 kronor per kvadratmeter). Kreditgarantier reducerar bankernas objektsrisk däremot inte subjektsrisken och åtgärden påverkar inte marknadsvärdet.

Kommuner med allmännyttiga bostadsföretag överväger att avyttrar delar av bostadsbeståndet för att frigöra kapital till nybyggnation. Åtgärden genomförs givet att det allmännyttiga bostadsföretaget kan fullfölja en försäljning samtidigt som kravet på marknadsmässigt agerande uppfylls.

Appendix

I detta appendix redovisas deskriptiv statistik för de variabler som finns illustrerade i de olika figurer som återfinns i avsnittet Statistisk bild. Den deskriptiva statistiken innehåller värden för nio percentiler vilka sträcker sig från första till 99:e percentilen. Typvärdet ges av 50:e percentilen. Vidare redovisas medelvärde, varians, skevhet och kurtosis vilka motsvarar första, andra, tredje respektive fjärde momentet som generellt ges av $m_r = \sum_{i=1}^n (y - \bar{y})^r / n$ där $\bar{y} = \sum_{i=1}^n y^i / n$ från ett stickprov av n värden y_1, \dots, y_n .

Permanentbostad

Tabell A1. Köpeskillning, medelvärde i tkr

Percentil	Minsta/Största			
1 %	255	188		
5 %	307	198		
10 %	348	201	Obs	6634
25 %	440	203	Summa vikt	6634
50 %	637.5		Medelvärde	906.47
75 %	1035	6820	Standardavvikelse	778.40
90 %	1870	6838	Varians	605911.7
95 %	2466	6842	Skevhet	2.86
99 %	3957	7061	Kurtosis	14.53

Tabell A2. Antal köp/försäljningar

Percentil	Minsta/Största			
1 %	16	2		
5 %	31	3		
10 %	44	4	Obs	6634
25 %	73	6	Summa vikt	6634
50 %	122		Medelvärde	178.09
75 %	226	1551	Standardavvikelse	169.74
90 %	380	1582	Varians	28811.63
95 %	515	1600	Skevhet	2.88
99 %	767	1610	Kurtosis	16.58

Fritidshus

Tabell A3. Köpeskilling, medelvärde i tkr

Percentil	Minsta/Största			
1 %	98	55		
5 %	159	58		
10 %	195	60	Obs	6483
25 %	274	60	Summa vikt	6483
50 %	430		Medelvärde	621.29
75 %	727	5400	Standardavvikelse	600.96
90 %	1263	5725	Varians	361147.3
95 %	1766	6450	Skevhet	3.23
99 %	3200	6700	Kurtosis	18.16

Tabell A4. Antal köp/försäljningar

Percentil	Minsta/Största			
1 %	1	1		
5 %	3	1		
10 %	4	1	Obs	6483
25 %	9	1	Summa vikt	6483
50 %	20		Medelvärde	34.17
75 %	45	700	Standardavvikelse	49.67
90 %	76	703	Varians	2466.85
95 %	99	728	Skevhet	7.09
99 %	169	789	Kurtosis	80.03

Småhus

Tabell A5. Antal småhus

Percentil	Minsta/Största			
1 %	1197	517		
5 %	1730	545		
10 %	2250	580	Obs	6670
25 %	3165	840	Summa vikt	6670
50 %	4880		Medelvärde	6801.36
75 %	8092	53695	Standardavvikelse	5989.97
90 %	13739	54166	Varians	3.59e+07
95 %	19705	54566	Skevhet	3.02
99 %	25382	54840	Kurtosis	17.35

Tabell A6. Färdigställda lägenheter i småhus

Percentil	Minsta/Största			
1 %	0	0		
5 %	0	0		
10 %	0	0	Obs	6670
25 %	2	0	Summa vikt	6670
50 %	9		Medelvärde	34.17
75 %	40	608	Standardavvikelse	61.14
90 %	102	670	Varians	3738.16
95 %	152	771	Skevhet	3.85
99 %	294	788	Kurtosis	25.81

