

EN TIDSKRIFT FÖR SAMHÄLLSBYGGARNAS MEDLEMMAR

# Medlemsbladet

5  
16

## Tina Karrbom Gustavsson

*Lektor och docent på KTH*

### **Samhällsbyggnadsdagarna 2016**

*12–13 oktober Stockholm Waterfront Congress Centre*

### **Open House Stockholm**

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

  
SAMHÄLLSBYGGARNA



#### Utgivare

Samhällsbyggarna

Box 16132  
103 23 Stockholm  
Drottninggatan 33  
08-545 217 50  
info@samhallsbyggarna.org  
www.samhallsbyggarna.org

#### Ansvarig utgivare

Sara Haasmark

#### Redaktör

Ina Wickström

#### Grafisk form

Johan Ström  
Rickard Gunnarsson  
www.hover.se

#### Annonsförsäljning

Hans Simons  
070-928 58 41  
hans.simons@annonssaljarna.se

#### Tryck

Ljungbergs Tryckeri AB

#### Medlemsbladet utkommer 2017

17 mars  
24 april  
20 oktober  
17 november

ISSN 2001-578X

#### Nästa manusstopp

Nr 01, 2017 - 13 mars

[www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org)



# Smart, Digital & Hållbar

**U**nited Nations Framework Convention on Climate Change, även kallad klimatkonventionen på svenska, med uppdraget att begränsa de globala utsläppen av växthusgaser, står bakom Climate Neutral Now.

Climate Neutral Now innebär att företag och organisationer skriver på att de ska beräkna den egna verksamhetens påverkan vad gäller växthusgaser, sedan minska sin påverkan och därefter kompensera för den påverkan som de inte kan minska ännu.

Det är så viktigt att klimatkompensera. Varför? Jo jag tvingas ta reda på vad av det jag gör som påverkar klimatet, och hur mycket. Vilket i sin tur ger information om vilka områden som jag först bör koncentrera mig på. Det som är lätt att ändra och som ger störst resultat.

Själv har jag klimatkompenserat både privat och i arbetet. Att räkna ut hur min privata klimatpåverkan fick mig för några år sedan att sälja min bil och åka kollektivt istället, att äta mycket mer vegetariskt, att välja tåg före flyg, att välja bort elektronik som inte är helt nödvändig i min vardag, exempelvis elvisp och mikrövågsugn och de jag tycker underlättar och förenklar min vardag i hög utsträckning så som kylskåp och ugn väljer är självklart de mest hållbara och energisnåla. Jag har även sett över mitt pensionssparande där jag valt fossilfritt. Utöver det har jag köpt andelar i vind och solkraft. Det finns många olika val att göra, och där jag idag inte kan göra bättre val så kompenseras jag genom trädplantering. Tills jag gjort bättre val.

Nu vet jag att en del säger att det vi gör i Sverige inte betyder så mycket eftersom vi är så få människor i Sverige om vi jämför övriga världen. Jag säger att det däremot har betydelse. Vi behöver göra allt vi kan för att minska vår egna påverkan. Både för att visa att det går och för att driva utvecklingen framåt och för att det inte går att säga att den egna handlingen inte har någon betydelse. För kan jag minska min klimatpåverkan så kan det göras på samma sätt av någon annan, och kan vi som nation minska vår klimatpåverkan så kan andra nationer göra det.

Det jag har gjort för att minska min klimatpåverkan har inte minskat min levnadsstandard, det har istället ökat den. Det är viktigt att veta och det är viktigt att ändra beteende och att kompensera, men det allra viktigaste är att ha bestämt sig för att vara en del av lösningen.

Snart kommer vi vara många som delar med oss av vår kunskap under Samhällsbyggnadsdagarna, för att vara en del av lösning, n i en framtid som är *Smart, Digital och Hållbar*.

