

<b>Handläggare</b>	<b>Datum</b>
SB	2010-02-05

## Investeringsbidraget sänkte byggkostnaderna

### Frågeställning

Hade de villkorade investeringsbidrag som gavs till byggande av hyresrätter i bristorter någon effekt på produktionskostnaderna? Denna fråga ska besvaras i detta PM.

### Bakgrund

En förutsättning för investeringsbidrag var att projektet påbörjas inom tiden 17 april 2001 – 31 december 2006. Projektet ska vara påbörjat senast den dag som finns angiven i länsstyrelsens beslut och färdigställas inom två år från påbörjandet.

Bidrag gavs endast till projekt som beviljats statlig bostadsbyggnads-subvention (räntebidrag) för ny- eller ombyggnad. Det betydde att samtliga regler för räntebidrag också måste vara uppfyllda i projektet. Sammanlagt anslogs 2,5 miljarder.

Utan att gå in på alla detaljer var investeringsbidragen omgärdade med en rad olika villkor varav ett handlade om rimliga boendekostnader.

”Investeringsbidrag utgår för projekt som bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Enligt Boverkets tillämpningsföreskrifter innefattar kravet att såväl ekologiska som ekonomiska och sociala aspekter beaktas. Den för projektet kalkylerade hyresnivån ska framstå som hållbar i ett livscykelperspektiv. Av allmänt råd i föreskrifterna framgår att kravet bör anses uppfyllt om det till ansökan fogas

- en kostnadskalkyl omfattande minst de första elva åren av förvaltningsperioden. Kalkylen grundas på rimliga och skäliga antaganden beträffande räntekostnad och avskrivning på nettoproduktionskostnaden, räntebidrag samt drifts- och underhållskostnader. Av kostnadskalkylen framgår även att den kalkylerade inflyttningshyran ger utrymme för en rimlig utveckling av projektets drifts- och underhållskostnader,

- en handling (miljöplan) som anger de särskilda miljöpåverkande åtgärder som vidtagits i projektet inom områden som arbetsmetodik, val av byggmaterial, materialhantering, källsortering och omhändertagande av avfall. Av planen bör särskilt framgå vilka åtgärder som vidtagits för att effektivisera användningen av energi och andra naturresurser, öka möjligheterna till återbruk, återanvändning eller återvinning, minska totala mängden avfall eller minska totala mängden avloppsvatten.”

Dessa krav kan jämföras med de generella skattesubventionerna av räntorna på personliga bostadslån som är villkorslösa.

### ***Kritiken mot investeringsbidragen***

Kritikerna mot investeringsbidragen menade att det var meningslös gödning av byggtreprenörer på skattebetalarnas bekostnad. Och att det inte hade någon effekt på boendekostnaderna. Men frågan är om det finns fog för den kritiken?

### ***Investeringsbidragens effekter – ett räkneexempel***

För att få svar på den frågan kan man illustrera effekterna av de olika stöden genom att jämföra utvecklingen av produktionskostnaderna i flerbostadshus för hyresrätter och bostadsrätter. Effekterna av investeringsbidragen på kostnaderna kan ses tidigast 2002. Detta eftersom det inte är förrän bostaden är färdigbyggd som produktionskostnaderna eller kanske rättare produktionspriserna kan fastställas.

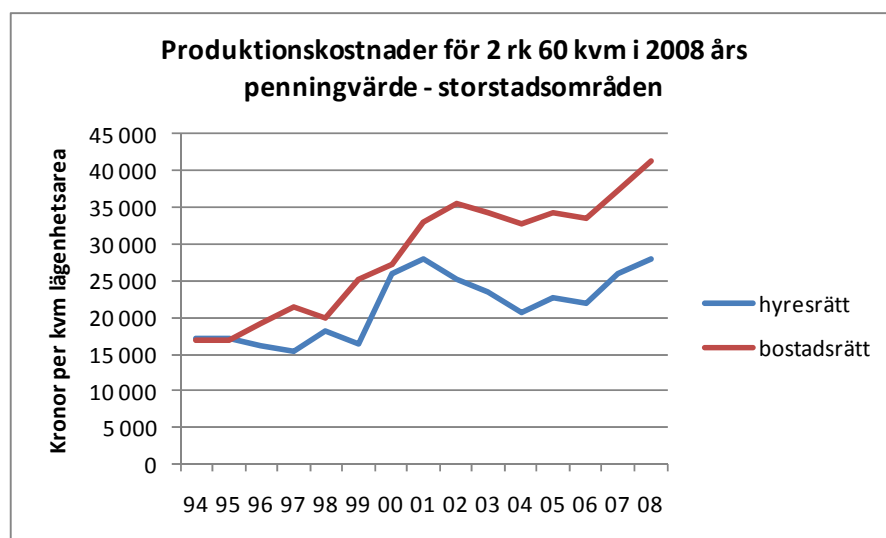
Det är dyrare i kronor per kvm att bygga små lägenheter än stora, eftersom det som kostar mest är kök och badrum medan tillkommande yta är billigare. Under dessa år var de bostadsrätter som byggdes betydligt större än hyresrätterna. För att göra en mer rättvisande jämförelse har jag därför räknat om produktionskostnaderna i kronor per kvadratmeter lägenhetsarea till en lägenhet på 2 rum och kök och 60 kvadratmeter. Omräkningstal har varit de lägenhetspoäng som används i skriften Hyressättning i kommunala bostadsföretag, utgiven av SABO och Hyresgästernas riksförbund år 1992.

