

# Utvärdering av modulbostäder för flyktingmottagande

Stockholm 2015-04-01



evidens:

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Förord



## **Permanenta bostäder – bättre och billigare än modulhus med tillfälliga bygglov**

Till följd av det akuta bostadsbehovet har regeringen bett Boverket undersöka möjligheterna att klara behovet för nyanlända genom modulbostäder, uppförda med tidsbegränsade bygglov.

Boverket levererade under början av mars en delrapport (2015:10 Nyanländas boendesituation) med en strategi för att i ett första steg skapa cirka 8 000 bostäder, varav 6 000 ska vara hyresbostäder i anslutning till Sveriges växande stor- och regionstäder och 2 000 asylbostäder.

**Ekonomiskt** skulle Boverkets förslag ge rekordhöga hyror, sannolikt cirka *dubbelt så höga* som i normala, nyproducerade lägenheter. Kostnaden blir omöjlig att bära för den enskilde och kommer därför att drabba kommunerna. Även ur ett **miljömässigt** perspektiv, med en livslängd på 10-15 år, är investeringen orimlig.

**Socialt** skulle resultatet bli en ny sorts segregerade enklaver. Historiskt har sådana lösningar haft ett högt pris.

**Integrationspolitiskt** skulle åtgärden bli kontraproduktiv och försvåra en effektiv integration i det svenska samhället. Bostäderna riskerar att bli permanenta, jämför skolpaviljonger,

och integrationen skjuts då fram till nästa generation.

Bostadsbyggande med tidsbegränsade bygglov kräver kort avskrivningstid och kostnaden under användningstiden blir därför mycket hög. Dessutom är processen för lovprövning inte snabbare för tillfälliga än för permanenta bostäder. Om det finns ett planstöd för ett byggande av modulbostäder är det i varje möjligt fall alltid bättre att istället bygga permanenta bostäder. Förutsättningen för detta är att gruppen ekonomiskt svaga hushåll får ekonomiska möjligheter att efterfråga dessa.

Rapporten är framtagen av analysföretaget Evidens på uppdrag av Veidekke och Sveriges Byggindustrier. Den visar att det finns starka motiv att på sociala, ekonomiska och integrationspolitiska grunder ifrågasätta Boverkets förslag. Vi anser att regeringen istället borde arbeta för att direkt stötta de ekonomiskt svaga hushållen att efterfråga permanenta bostäder.

**Björn Wellhagen**  
Näringspolitisk chef  
Byggindustrier

**Lennart Weiss**  
Kommersiell direktör Sveriges  
Veidekke Sverige

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats



# Bakgrund



- Boverket har på uppdrag av regeringen utrett möjligheten att under kommande år möta det akuta bostadsbehov som uppstår för asylsökande som fått uppehållstillstånd i Sverige. Boverkets analys omfattar perioden 2015 till 2018 och uppskattar omfattningen till ca 80 000 personer per år.
- Totalt förväntas 156 500 personer få uppehållstillstånd under åren 2015 och 2016. Boverket har uppskattat att detta resulterar i ett totalt bostadsbehov under de två åren om ca 80 000 bostäder.
- För att möta det akuta bostadsbehovet har Boverket presenterat en 8-punktsstrategi. De båda första punkterna innefattar uppförande av bostäder i modulform.
- JM AB och Veidekke Bostad AB har i samverkan med Sveriges Byggindustrier uppdragit åt Evidens att utvärdera Boverkets förslag till byggande av bostäder i modulform.

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Sammanfattning av Boverkets förslag



- Bakgrund
  - Boverket har på uppdrag av regeringen utrett möjligheten att under kommande år möta det akuta bostadsbehovet för asylsökande som fått uppehållstillstånd i Sverige. Under perioden 2015-2018 uppskattas antalet uppgå till ca 80 000 personer per år. Resultatet av Boverkets utredning presenteras i rapporten *Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport*.
  - Rapporten visar att 9 300 personer för närvarande är förlagda i Migrationsverkets anläggningsboenden i väntan på kommunal placering. Men den kommunala placeringen är beroende av att det finns tillgängliga bostäder.
  - Boverket uppskattar att för de 9 300 personerna uppgår behovet till ca 6 500 bostäder, baserat på att 1,43 personer förväntas bo i varje bostad.
  - Ansvaret för flyktingmottagande och bosättning är uppdelat på flera myndigheter. Arbetsförmedlingen tar fram så kallade "länstal", baserade på Migrationsverkets prognoser. Länsstyrelsen använder i sin tur länstalen för att teckna avtal med kommunerna om mottagande av nyanlända. Ytterst är de statliga aktörerna beroende av att kommunerna tar emot de personer som fått permanent uppehållstillstånd, som genom en kommunplacering kan få tillgång till arbetsförmedlingens etableringsinsatser. 2015 är det fastställda behovet av kommunplatser 23 100, medan antalet anvisningsbara platser under 2015 endast uppskattas till 11 700. Det ger ett underskott med 11 400 platser. 2016 uppskattas underskottet öka till 14 100 platser.