Sara Haasmark,  
VD, Samhällsbyggarna

## Kalender

**5 oktober** Göteborgsregionen – möjligheternas region

**Göteborg** Byggmästareföreningens lokaler, Ekmansgatan 1, kl 18.00

**7-8 oktober** Open House Stockholm

**Stockholm** [www.openhoustockholm.se](http://www.openhoustockholm.se)

**12-13 oktober** Samhällsbyggnadsdagarna 2016

**Stockholm** Waterfront Congress Centre, Nils Ericsons Plan 4

**27 oktober** Kan en 3D-skrivare bygga bostäder med spill från sågverk?

**Umeå** Östra Strandgatan 32, Öst på Stan, kl 15.30

**21-25 november** Stärk dina yrkeskunskaper med hjälp av KTH's experter

**Stockholm** Norra Latin, Drottninggatan 71B (plats kan komma att ändras)

**26 januari** Frukostseminarium: Lokala energilager i våra fastigheter

**Stockholm** Hörsalen, WSP, Arenavägen 7, kl 08.00

**29 maj - 2 juni** FIG Working Week

**Finland** Messukeskus, Mässhallen 1, Helsingfors

Annons

### Jönköpings kommun rekryterar:

Till stadsbyggnadskontoret  
Förrättningslantmätare

■ Läs mer på [www.jonkoping.se/ledigajobb](http://www.jonkoping.se/ledigajobb)



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



### Tina Karrbom Gustavsson

**Aktuell som:** Lektor och docent på KTH

**Bor:** Tyresö

**Ålder:** 43 år

**Familj:** Man och två döttrar

**Intressen:** Mina barn och deras aktiviteter, sommarhus som jag fixar med

## Tina Karrbom Gustavsson, Lektor och docent på KTH AB

Tina är yrkesverksam på KTH, med forskning och undervisning. Viktigt för henne är samverkan mellan olika ämnesområden, bakgrunder och utbildningar. Hon har tidigare fått priset, årets kvinnliga ledare, med en motivering som handlade om att göra skillnad i utbildningen på KTH. Tina tycker illa om orättvisor, till exempel inom jämställdhet och jobbar för att utveckla frågan både inom akademien och inom bygg- och fastighetssektorn. Hon jobbar med mycket energi och målinriktat inom sina forskningsprojekt och kurser för att ständigt utveckla och förändra arbetssättet för mer samarbeten och bredare kunskap.

**T**ina jobbar idag som lektor och docent på KTH vilket, som hon själv beskriver det, betyder att hon är lärare och forskare. Arbetet handlar många gånger om att driva forskning på egen hand eller, som det oftast är, med andra, exempelvis samarbetar Tina med forskare inom Sveriges Bygguniversitet som är ett nära samarbete med Chalmers, Luleå tekniska universitet och Lunds tekniska högskola. Mycket handlar om att nätverka samt att söka pengar och komma med idéer.

Den andra delen av Tinas arbete är undervisningen som handlar om att leda och utveckla kurser, genomföra dessa och examinera studenter. Det innebär också att kurserna ständigt måste marknadsföras på KTH, hos de anställda och studenterna.

Tinas jobb på KTH innebär också mycket samverkan med olika bransch- och samhällsaktörer, hålla föredrag på företagskonferenser, att blogga, verka i olika styrelser och valberedningar.

– Samverkan är en viktig roll för mig. Jag medverkar ofta som representant för akademien och representerar då den kunskapssökande delen och jag gör det för att KTH sedan ska dra nytta av det i forskningen och undervisningen. På så sätt skapas kunskaper som vi alla kan ha nytta av och att samhället kan utvecklas.

Tina är också chef och ledare och hon brinner för är att leda och medverka i forskning, undervisning och samverkan. På institutionen för fastigheter och byggande har hon varit sedan 2010. Innan dess var hon utvecklings-

# ”Jag lär mig något varje gång jag träffar någon som inte ser det som jag ser”

direktör i Huddinge kommun och arbetade bland annat med projektet Flemingsberg som regional stadskärna, som innebär att skapa bra förutsättningar för tillväxt i södra Stockholmsområdet.