Av tabell 1 framgår att fr.o.m. 2002 växte skillnaderna i produktionskostnader mellan hyresrätt och bostadsrätt. Sedan 2003 ligger skillnaden på nästan 11 000 kronor per kvm i storstadsområdena. År 2008 spelar investeringsbidragen en mindre roll, trots det ökar skillnaderna, vilket beror på den fria prisbildningen på bostadsrätter, en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i dessa delar av landet och att bruksvärdesystemet dämpar prisutvecklingen för hyresrätterna.

Det bör nämnas att tendenserna ser precis likadana ut även om man inte räknar om SCB:s siffror till lika stora lägenheter.

**Tabell 1) Byggpriser för 2 rk 60 kvm i storstadsområde**

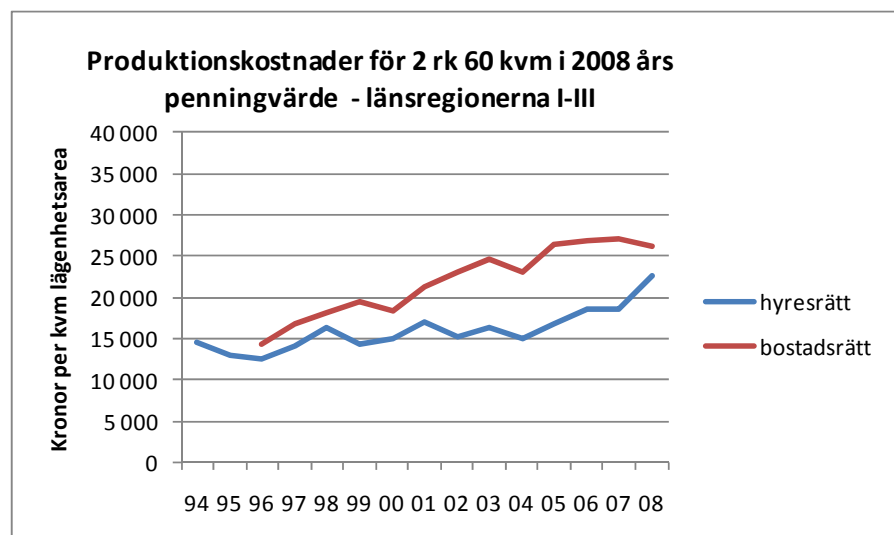
År	Löpande priser			I 2008 års penningvärde			KPI
	Hyres-rätt	Bostads-rätt	Skillnad	Hyres-rätt	Bostads-rätt	Skillnad	
94	14 257	13 959	298	17 217	16 858	360	248,8
95	14 584	14 335	249	17 190	16 897	294	254,9
96	13 843	16 295	- 2 453	16 230	19 106	- 2 876	256,3
97	13 247	18 369	- 5 123	15 429	21 396	- 5 967	258,0
98	15 657	17 108	- 1 452	18 285	19 981	- 1 696	257,3
99	14 180	21 593	- 7 414	16 484	25 103	- 8 619	258,5
00	22 581	23 679	- 1 098	26 018	27 283	- 1 265	260,8
01	24 765	29 244	- 4 479	27 863	32 902	- 5 039	267,1
02	22 926	32 239	- 9 313	25 249	35 506	- 10 257	272,9
03	21 598	31 695	- 10 097	23 337	34 247	- 10 910	278,1
04	19 138	30 417	- 11 279	20 602	32 745	- 12 143	279,1
05	21 266	31 940	- 10 674	22 789	34 228	- 11 439	280,4
06	20 853	31 608	- 10 756	22 047	33 419	- 11 372	284,2
07	25 079	36 070	- 10 991	25 942	37 311	- 11 369	290,5
08	28 070	41 251	- 13 182	28 070	41 251	- 13 182	300,5



I övriga landet blir utfallet detsamma som i storstadsområdena, även om skillnaderna är lite mindre fram till och med 2007. Fr.o.m. 2002 ökar skillnaderna i produktionskostnader mellan hyres- och bostadsrätt så att de fr.o.m. 2003 är cirka 8 000 kronor per kvm. Men år 2008 minskar skillnaderna vilket ligger i linje med att investeringsbidragen spelar en mindre roll för hyresrätterna. Förmodligen har också den vikande konjunkturen spelat en större roll för byggpriserna för bostadsrätter, eftersom byggpriserna till och med minskar lite jämfört med 2007. Marknadssituationen är annorlunda där än i storstäderna. Men fortfarande är byggpriserna högre för bostadsrätter.