# Sammanfattning av Boverkets förslag

- Bakgrund, fortsättning
  - Under perioden som asylsökande samt under boendetiden i Migrationsverkets anläggningsboenden, bär Migrationsverket kostnaderna för individen. Då personer fått permanent uppehållstillstånd och kommunplacering övergår ansvaret till kommunerna. Ett schablonbelopp betalas ut per individ (2015 = 83 100 kr under 2 år) vilket ska täcka kommunens kostnader för boendeetablering, SFI och Samhällsorientering. Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan ordnar sedan etableringsinsatser för att individen ska etablera sig i samhället. Vid behov av bostadsbidrag är det Försäkringskassan som bär kostnaden, medan eventuellt behov av försörjningsstöd ska betalas av kommunen. För individer med begränsade möjligheter att medverka i etableringsinsatserna, som exempelvis barn, sjuka och funktionshindrade, övergår hela försörjningsansvaret på kommunen. Kommunen kan i dessa fall årligen ansöka hos Migrationsverket för att få dessa kostnader täckta.
  - Lediga bostäder finns framförallt i glesbygdskommuner med bristfälliga kommunikationer och service. Boverkets strategi är att tillföra lägenheter i tillväxtregioner.
  - Boverket menar att det i första hand är tillgången till lediga lägenheter och nyanländas vilja att acceptera anvisningen som i praktiken styr till vilken kommun nyanlända som behöver hjälp med sin bosättning anvisas. På grund av bristen på bosättningsmöjligheter väljer många av de nyanlända i nuläget att ordna boende på egen hand, flytta till anhöriga eller bosätta sig via illegala förhyrningar. Detta innebär att många kommuner inte har kontroll över sin inflyttning.



# Sammanfattning av Boverkets förslag

- Boverkets förslag
  - Totalt förväntas 156 500 personer få uppehållstillstånd under 2015 och 2016. Boverket har uppskattat det totala bostadsbehovet under de två åren till ca 80 000 bostäder.
  - Boverket har identifierat 8 strategier för att möta det akuta behovet, strategi 1 och 2 rör nytillskapande genom bostäder i modulform.
  - I Boverkets strategi 1 och 2 uppskattas att 8 000 bostäder kan skapas inom 2-6 månader genom uppförande av bostäder i modulform, 6 000 genom direkta hyreslägenheter och 2 000 genom att ABO-lägenheter (Asyl Boende Lägenheter som idag hyrs av Migrationsverket i befintligt bestånd) växlas mot nytillskapade asylboenden/lägenheter i modulform.
  - För nyproducerade lägenheter i kommunerna ser Boverket primärt en statlig ägare, antingen i existerande form som exempelvis Statens Fastighetsverk eller genom en nyinstiftad myndighet. Motpartsansvaret (dvs. vem som ska garantera/betala hyran för dessa bostäder) har Boverket inte tagit ställning till, men de utgår från att kommunen eller staten kommer att bli tvungen att bära någon form av ansvar.