Tina läste till civilingenjör i maskinteknik på KTH med start 1994. Hon började därefter att doktorera inom industriell ekonomi, vilket hon egentligen aldrig hade några planer på, men blev inspirerad av Mats Engvall som var hennes lärare i projektledning. Efter sin disputation jobbade Tina som forskare och lärare på industriell ekonomi och studerade då projektledning på bl.a. Scania och FMV. Nu har Tina varit på KTH i två omgångar och sammanlagt ganska länge. Erfarenheterna från skolan för industriell teknik och management (ITM), skolan för teknik och hälsa i Flemingsberg (STH) och nu skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE) är en stor tillgång i hennes arbete.

– Det är viktigt att kunna kombinera områden, kompetenser och perspektiv, jag går gärna emellan industri, akademi och samhälle. Det är det som är att vara ingenjör, att kunna använda sin naturvetenskapliga grund i praktiska tillämpningar.

## Vad är det roligaste med ditt jobb?

– Att jag får och förväntas röra mig mellan olika världar och perspektiv. Min uppgift är att försöka förstå hur man bättre kan samverka för att utveckla mer hållbara produkter, processer och samhällen. Jag trivs väldigt bra i mitt jobb och mina kurser och jag försöker jobba över ämnesgränser. Inget viktigt problem i världen är så enkelt att det löses bara med en kompetens. För att förstå de utmaningar som vi har globalt behöver vi representera flera perspektiv och tycka och se olika saker. Jag lär mig något varje gång jag träffar någon som inte ser det som jag ser. Det finns kanske en föreställning att forskaren är en nörd som dyker djupt ner i någon liten detalj. Men sådan är inte jag. Jag nördar istället ner mig i de stora utmaningarna och frågorna om hur ett fungerande samarbete kan åstadkommas.

## Vad är den största utmaningen?

– Många förväntar sig snabba resultat, men forskning tar tid. En annan utmaning, det som ibland tar emot, handlar om att söka pengar och hantera långsamma byråkratiska processer. Men det är egentligen inte en utmaning utan en del utav vardagen.

Tina berättar att hon personligen är ganska otålig och nyfiken, hon vill att det ska hända saker hela tiden. Hon beskriver att andra i samarbetet ibland kan tycka att hon har lite bråttom. Tina vill inte se hindren, bara ser dem istället som utmaningar och väljer att jobba efter det.

Ett projekt som Tina är extra stolt är när hon, tillsammans med flera andra på ABE-skolan på KTH startade ett samarbete mellan tre kurser och därmed lyckades samarbeta över de tidigare ganska låsta ämnesområdena. Ett samarbete där arkitekturstudenter blandades med studenter som läste huskonstruktion och byggprojektledning. Tina berättar att det finns ett litet motstånd till ämnesövergripande samarbeten och att även några av studenterna var tveksamma till samarbetet, men att hela poängen är att visa att det är den gemensamma resan som är det viktiga och inte slutresultatet.

Utöver det berättar Tina hur viktigt hon tycker det är med forskning och undervisning inom upphandling.

– Det är i upphandlingen som beställare kan påverka och skapa drivkrafter för ett mer hållbart samhällsbyggande. Det är också i upphandlingen som samarbetet, och förutsättningarna till ett fungerande samarbete sätts. Ska vi titta på hur upphandling kan bidra till mer hållbara städer. Projektet genomför vi i samarbete med det nyligen etablerade Centrum för byggeffektivitet på KTH och deras partners. Det ser jag mycket fram emot.

TEXT: JOANNA MESSMER

Premiär för vår nya jobbsajt  
[www.samhallsbyggjarjobb.se](http://www.samhallsbyggjarjobb.se)

Har du frågor eller synpunkter  
kontakta gärna Hans Simons på 08-411 72 16  
eller [hans.simons@annonssaljarna.se](mailto:hans.simons@annonssaljarna.se)

## Göteborgsregionen, möjligheternas region

5  
OKT



Patrik Andersson VD för Business Region Göteborg-BRG berättar om den spännande utveckling som Göteborgsregionen står inför de kommande åren. Han belyser även byggsektorns viktiga roll i detta sammanhang.