Flerbostadshus

Tabell A7. Antal flerbostadshus

Percentil	Minsta/Största			
1 %	346	151		
5 %	558	152		
10 %	729	152	Obs	6670
25 %	1362	163	Summa vikt	6670
50 %	2431		Medelvärde	8135.16
75 %	6714	395133	Standardavvikelse	26115.4
90 %	16286	398813	Varians	6.82e+08
95 %	28249	401762	Skevhet	10.69
99 %	108595	405452	Kurtosis	137.61

Tabell A8. Färdigställda lägenheter i flerbostadshus

Percentil	Minsta/Största			
1 %	0	0		
5 %	0	0		
10 %	0	0	Obs	6670
25 %	0	0	Summa vikt	6670
50 %	0		Medelvärde	55.59
75 %	44	4149	Standardavvikelse	198.36
90 %	135	4210	Varians	39345.29
95 %	239	4778	Skevhet	12.34
99 %	754	4874	Kurtosis	222.97

Tabell A9. Antal rivna flerbostadshus

Percentil	Minsta/Största			
1 %	0	0		
5 %	0	0		
10 %	0	0	Obs	3480
25 %	0	0	Summa vikt	3480
50 %	0		Medelvärde	0.84
75 %	1	54	Standardavvikelse	2.99
90 %	2	58	Varians	8.97
95 %	4	59	Skevhet	11.88
99 %	10	71	Kurtosis	212.43

Tabell A10. Antal köp och försäljningar med typkod 320 och 321

Percentil	Minsta/Största			
1 %	0			
5 %	0			
10 %	0		Obs	6639
25 %	1		Summa vikt	6639
50 %	3		Medelvärde	6.5
75 %	7		Standardavvikelse	13.28
90 %	15		Varians	176.5
95 %	23		Skevhet	8.4
99 %	57		Kurtosis	113.34

CERUM Reports

1. Lars-Olof Persson, Erik Sondell (1990) *Från Lantbruksföretag till lantushåll*
2. Folke Carlsson, Mats Johansson, Lars-Olof Persson, Björn Tegsjö (1993, på engelska) *Creating Labourmarket Areas and Employment Zones. New Regional Divisions in Sweden Based on Commuting Statistics*
3. Ulf Wiberg (ed.) (1994, på engelska) *Marginal Areas in Developed Countries*
4. Erik Bergkvist, Lars Westin (1994) *Värderas godstransporter rätt vid järnvägsinvesteringar? En granskning av Banverkets investeringsmodell*
5. Lars Westin (1995) *En modell för integrerad analys av regional struktur och transportflöden*
6. Erik Bergkvist, Lars Westin (1997, på engelska) *Estimation of Gravity Models by OLS Estimation, NLS Estimation, Poisson, and Neural Network Specifications*
7. Sven erik Sahlin, Aurora Pelli (2000) *Euroreg, förstudie*
8. Peter Hall (2001, på engelska) *Urban Development and Research Needs in Europe*
9. Steffen Ahl (2001, på tyska) *Schwedenhäppchen*
10. Roberta Capello (2001, på engelska) *Urban Growth in Italy: Economic Determinants and Socio-Environmental Consequences*
11. Robert Sörensson (2003) *Effektstudie av gruvetableringar i Lycksele och Storumans arbetsmarknadsregioner*
12. Mats-Olov Olsson och Lars Westin (2004) *Risks and Nuclear Waste: Nuclear Problems, Risk Perceptions of, and Societal Responses to, Nuclear Waste in the Barents Region Sammanfattning av projektets resultat*
13. Lars Westin (2005) *Marknaden för studentbostäder i universitets- och högskolor*
14. Jouko Säisä, Lars Westin, Peder Axensten, Agnes von Koch, Susanne Sjöberg (2005) *Trafikantmerkostnader vid vägåtgärder en samhällsekonomisk analys*
15. Ove Grape, Sofia Lundberg och Anna Nordström (2005) *Kompetenspoolen, ett alternativ till att bryta långtidsarbetslöshet*
16. Anna Nordström och Susanne Sjöberg (2006) *Utvärdering av Urkund, ett verktyg för plagiatkontroll*
17. Anna Nordström (2006) *Utvärdering av GenuineText, ett verktyg för plagiatkontroll*
18. Olof Stjernström (2007) *Hållbar utveckling och restriktiv markanvändning i Västerbotten*
19. Hanna Sundén (2010) *Ekologiska fotavtryck i norra Sverige: Metoddiskussion och beräkningar för fyra län*
20. Fredrik Olsson Spjut (2010) *Beräkning av historisk BRP Beräkning av bruttoregionprodukter 1968-1992: beräkningsmetod och data*
21. Fredrik Olsson Spjut (2010) *BRP i Norr – utveckling och trender Bruttoregionalproduktens utveckling i Norrlandslänen 1968-2007*
22. Richard Ström (2010) *Att etablera alternativkultur – En rapport om det annorlunda Umeå*
23. Johanna Edlund och Marcus Holmström (2010) *Det kommunalekonomiska utjämningsystemet – Effekter för Västerbotten, Norrland och Sveriges funktionella arbetsmarknader*
24. Anna Jonsson och Lisa Svendsberget (2010): *Investeringsläget i Norrland 1940-1970 – Industrins investeringar i Norrland 1997-2007*
25. Martin Eriksson (2010) *Synen på befolkning och försörjning i Norrland 1940-1970 – En översikt av forskning och samhällsdebatt*
26. Gunnar Brandén, Andreas Forsgren, Marcus Holmström och Fredrik Olsson-Spjut (2011) *39 000 anställningar till och med 2020 En studie av rekryteringsbehovet i Västerbottens län*