# Sammanfattning av Boverkets förslag

- Boverket har utrett frågor om produktionskapacitet, planlagstiftning och planberedskap samt kostnader och hållbarhet
  - Genom konsultbolaget Tyréns har marknaden för prefabricerade moduler belysts (rapport från 2015-02-17 "Inventering av leverantörer av prefabricerade bostadsmoduler") för att tydliggöra möjligheten att möta en nyuppkommen efterfrågan på bostadsmoduler. Produktionskapacitet, kostnader, marknad mm. har undersökts.
  - Boverket belyser själva begränsande faktorer som tillgång på mark, planläggning, finansiering och bygglov. En viktig slutsats är att dagens PBL (plan och bygglag) kan behöva ändras då dagens regelverk har begränsningar vad gäller dels tidsbegränsade bygglov och dels möjligheterna till samutnyttjande av hygienutrymmen, kök, mm i olika boendeformer.
  - Kommunernas planberedskap lyfts fram särskilt. Boverket konstaterade i sin rapport "Kommunernas planberedskap 2012:10" *att det är kommunernas uppfattning att detaljplaner från 1997 och framåt med outnyttjade byggrätter för bostadsändamål motsvarar ett begränsat antal eller inga alls*". Några uppdaterade siffror finns dock inte, vilket gör att Boverket har begränsad möjlighet att uttala sig om dagens situation.
  - Rapporten belyser också hållbarhetsfrågan vid byggande av temporära moduler ur både ett ekonomiskt och ett ekologiskt perspektiv. Man drar flera viktiga slutsatser. Byggande av ett stort bostadsbestånd med temporära bostäder kommer i stor utsträckning påverka den kringliggande miljön då mer eller mindre samma grundläggning och markarbeten krävs som för permanenta bostäder. Ekonomiskt gör de korta avtalstiderna att bostäderna måste skrivas av på kortare tid och att de sällan har en alternativ användning vid nedmontering. Vidare är människors livskvalitet ur ett socialt perspektiv delvis beroende av boendemiljön. Större områden med modulbostäder kan på goda grunder befaras utgöra mycket torftiga boendemiljöer.

# Sammanfattning av Boverkets förslag

- Boverket föreslår förändrat ansvar för olika myndigheter och ändring av lagstiftningen
  - Boverket skriver att Riksrevisionen granskat hur de olika myndigheterna samverkar. Riksrevisionen konstaterar att det råder en bristande helhetssyn. Det handlar både om behovet av boende och om förekomst av konkurrens om lediga bostäder. Inom dessa områden fungerar ansvarsfördelningen dåligt mellan olika myndigheter. Riksrevisionen föreslår att ansvaret för boende för samtliga nyanlända samlas hos en myndighet. På så sätt skulle boendeprocessen enligt Riksrevisionens bedömning, kunna effektiviseras och tilldelade resurser användas mer effektivt. Regeringens flyktingsamordnare delar Riksrevisionens slutsats och föreslår ett instiftande av en överordnad myndighet.
  - Boverket pekar ut behov av lagändringar i rapporten, dessa omfattar frågor om:
    - Markåtkomst
    - Förutsättningar för markanvändning genom ny eller ändrad detaljplan
    - Möjligheten att få bygglov för tidsbegränsad användning samt bestämmelser om liten avvikelse,
    - Hyreslagstiftningen och bostadsrättslagstiftningen
    - Expropriationslagstiftningen
    - Bostadsförsörjningslagstiftningen och eventuell ny bostadsanvisningslagstiftning

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov

## - Process tidsbegränsat bygglov



### Förutsättning för tidsbegränsat bygglov

- Byggnadsnämnden i en kommun får besluta om tidsbegränsat bygglov om åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid och om sökanden begär det under en begränsad tid
- Den sökta åtgärden behöver då uppfylla något eller några, **men inte alla**, förutsättningar som krävs för bygglov, **om samtliga förutsättningar för bygglov i plan- och bygglagen, PBL, är uppfyllda får tidsbegränsat bygglov inte ges**
- Efter ansökan och om ansökan är komplett tilldelas sökande en handläggare, handläggaren handlägger ärendet och beslutar vilka remissinstanser och sakägande parter som får möjlighet att yttra sig i ärendet. Beroende på delegeringsordning i kommunen kan handläggaren själv fatta beslut i ärendet alternativt tas beslut av Byggnadsnämnden. I Stockholms stad är handläggningstiden till beslut 10 veckor, om ärendet ska beslutas av Byggnadsnämnden förlängs tiden med 3-6 veckor. Processen för permanent bygglov eller tidsbegränsat bygglov är likvärdig.
- Tidsbegränsat bygglov ges för sammanlagt högst 15 år, högst tio år med högst förlängning om 5 år.
- Alla generella bestämmelser om handläggningen av lovärenden i Plan- och bygglagen gäller även för tidsbegränsade bygglov. Det betyder exempelvis att kommunens underrättelseskyldighet gäller.



# Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov

## - Process tidsbegränsat bygglov

- Det enda tillfället då byggnadsnämnden är skyldig att ge ett tidsbegränsat bygglov är om åtgärden stämmer överens med en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.
- Tidsbegränsade bygglov får ges för alla bygglovspliktiga åtgärder och kan alltså även ges för exempelvis ändrad användning av en byggnad eller en del av en byggnad och för andra anläggningar än byggnader.
- Handlingsutrymme har skapats i lagen för att byggnadsnämnden ska kunna göra avvägningar, grundinställningen är dock att byggnaden inte ska störa trafiksäkerheten, utgöra fara eller olägenhet för omgivningen.

# Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov

## - Process tidsbegränsat bygglov

- Tidsbegränsade bygglov ska inte ges
  - om den bygglovspliktiga åtgärden uppfyller samtliga förutsättningar för bygglov enligt PBL 9:33
  - om sökanden inte har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov utan har ansökt om ett permanent lov enligt PBL 9:33
  - om marken behöver tas i anspråk för det i detaljplanen avsedda ändamålet
  - för att undgå planändring för åtgärder av mer eller mindre permanent karaktär som strider mot detaljplanen och inte kan betraktas som liten avvikelse
  - för en byggnad eller anläggning som ska uppföras på ett sådant sätt att det är såväl praktiskt som ekonomiskt orimligt att riva den efter några få år. Det är exempelvis inte lämpligt att uppföra en komplicerad byggnad på mark som kräver omfattande och dyr grundläggning som pålning. Det är oftast inte rimligt att riva en sådan byggnad efter några få år.
- Att ta bort det som utförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov
  - En åtgärd som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat lov måste tas bort eller upphöra innan lovens giltighetstid går ut. För att en kommande avveckling ska bedömas vara trovärdig bör det redan i bygglovsansökan redovisas varför bygglovet behövs bara under en begränsad tid och hur avvecklingen ska gå till. Byggherren bär sedan ansvaret för att avvecklingen sker i tid och för att platsen återställs. Om det som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat bygglov inte tas bort eller upphör inom angiven tid, blir det olovligt. Byggnadsnämnden är då skyldig att ingripa.

# Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov

## - Process tidsbegränsat bygglov

- En väsentlig förutsättning enligt dagens PBL är att behovet för uppförande av byggnader med tidsbegränsat bygglov är *tillfälligt*.
- I förhållande till dagens lagstiftning bedöms det vara tveksamt om behovet av bostäder kan anses vara tillfälligt eller tidsbegränsat i regioner med stor efterfrågan och behov av alla typer av bostäder. Om tidsbegränsat bygglov ska vara möjligt att ges bör en tydlig plan redovisas för hur framtida behov ska lösas.
- Boverkets rapport tar upp ett rättsfall i Växjö som exempel:
  - Mark- och Miljödomstolen i Växjö valde 2015-01-15 (mål P 3558-14) att avslå en ansökan om tidsbegränsat bygglov i fem år för nybyggnad av 95 studentbostäder i modulform då domstolen finner att behovet av åtgärden inte enbart är tillfälligt
    - Byggnadsnämnden beslutade att bevilja ett tidsbegränsat bygglov i fem år, beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslog ärendet
    - Mark och miljödomstolen framhåller att behovet **verkligen ska vara tillfälligt**. I aktuellt fall framgår att kommunen beviljats ekonomiskt stöd från Boverket för att arbeta med att inventera mark för byggande av studentbostäder och att det aktuella området har valts ut i ett första skede. Behovet av mindre lägenheter i marknaden är stort och intresse från byggherrar att bygga på platsen finns.
    - Domstolen konstaterar det faktum att bygglovet har begränsad tid inte i sig är en bekräftelse på att behovet är enbart tillfälligt. Sökanden har inte heller visat att behovet av studentbostäder kommer att upphöra efter 5 år eller efter 15 år som är maximala tiden för tillfälligt bygglov. Dessutom framhålls synpunkten att påverkan på mark och närmiljö pga. markförberedelserna och infrastruktur trots att bostäderna uppförs i modulform är omfattande och därtill inte tillfällig.
- Domen från Mark- och Miljödomstolen i Växjö ger en inriktning för hur tillfälliga bostäder för asylsökande som fått uppehållstillstånd i Sverige skulle kunna bedömmas.