BRG omfattar Göteborg och omgivande kommuner. Verksamheten syftar till att skapa förutsättningar för regionens näringsliv genom att bidra med kunskap och kontakter för ett framgångsrikt företagande.

Välkommen gärna tillsammans med din respektive.  
Efter föredraget serveras en lätt måltid till en kostnad av 150 kr per person.

PS. Nästa träff i höst blir 30 nov. Boka in tiden!

### Onsdag 5 oktober, kl 18.00

Plats: Byggmästareföreningens lokaler, Ekmansgatan 1, Göteborg  
Anmälan: Senast 1 oktober till Lennart Apleberger (070-558 42 44),  
Lars Söderlind (070-544 15 97) eller Christer Friman (070-549 42 02)

## Open House Stockholm

7-8  
OKT



Välkommen att få uppleva arkitekturfestivalen Open House, framgångssagan som varje år samlar över en miljon besökare i över 30 städer. Nu kommer den till Stockholm.

I oktober öppnas dörrarna för alla som vill uppleva stadens mest spännande arkitektur. Gammalt och nytt. Ute och inne. Tunnlrar, broar, hus och hem. Allmänheten kommer under två dygn få gratis guidade visningar till runt 100 av Stockholms mest spännande byggnader och platser. Många aldrig förut visade för en bred publik.

Open House Stockholm är en icke vinstdrivande förening med syfte att engagera medborgarna i arkitektur och stadens utveckling. Open House Stockholm är en del i det internationella nätverket Open House Worldwide. För mer information [www.openhousetockholm.se](http://www.openhousetockholm.se). Grundare är Stockholms arkitektförening, Samhällsbyggarna, Samhällsbyggnadslänken och Stockholms byggnadsförening.

### Fredag & lördag 7-8 oktober

Läs mer om Open House Stockholm på: [www.openhousetockholm.se](http://www.openhousetockholm.se)

# Samhällsbyggnadsdagarna 2016

12-13  
OKT



## Framtiden är smart, digital och hållbar

Välkommen till två dagar av nätverkande, mingel, kunskap och information! Under Samhällsbyggnadsdagarna har vi flera inspirerande, tankeväckande och aktuella gemensamma pass och 80 pass med teman inom:

- ▶ Digital utveckling
- ▶ Fastighetsvärdering
- ▶ Infrastruktur
- ▶ Urbanitet & Livsmiljö
- ▶ Fastigheter - förvaltning & utveckling
- ▶ Bygg & anläggning
- ▶ Finans, politik & bostäder
- ▶ Hållbart samhälle
- ▶ Planer & fastighetsjuridik
- ▶ Ledarskap

## Onsdag & torsdag 12-13 oktober

Plats: Stockholm Waterfront Congress Centre, Nils Ericsons Plan 4, Stockholm  
Läs mer och anmäl dig via: [samhallsbyggarna.org/samhallsbyggnadsdagarna](http://samhallsbyggarna.org/samhallsbyggnadsdagarna)

# Kan en 3D-skrivare bygga bostäder med spill från sågverken?

27  
OKT

## Besök på +Project på Sliperiet, Konstnärligt Campus i Umeå

Sliperiet är en del av Umeå universitet, beläget på Konstnärligt campus intill Umeälven. Här möts forskare, företag, studenter, entreprenörer och kreatörer för att föda och förverkliga idéer. På Sliperiet korsas gränser: mellan konst och vetenskap, mellan discipliner och branscher, mellan akademi och näringsliv, mellan utbildning och samhälle, mellan nutid och framtid. Sliperiet startar och stödjer nytänkande, samarbeten och nyttiggörande.

Inom +Project utforskas och utvecklas digitaliseringen inom trä- och byggindustrin i Norr- och Västerbotten. En av delarna i projektet handlar om att utveckla nya material, 3D-printa fram trämassa från restströmmarna ur trä- och pappersmassaindustrin. Den 27 oktober 15.30-17.30 inbjuds Samhällsbyggarna till en visning av verksamheten.

Tiden är anpassad för att stämma med tåg från och tillbaka till Örnsköldsvik.