27. Johanna Liljenfeldt och Carina Keskitalo (2011) *Kriterier och indikatorer på hållbar utveckling: exempel från teori och praktik*
28. Johanna Liljenfeldt och Carina Keskitalo (2011) *Regionala och kommunala mål för hållbarhetsarbete i Umeåregionen*
29. Martin Eriksson (2011) *Norrländska utvecklingsstrategier under nya förutsättningar för tillväxt och beslutsfattande 1990-2010*
30. Jenny Rönngren (2011) *Omvärldsbevakning i Västerbotten*
31. Fredrik Garli och Örjan Pettersson (2011) *Befolkningsutveckling och –prognoser – teori och tillämpning för Västerbottens län*
32. Fredrik Garli (2011) *Flyttningar till, från och inom Västerbotten – Flöden och åldersfördelning år 2009*
33. Fredrik Björkman (2011) *Marken i Västerbotten – användning, värde och ägande*
34. Johanna Edlund och Marcus Holmström (2011) *Kommunala och regionala löner, fastighetspriser och attraktivitet – En studie av lönekostnadsutjämnningen*
35. Lars Larsson och Nils-Gustav Lundgren (2011) *Socialt kapital i Västerbotten*
36. Roger Filipsson (2011) *Sport Region Västerbotten – En analys av sportsektorn (sportnäringen)*
37. Tommy Lind (2011) *Olika uppfattningar om livsvillkoren i stora och små kommuner i norra Sverige*
38. Richard Ström (2012) *Mot verkan! Via samverkan. En rapport om Region Västerbottens kulturdialog i skapandet av 2012 års kulturplan*
39. Thomas Pettersson och Robert Sörensson (2012) *Hur kan forskningsmiljön och den akademiska profilen stärkas i Örnsköldsvik? - En förstudie*
40. Robert Sörensson och Fredrik Olsson Spjut (2013) *Förutsättningar för bostadsproduktion på orter med gruvverksamhet. - Underlag till Boverkets regeringsuppdrag, 2013-05-16, N2013/2524/FIN, att utreda förutsättningar för bostadsproduktion på gruvorter m.m.*

Centrum för regionalvetenskap vid Umeå universitet, CERUM, har till uppgift att initiera och genomföra forskning om regional utveckling, bedriva flervetenskapliga forskningsprojekt samt sprida forskningens resultat till skilda samhällsorganisationer. Forskningsprojekten sker i interaktion med de många vetenskapliga discipliner som berör det regionalvetenskapliga forskningsfältet.