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet

– Tyréns rapport 2015-02-17



- Genom konsultbolaget Tyréns har en "Inventering av leverantörer av prefabricerade bostadsmoduler" belysts (rapport från 2015-02-17). Den sammanlagda produktionskapaciteten i Sverige hos tillfrågade leverantörer uppgår till 500 000 kvm per år eller 6 000 bostäder om 75 kvm per bostad.
- Leverantörerna hävdar dock att produktionskapaciteten inte är den begränsande faktorn utan att det i första hand är tillgången på mark, planläggning, finansiering och bygglov.
- Tyréns rapport delar in modulerna i fyra undergrupper: bodar med en användningstid om ca 0-2 år, byggnader för korttidsanvändning om ca 2-5 år, byggnader för långtidsanvändning om ca 4-10 år och permanenta byggnader. Av dessa är framförallt kategori 3 applicerbar för tillfälliga bostäder, både utifrån avskrivningstider men även i form av krav på standard, funktion och säkerhet. Exempelvis är kraven för byggnader för bostäder och tillfälliga bostäder olika, tillfälliga bostäder har bl.a. högre brandkrav men omfattas inte av bostadsutformningsreglerna vilket gör att vissa utrymmen kan samutnyttjas.
- Korta upplåtelseavtal innebär ofta stor osäkerhet eller höga initiala kostnader då tillfälliga byggnader i praktiken kräver samma markberedning, grundläggning, serviceanslutningar och vägstruktur som permanenta byggnader. Val av tomt har därför stor betydelse.



# Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet

## – Tyréns rapport 2015-02-17

- För moduler med långtidsanvändning varierar byggkostnaderna enligt Tyréns rapport mellan 10 000 kr/kvm – 19 000 kr/kvm, exklusive mark, markkostnader och infrastruktur (markarbeten och serviceanslutningar), bygglov, byggherrekostnader och moms.
- Producenterna av dessa typer av moduler anger att leveranstiden ligger mellan 3-18 månader och den totala produktionskapaciteten hos de tillfrågade bolagen är ca 182 400 kvm per år. I princip samtliga leverantörer agerar enbart som just leverantörer, vilket innebär att en entreprenör krävs för själva uppförandet. Moelven och Boklok är två aktörer som kan fungera både som leverantörer och entreprenörer.
- Tyréns belyser även aktörer med produktion i Kina och i Baltikum, där produktions- och leveransmöjligheter bedöms finnas. Viss osäkerhet finns om svenska krav (standard) kan uppfyllas, framförallt vid leveranser från Kina. För leveranser från Baltikum uppfattas detta problem som mindre.
- Tyréns rapport belyser också problem med en omfattande produktion av modulbostäder: marktillgången, bygglovsprocessen, tidsperspektivet i form av kostnadspåverkan och leverantörsperspektivet vid utformande av modulerna (eftersom i princip samma nybyggnadsregler gäller för temporär och permanent användning finner många producenter det mer lönsamt och mindre riskfyllt att producera sina moduler med en standard som är i linje med permanent bruk).

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Kalkylerad hyreskostnad



## Kalkylförutsättningar:

- För moduler med långtidsanvändning varierar byggkostnaderna enligt Tyréns rapport mellan 10 000 kr/kvm – 19 000 kr/kvm exklusive mark, markkostnader och infrastruktur (markarbeten och serviceanslutningar), bygglov, byggherrekostnader och moms
- Tyréns har angivit produktionskostnader i kvm BOA (bostadsyta) men inga tillkommande kostnader för allmän yta, som tex. trapphus, tvättstugor mm. Detta medför att yteffektiviteten (BOA/BTA) är närmare 100%. För att lösa entréer till bostäder i flera våningsplan skulle det i så fall krävas loftgångar eller liknande. Mer rimligt är en yteffektivitet om ca 90%, vilket skulle öka den totala investeringen med ca 10% och avspeglas i högre hyror.
- I exemplet i tabell 1 antas en produktion om 10 000 bostäder i form av smålägenheter om 30 kvm, totalt 300 000 kvm. Produktionskostnaden antas vara 16 000 kr/ kvm BOA samt tillkommande kostnader för mark och infrastruktur, bygglov samt upp- och nedmontering, vilket summerar till totalt 17 700 kr/kvm BOA. Moms tillkommer om 25% och byggherrekostnader antas vara 5%. (Evidens har antagit att staten i någon form ansvarar för upphandling och ägande av bostäderna vilket driver ned Byggherrekostnaderna, för marknadsaktörer uppskattas denna nivå annars till ca 7-8%).
- Driftkostnaden för dessa typer av bostäder antas vara högre än för permanenta bostäder och likställs mer med kostnaderna för studentbostäder, därav antas en löpande drift- och underhållskostnad om 500 kr/kvm BOA och år
- Marken antas vara kommunal eller statlig, utgångspunkten är att denna förhys. Markarrende eller motsvarande antas till 100 kr/kvm BOA och år.