Se mer på [www.sliperiet.umu.se](http://www.sliperiet.umu.se) och [www.plus.umu.se](http://www.plus.umu.se).



## Torsdag 27 oktober, kl 15.30

Plats: Östra Strandgatan 32, Öst på Stan, Umeå  
Anmälan: Senast 17 oktober till [dlowgren@live.se](mailto:dlowgren@live.se)

# Stärk dina yrkeskunskaper med hjälp av KTH's experter!

21-25  
NOV

## Fastighetsvärdering och analys 7.5hp

Arbetar du på bank eller i ett fastighetsbolag? Kommer du ofta i kontakt med fastighetsvärderingar? Kanske har du som mål att själv kunna utföra eller granska värderingar av fastigheter? Då är Fastighetsvärdering och analys en kurs för dig!

Kursledare: Fredrik Brunes

Pris: 31000 kr för medlemmar i Samhällsbyggarna, 34000kr för icke medlemmar.

Passa på, endast 2 platser kvar!

Läs mer på: [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org)



**21-25 november**

Plats: Norra Latin, Drottninggatan 71B, Stockholm  
(platsen kan komma att ändras men kursen hålls i Stockholms innerstad)

# Frukostseminarium: Lokala energilagring i våra fastigheter

26  
JAN

Energilagring med batterier är det nya - inte minst sedan Elon Musk och Tesla gav sig in i leken. Men hur kommer möjligheten till lokal energilagring med batterier att påverka fastighetsägarna och elnäten i framtiden?

Sektionen för Hållbar Utveckling bjuder in där Mälarenergi, Bonava och Vasakronen medverkar.

## Talare:

Johanna Rosenlind, Mälarenergi  
Anna Denell, Vasakronan



**Torsdag 26 januari, kl 08.00**

Plats: Hörsalen, WSP, Arenavägen 7, Stockholm  
Anmälan: Senast 24 januari via [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org)

# FIG Working Week 2017

21 MAJ  
-  
2 JUNI



The overall theme of the Working Week is "Surveying the world of tomorrow - From digitalization to augmented reality"

FIG Working Week 2017 is the main event of the year for all ten FIG technical Commissions. Therefore proposals for papers are requested in all topics of interest of the following Commissions:

- ▶ Professional Standards and Practice - FIG Commission 1
- ▶ Professional Education - FIG Commission 2
- ▶ Spatial Information Management - FIG Commission 3
- ▶ Hydrography - FIG Commission 4
- ▶ Positioning and Measurement - FIG Commission 5
- ▶ Engineering Surveys - FIG Commission 6
- ▶ Cadastre and Land Management - FIG Commission 7
- ▶ Spatial Planning and Development - FIG Commission 8
- ▶ Valuation and the Management of Real Estate - FIG Commission 9
- ▶ Construction Economics and Management - FIG Commission 10

This Call for Papers is announced both for peer review papers and non-peer review papers. We invite you to submit an abstract and full paper for peer review paper by 1 October 2016 and an abstract for non-peer-review paper by 15 November 2016.

More information on the FIG Working Week web site:  
[www.fig.net/fig2017](http://www.fig.net/fig2017)

**29 maj - 2 juni**

Plats: Messukeskus, Mässaplatsen 1, Helsingfors, Finland

# Referat från Samhällsbyggarna tar tempen på fastighetsmarknaden i Borlänge

Ett 60-tal personer deltog i seminariet som Samhällsbyggarna ordnade i Borlänge den 18 maj.

**E**nligt Fredrik Bruner är specialisering mänskligens stora innovation. Den ger ökad effektivisering, minskad omställningstid och högre kompetens.

– För att den ska fungera måste man i viss mån ha tillit. I ett byggprojekt kan det handla om att parterna träffas tidigt, att de vet vad de vill uppnå och dialog.

Jan-Olov Karlsson Fält, vd för Byggnadsföreningen *Vi Förenade*, berättade att föreningens ska förse nykterhetsrörelsen med gratis lokaler. Av de 50 000 m<sup>2</sup> som föreningen förvaltar är 58% butiker och kontor, 37% bostäder och 5% ideella lokaler.