**Tabell 2) Byggpriser för 2 rk 60 kvm i länsregionerna I-III**

År	Löpande priser			I 2008 års penningvärde			KPI
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Skillnad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Skillnad	
94	12 103		12 103	14 616			248,8
95	11 046		11 046	13 019			254,9
96	10 798	12 204	- 1 407	12 660	14 309	- 1 649	256,3
97	12 106	14 457	- 2 351	14 101	16 839	- 2 738	258,0
98	13 984	15 570	- 1 585	16 332	18 184	- 1 851	257,3
99	12 384	16 753	- 4 368	14 397	19 475	- 5 078	258,5
00	13 136	15 900	- 2 764	15 134	18 320	- 3 185	260,8
01	15 127	18 982	- 3 855	17 020	21 357	- 4 337	267,1
02	13 811	20 889	- 7 078	15 210	23 006	- 7 796	272,9
03	15 213	22 802	- 7 589	16 438	24 638	- 8 200	278,1
04	13 956	21 446	- 7 490	15 024	23 087	- 8 063	279,1
05	15 628	24 591	- 8 963	16 748	26 353	- 9 605	280,4
06	17 640	25 497	- 7 857	18 651	26 957	- 8 307	284,2
07	18 060	26 178	- 8 119	18 681	27 079	- 8 398	290,5
08	22 638	26 271	- 3 633	22 638	26 271	- 3 633	300,5



### Slutsats utifrån SCB:s siffror

Även om det finns andra skillnader mellan nybyggda hyresrätter och bostadsrätter, (standard, utrustningsnivå, läge) är det svårt att förklara det hopp som sker just de år som investeringsbidragen får effekt med dessa andra skillnader. Om dessa andra skillnader ökade (bostadsrätterna blev mer lyxiga) är det ett ytterligare argument för att skattesubventionerna av ränteutgifterna är prisdrivande medan de villkorade investeringsbidragen inte hade samma effekt.

År 2007 var krönet på högkonjunkturen, vilket också medförde att byggpriserna steg mer än tidigare i de heta storstadsområdena. För att få byggtreprenörerna intresserade av att bygga kände många byggherrar tvång att acceptera de höjda byggpriserna. En del av de hyresrätter som

byggdes hade inte heller investeringsbidrag. Möjligheten att ta få hyror över bruksvärdet (presumtionshyror) bidrog också säkert till de kraftigt ökade byggpriserna mellan åren 2006 och 2007 för hyresrätter, som ökade lika mycket som för bostadsrätter.

År 2008, då investeringsbidragen spelade en mindre roll för byggpriserna i hyresrätt, var utvecklingen olika i storstadsområdena och i övriga riket. Byggpriserna fortsatte att stiga kraftigt för bostadsrätter i storstadsområdena. De steg också mycket för hyresrätter där, men ändå inte lika mycket. SCB förklarar denna skillnad med den fria prisbildningen på bostadsrätter och den stora bostadsbristen.

I övriga riket minskade skillnaderna i byggpriser och byggpriserna till och med sjönk något för bostadsrätter, samtidigt som de ökade för hyresrätter. Den vikande konjunkturen gjorde att det blev svårare att sälja bostadsrätter, vilket i sin tur tydligen påverkade byggpriserna. Fortfarande var dock byggpriserna högre för bostadsrätter.

Byggkostnadsutvecklingen, speciellt i storstäderna, visar att investeringsbidragen gav lägre byggpriser beroende på att de var förenade med villkor och inte kunde kapitaliseras på samma sätt som ränteavdragen. På bostadsrätter är prisbildningen också fri medan hyrorna prövas på ett annat sätt.

Rätten att göra uppskov med skatten på realisationsvinsten vid köp av en annan bostad är också prisdrivande, vilket bland andra skatteexperten professor Lodin påpekat. Vid 2008 års taxering var uppskovsbeloppen 216 miljarder kronor vilket motsvarar en osäker skattefordran för staten på närmare 50 miljarder från över 500 000 fastighetsägare.