10 000 modulbostäder kostar ca 7 miljarder kr att uppföra eller 23 tusen kr per kvm BOA

### Kalkyl uppförande av hyresbostäder i modulform

Antal bostäder		10 000	
Kvm BOA		30	
Totalt behov BOA		300 000 *	
<b>Kostnader</b>		<b>kr/ kvm</b>	<b>Totalt</b>
Produktionskostnad		16 000 *	4 800 000 000
Markarbeten & Infrastruktur (markarbeten och serviceanslutningar)		700	210 000 000
Bygglov		2	600 000
Upp och nedmontering		1 000	300 000 000
<b>Totalt produktion</b>		<b>17 702</b>	<b>5 310 600 000</b>
Moms	25%	4 426	1 327 650 000
<b>Totalt produktion inklusive moms</b>		<b>22 128</b>	<b>6 638 250 000</b>
Byggherrekostnader	5%	1 106	331 912 500
Mark		0	0
<b>Total investering</b>		<b>23 234</b>	<b>6 970 162 500</b>
<b>Driftkostnad per år</b>		<b>500</b>	<b>150 000 000</b>
<b>Avgäld hyra mark per år</b>		<b>100</b>	<b>30 000 000</b>

Tabell 1. Kalkyl uppförande av hyresrätter i moduler

\* Tyréns har angivit produktionskostnader i kvm BOA (bostadsyta) men inga tillkommande kostnader för allmän yta, som tex. trapphus, tvättstugor mm. Detta medför att yteffektiviteten (BOA/BTA) är närmare 100%. För att lösa entréer till bostäder i flera våningsplan skulle det i så fall krävas loftgångar eller liknande. Mer rimligt är en yteffektivitet om ca 90%, vilket skulle öka den totala investeringen med ca 10% och avspeglas i högre hyror.

# Hyran för en 1:a i en modulbostad är ca 2 600 till 3 400 beroende på om 15 eller 10 års avskrivningstid tillämpas

- En byggherre som uppför hyresbostäderna i modulform kommer löpande kräva en avkastning som tar hänsyn till motpartrisken, betalningsförmåga och avtalslängd. Det råder i Boverkets förslag viss osäkerhet om vem som kommer bli motpart i hyresförhållandet och vem som kommer garantera hyresflödet vilket styr motpartrisken och längden på avskrivningstiden. Evidens har dock valt att studera avtalsscenarioer med en avskrivningstid om 15 år respektive 10 år med antagandet att kommunen eller staten garanterar hyresbetalningar över avskrivningstiden.
- Ett avkastningskrav eller ränta om 3.5%\* valts baserat på antagande om statligt ägande.
- Driftkostnad om 500 kr/kvm BOA och markarrende om 100 kr/kvm BOA och år antas belasta hyreskalkylen. Hyran för en 1:a om 30 kvm skulle med antagande om avskrivningstid om 15 år bli ca **2 600 kr/kvm/år** eller med antagande om avskrivningstid om 10 år bli **3 400 kr/kvm/år**

## Hyreskostnad bostadsmoduler

Avskrivning						
	Total investering	Amortering/avskrivning inkl. ränta	Driftkostnad per år	Amortering/avskrivning inkl. ränta + drift / år	Hyra per månad för en 1:a om 30 kvm	Hyra per kvm/ år
Avkastningskrav						
3,5%	6 970 162 500	605 184 843	180 000 000	785 184 843	6 543	2 617
Avskrivning						
	Total investering	Amortering/avskrivning inkl. ränta	Driftkostnad per år	Amortering/avskrivning inkl. ränta + drift / år	Hyra per månad för en 1:a om 30 kvm	Hyra per kvm/ år
Avkastningskrav						
3,5%	6 970 162 500	838 101 873	180 000 000	1 018 101 873	8 484	3 394

Tabell 2. Kalkyl för uppförande av hyresrätter i moduler. Tyréns har angivit produktionskostnader i kvm BOA (bostadsyta) men inga tillkommande kostnader för allmän yta, som tex. trapphus, tvättstugor mm. Detta medför att yteffektiviteten (BOA/BTA) är närmare 100%. För att lösa entréer till bostäder i flera våningsplan skulle det i så fall krävas loftgångar eller liknande. Mer rimligt är en yteffektivitet om ca 90%, vilket skulle öka den totala investeringen med ca 10% och avspeglas i högre hyror om ca 6%, det vill säga 2 800 respektive 3 600 kr/kvm och år.