Nils Spross, *Bryggan Fastighetsekonomi*, tog tempen på fastighetsmarknaden i Dalarna. Den är hög för bostäder (4,75–5,5% i direktavkastning i bästa läge) och normal för kommersiella och industrifastigheter (6,5–7,5% respektive 8–10% i direktavkastning).

Tommy Lundberg, *NAI Svefa*, tog den skogliga tempen och konstaterade att bästa köp är de fastigheter med hög produktionsförmåga, något som sällan återspeglas i priset.

TEXT: CARLO LASZLO

Annons



Vill du vara med och bidra till samhällsnytta och utveckla morgondagens Sverige?

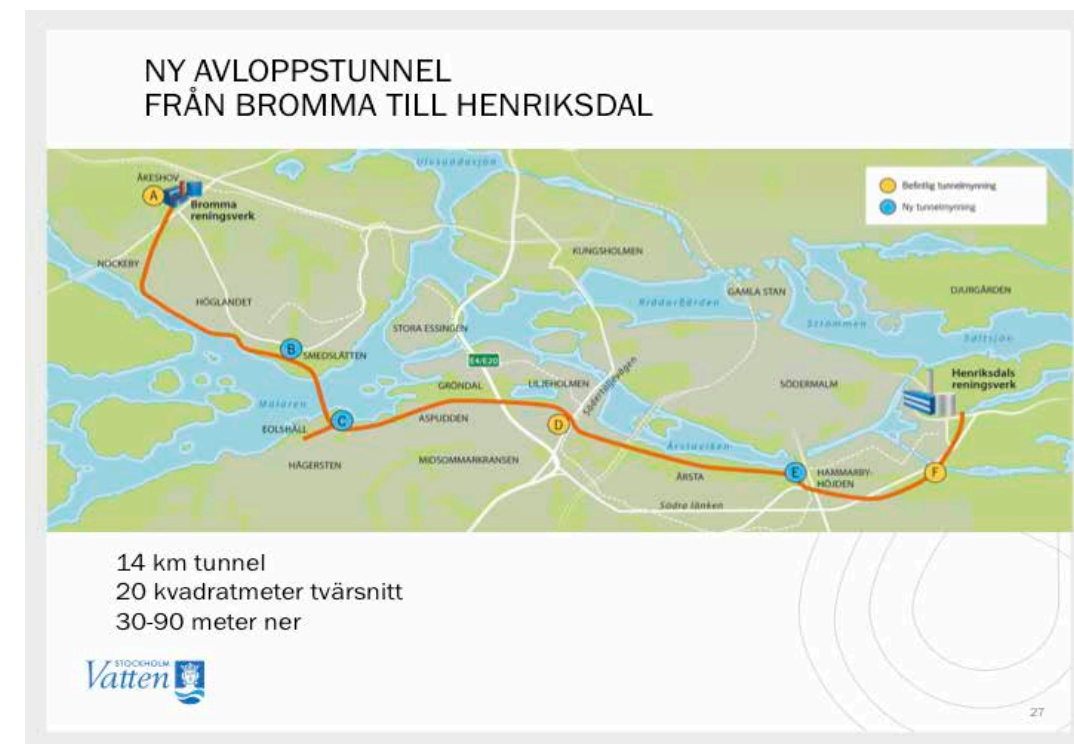
**Vi söker dig som vill bli en av våra engagerade beslutande förrättningslantmätare i Malmö, Ängelholm, Karlskrona eller Kristianstad.**

Läs mer på [www.lantmateriet.se/ledigajobb](http://www.lantmateriet.se/ledigajobb)

LANTMÄTERIET



# Besök på Stockholm Vatten 27/4



**K**las Thorén hade ordnat ett mycket trevligt och intressant besök på Stockholm Vatten. Redan i entrén tog VD:n Krister Schultz emot oss 21 Samhällsbyggare. Krister är VD sedan ett år och finns i ett nytt kontor på Bryggerivägen 10 i Bromma. Av namnet på vägen kan man gissa att det finns en koppling till Pripps Bryggerier, som fanns där tidigare. Öldoftan hade dock försvunnit i det moderna vackert inredda kontoret med öppet kontorslandskap.