\* Avkastningskrav på hyresrätter varierar utifrån geografisk marknad, byggnadsår, tekniskt skick och säkerhet i hyresbetalningar. Ett avkastningskrav om 3.5% är baserat på staten som ägare. Statens kapitalkostnad och riskansats samt ett antagande om statligt eller kommunalt ansvarstagande för hyresbetalningarna ger ett sänkt avkastningskrav gentemot den övriga marknaden



# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tillfälliga bygglov
- Marknad – Produktionskostad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Alternativ hyreskostnad



## Kalkylförutsättningar

- För att jämföra hyreskostnad för uppförande av bostäder i modulform har Evidens analyserat ett alternativ som innebär att staten istället förvärvar nyproducerade reguljära hyresrätter i tillväxtregioner. Frågan är vilken hyreskostnad som dessa kan antas medföra?
- I detta alternativ antas 10 000 hyresbostäder produceras och förvärvas. Antagen totalinvestering uttryckts i kr per kvm BTA (bruttoarea) för att vara jämförbar med byggbranschens nyckeltal. Två scenarier presenteras: 60% yteffektivitet baserat på byggande av små bostäder, 1:or respektive 2:or, respektive 70% med byggande av 2:or och 3:or. Snittlägenheten i scenario 1 är 30 kvm BOA och i scenario 2 40 kvm. I båda fallen tar trapphus och allmänna utrymmen upp yta.
- Total investering uppskattas till 27 000 kr/ kvm BTA. För att vara jämförbart med kalkylen över tidsbegränsade bostäder i modulform antas tomträtt och en markhyra om 100 kr/kvm BOA och år.

Hyran för nyproducerade hyresbostäder är ca 1 800 till 2 100 kr/kvm/år beroende på lägenhetsstorlek, om de förvärvas till avkastningskrav om 4,5%

**Alternativ förvärva nyproducerade hyreslägenheter**

<b>Antagande</b>										
Antal bostäder		10 000								
Kvm BOA		30								
Totalt behov BOA		300 000								
Yteffektivitet		60%								
Totalt behov BTA		500 000								
		kr/ kvm								
Antagande om Total investering BTA		27 000		13 500 000 000						
<b>Markavgäld hyra kr/ kvm BOA per år</b>										
		100		30 000 000						
<b>Jämförbart med moduler</b>										
Antagande om Total investering BTA	Löpande avkastning	Årlig hyreskostnad, baserat på avkastning på Total investering	Total markavgäld per år	Total kostnad per år	Årlig kostnadsreducering jämfört med moduler avskrivna på 15 år	Årlig kostnadsreducering jämfört med moduler avskrivna på 10 år	Hyra per månad	Hyra per kvm / år		
13 500 000 000	4,50%	607 500 000	30 000 000	637 500 000	147 684 843	380 601 873	5 313	2 125		

**Alternativ förvärva nyproducerade hyreslägenheter**

<b>Antagande</b>										
Antal bostäder		10 000								
Kvm BOA		40								
Totalt behov BOA		400 000								
Yteffektivitet		70%								
Totalt behov BTA		571 429								
		kr/ kvm								
Antagande om Total investering BTA		27 000		15 428 571 429						
<b>Markavgäld hyra kr/ kvm BOA per år</b>										
		100		40 000 000						
<b>Jämförbart med moduler</b>										
Antagande om Total investering BTA	Löpande avkastning	Årlig hyreskostnad, baserat på avkastning på Total investering	Total markavgäld per år	Total kostnad per år	Årlig kostnadsreducering jämfört med moduler avskrivna på 15 år	Årlig kostnadsreducering jämfört med moduler avskrivna på 10 år	Hyra per månad	Hyra per kvm / år		
15 428 571 429	4,50%	694 285 714	40 000 000	734 285 714	50 899 128	283 816 159	6 119	1 836		

Tabell 3. Kalkyl förvärv av reguljära hyresbostäder

# Innehållsförteckning



- Förord
- Bakgrund
- Sammanfattning av Boverkets förslag
- Process – Regelverk för tidsbegränsat bygglov
- Marknad – Produktionskostnad och produktionskapacitet
- Kalkylerad hyreskostnad
- Alternativ hyreskostnad
- Slutsats

# Slutsatser



- Tidsbegränsade bygglov kan inte ges om behovet är långsiktigt. Mycket talar för att bostadsbehovet i grunden är långsiktigt i tillväxtregioner
  - Uppförande av tillfälliga bostäder i modulform förutsätter tidsbegränsade bygglov. Då tanken är att tillföra dessa bostäder i tillväxtregioner med redan idag stort bostadsunderskott och där bostadsbehovet förväntas växa över tiden, förefaller det tveksamt om argumentationen för ett tillfälligt behov är förenligt med nuvarande lagstiftning.
- Boverkets förslag till ett omfattande byggande av modulbostäder kräver lagändringar, vilket normalt tar tid. Tiden för lagändringar uttraderar delvis tidsvinsten med att producera modulbostäder jämfört med reguljära hyresrätter. Trots föreslagna lagändringar riskerar bygglovsprocessen för tidsbegränsade bygglov ta relativt lång tid pga. sakägares möjligheter till överklaganden
  - Dagens bygglovsförfarande ger utrymme för ett stort antal sakägande parter att yttra sig. När det exempelvis gäller allmän plats mark kan antalet sakägare vara stort. Stor risk finns för överklaganden som i sin tur ger långa handläggningsprocesser.
  - Boverkets förslag riskerar kräva lagändring för att vara genomförbart i en större skala. Men en lagändring av PBL kommer troligen ta tid och påverka tidsvinsten jämfört med produktion av reguljära hyresrätter.
  - Tidplanen för tillskapande av 8 000 bostäder inom 2-6 månader bedöms därför knappast realistisk.

# Slutsatser



- Produktionskapacitet och mark finns knappast\*
  - Boverkets förslag förutsätter att det finns planberedskap eller ledig mark i kommunerna som snabbt kan göras tillgänglig för uppställning av tillfälliga modulbostäder. Enligt Boverkets bedömning 2012 är kommunernas planberedskap låg framförallt i tillväxtregionerna. Att situationen skulle förbättrats sedan dess bedömer Boverket själva som osannolikt.
  - Den mark som troligen kommer ifråga är kommunal eller statlig mark, idag allmän platsmark, trafikstörd mark eller mark med sämre tillgänglighet och utan närhet till kommunal service. Detta kommer innebära stora utmaningar i relation till dagens lagstiftning och kostnader för anslutningar, infrastruktur och service
  - Produktionskapaciteten i marknaden har bedömts av konsultbolaget Tyréns. I den uppskattade produktionskapaciteten ligger sannolikt begränsade utnyttjade resurser. För att möta en kraftigt förhöjd efterfrågan skulle dagens aktörer vara tvungna att mer eller mindre begränsa försäljning till övriga kunder och därutöver öka sin produktionskapacitet. Ett sådant scenario ses som mindre sannolikt.

\*Bostadsutvecklare menar dock att det finns mark som är planlagd men där marknadsvillkoren i nuläget är för svaga för att motivera nyproduktion av bostäder. Kan efterfrågan stärkas genom att hyresgäster ges bidrag skulle detta kunna möjliggöra produktion av vanliga bostäder med en rimlig planeringstid.

# Slutsatser



- Omfattande modulbostadsmiljöer riskerar bli problematiska bostadsmiljöer
  - Evidens bedömning är att uppförande av modulbostäder (framförallt beroende på korta avskrivningstider och att förutsättningar och krav för uppförande ligger nära eller i linje med permanenta bostäder) innebär att hyreskostaden för dessa bostäder blir mycket hög, i spannet 2 600 – 3 400 kr/kvm.
  - För att jämföra hyreskostnaden har Evidens valt att redovisa en kalkyl för nyproducerade små hyresbostäder i tillväxtregioner, vilket ger en hyresbild om ca 1 800 till 2 100 kr/kvm och år, en betydligt lägre hyreskostnad som dessutom är en långsiktig och hållbar investering.
  - Boverkets förslag riskerar att skapa undermåliga boendemiljöer till rekordhöga kostnader, ett samhällsbyggande som förefaller varken ekonomiskt, ekologiskt eller socialt hållbart.



Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Christofer Salmén [christofer.salmen@evidensgruppen.se](mailto:christofer.salmen@evidensgruppen.se) +4670 255 03 26

Ted Lindqvist [Ted.lidqvist@evidensgruppen.se](mailto:Ted.lidqvist@evidensgruppen.se) +4670 579 12 33

**Evidens blw AB**

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)