Krister inledde med att berätta att Stockholm Vatten är en samhällsbyggare i framkant som driver och utvecklar vatten- och avfallstjänster med miljöfokus för invånare, företag och intressenter i ett Stockholm som växer. Till 1,3 miljoner innevånare levereras 150 miljoner kubikmeter dricksvatten från reningsanläggningar på bl a Lovön. Avloppsvattnet tas om hand vid Bromma reningsverk och vid Henriksdal. När det gäller avloppsreningen finns det flera utmaningar. Krister nämnde att Stockholm Vatten står inför höjda krav på kväve-

och fosforrening samtidigt som man måste öka kapaciteten på avloppsreningen för att tillgodose behoven. Just därför planeras för närvarande byggandet av en 1,4 mil lång tunnel från Bromma till Henriksdal. Bromma reningsverk kan inte byggas ut vilket däremot är möjligt vid Henriksdal där man även kan införa ytterligare reningssteg genom att bygga en membranfilteranläggning. Projektet är för närvarande kostnadsberäknat till 8,1 miljarder kronor och ska vara slutfört år 2024.

När det gäller avfallshantering, som Stockholm Vatten även svarar för, så krävs det nya lösningar och aktivt engagemang hos stockholmarna för att nå miljömålen. En stor utmaning är att nå 70% insamlat matavfall till 2020. Efter en trevlig frågestund så avtackades Krister med en bokgåva och fick en mycket välförtjänt applåd från oss deltagare.

TEXT: BO WENNERSTRAND



# Tänk OM

**F**redrik Lindströms TV-serie "Tänk om" handlade om hur Sverige kunde ha utvecklats och hur det kunde se ut idag om inte visa saker hänt. *Tänk om* isen inte lagt sig när den svenska armén skulle gå över Stora Bält? Hade Skåne fortfarande varit en del av Danmark?

Men man kan ju också fråga sig vad som skulle ha hänt om andra beslut fattats än de som faktiskt fattades? Hur skulle den svenska bostadsmarknaden skulle sett ut om HSB-falangen inom socialdemokratiska partiet vunnit diskussionerna på 50-talet och drivit igenom en ägarlinje som i Norge?

Här ska jag emellertid spinna vidare på en annan tråd. *Tänk om* den borgerliga regeringen i början på 1990-talet hade förändrat hyresregleringen på ungefär det sätt man gjorde i Finland vid samma tidpunkt? Det fanns förslag av den typen men man backade av olika skäl i sista stund. Bortsett från vissa övergångsbestämmelser och kompensation för skyddsvärda grupper, skulle det i princip vara fri hyressättning när en lägenhet är ledig och en stegvis anpassning till marknadshyran för sittande hyresgäster.

I mitten av 1990-talet hade de allra flesta kommuner överskott av bostäder enligt svaren i den

årliga Bostadsmarknadsenkäten från Boverket. Det fanns tomma lägenheter i flera av Stockholms ytterförorter och det var i princip balans på bostadsmarknaden i förorter lite närmare stadscentrum. Den som flyttade till Stockholm i mitten av 1990-talet kunde ganska lätt hitta en billig bostad en bit ut i regionen. Om det varit en friare hyressättning skulle det dock leda till högre hyror i typiskt sett de mest centrala delarna av staden och de hetaste stadsdelarna. Hur mycket högre hyrorna skulle bli beror helt på betalningsviljan på marknaden och var och en kan ju fundera på hur mycket man skulle vara beredd att betala för en lägenhet på t ex Södermalm i Stockholm om man t ex kan hitta en lika stor lägenhet för 3 500 kr/mån i Farsta. Kanske det dubbla i genomsnitt? Det skulle dock finnas billigare lägenheter på Södermalm och dyrare i Farsta därför att på den friare marknaden skulle alla egenskaper som kunderna värderar påverka priset, t ex utsikt och skick på lägenheten.

Under andra halvan av 1990-talet återhämtade sig Sveriges ekonomi snabbt och efterfrågan på bostäder i stortstadsregionerna steg. Bostadspriserna steg och kötiderna på bostadshyresmarknaden växte snabbt. I vår alternativa värld med friare hyressättning skulle hyrorna börja krypa uppåt steg för steg, både i centrala lägen och i förorterna.

*”Tänk om den borgerliga regeringen i början på 1990-talet hade förändrat hyresregleringen på ungefär det sätt man gjorde i Finland vid samma tidpunkt?”*

Den mest spännande frågan är vad som då skulle hända med bostadsbyggandet. Idag är vi ju i en situation där en stor majoritet av hushållen inte påverkas negativt av bostadsbristen. Äger du din bostad så stiger ju ditt hus i värde i takt med ökande brist. Och bor man i en hyresreglerad lägenhet där hyran i praktiken följer inflationen, så påverkas man inte heller negativt av bostadsbristen. Om vi däremot har en friare hyresmarknad så skulle hyrorna börjat stiga i slutet av 90-talet och en stor grupp av hushåll skulle känna av bostadsbristen och ha intresse av att sätta press på politikerna så att det byggs mer och byggs billigare. Byggs det mer och billigt så stiger ju inte hyrorna så mycket i beståndet. Min hypotes är därmed att bostadsbyggandet skulle kommit igång mycket tidigare och fått en annan inriktning om vi haft en friare hyressättning på 1990-talet. Detta samband mellan friare hyressättning och ökad press på politikerna att bygga är rimligen en förklaring till att bostadsbyggandet haft en annan omfattning och inriktning i tyska stortstäder, där ju hyrorna – om än med viss eftersläpning – höjs när efterfrågan stiger?



TEXT: HANS LIND,  
PROFESSOR I FASTIGHETSEKONOMI, KTH



# Unika, finansiella kommunalalyser

1

## Storstockholmsrapporten

• En unik rapport om StorStockholms 26 kommuner, karta över länet med snabb överblick av den finansiella ratingen på varje kommun.

• Allmän bakgrund om länets utveckling, det som är karaktäristiskt för StorStockholm, finansiella nyckeltal på varje kommun med diagnos och prognos för framtiden etc.

**Just nu** fram till den sista September så erbjuder vi StorStockholmsrapporten för endast **25 000:-** exkl.moms. Ordinarie pris är 45 000:- exkl.moms.

2

## Rating och diagnos för alla kommuner

• Den finansiella ratingen sätts utifrån en fyrgradig skala, A-D, och betygen sätts enligt solvensprincipen.  
• Diagnosen ställs utifrån många olika parametrar i vårt expertsystem, och bygger på data minst 6 år bakåt och en prognos för det närmast kommande året. Pris: 7.500:-/kommun

3

## Kommundiagnos "light"

• En enkel men genomlysande diagnos av kommunen innehållande 19 finansiella nyckeltal sorterade under våra fem rubriker kommunskuld, finansiell hälsa, finansiella risker, finansiella möjligheter samt ledningsförmåga, men även förslag på åtgärder. Pris: 25.000 exkl.moms

4

## Kommundiagnos

• En fullständig 50-sidig rapport av den aktuella kommunens finanser innehållande kommunskuld, finansiell hälsa, finansiella risker, finansiella möjligheter samt ledningsförmåga. Pris enligt offert.

5

## Konsulttjänster

• Olika data för aktuell kommun, t ex in- och utflyttning, demografi, målgruppen 55+, årsredovisning, finansiella nyckeltal från de kommunala bolagen etc. Pris enligt offert.

### KONTAKT

Anders Ekstedt

**Svensk KommunRating AB**

Svartmangatan 9, 111 29 STOCKHOLM

**Mobil:** 070-337 32 30

**E-post:** anders.ekstedt@kommunrating.se



**KommunRating**  
FÖR FÖRETAG OCH INVESTERARE