

Rapport

Fastighetsföretagarklimatet

Fastighetsägarna MittNord

Bakgrund och syfte

- ▶ Organisationen Fastighetsägarna driver frågor i fastighetsägares intresse. Fastighetsägarna är indelade i åtta regioner, varav Fastighetsägarna MittNord är en.
- ▶ I avsikt att kontinuerligt mäta förutsättningarna att bedriva fastighetsverksamhet har Fastighetsägarna MittNord med hjälp av Demoskop genomfört en undersökning bland fastighetsägare inom regionen.
- ▶ Liknande undersökningar har kontinuerligt genomförts inom Fastighetsägarnas regioner Stockholm, Första regionen och Syd. Den första mätningen gjordes i region Stockholm 2003.
- ▶ Under perioden 25 september – 30 oktober 2017 genomfördes totalt 644 telefonintervjuer med fastighetsägare.
- ▶ Ansvarig för projektet inom Fastighetsägarna MittNord var Peter Sörman. Demoskops projektledare var Anders Lindholm.

Slutsatser

- ▶ **Bra förutsättningar, kommunikationer, kontakt med kommunföreträdare**
 - ▶ Sju av tio uppfattar att deras förutsättningar att bedriva lönsam fastighetsverksamhet är goda. I Västerås är det bara en knapp majoritet som är av den uppfattningen.
 - ▶ Nästan genomgående uppfattas kommunikationerna i anslutning till fastigheten fungera bra. Här finns viss kritik i Örnsköldsvik
 - ▶ Det stora flertalet har också fungerande kontakter med tjänstemän och politiker inom kommunen. Kontakterna fungerar sämst i Uppsala.
- ▶ **Kritik mot byggärenden och kommunens utveckling av centrum**
 - ▶ Bland de områden som kritiseras mest kan nämnas bristfällig information från kommunen om viktiga händelser, konkurrens på lika villor, men också ett lågt engagemang från kommunen när det gäller utveckling av centrum och en osmidig hantering av byggärenden.
 - ▶ Kritiken är särskilt påtaglig i Uppsala.

Förutsättningarna för fastighetsverksamhet

I huvudsak goda förutsättningar, men även kritik

▶ **Goda grundförutsättningar, fastigheter en god investering**

- ▶ Sju av tio uppfattar att förutsättningarna att bedriva fastighetsverksamhet i kommunen är goda, nästan lika många anser att det är en god investering att köpa fastigheter i kommunen, men här är också en av fyra negativa.
- ▶ Två av tre anser att näringslivsklimatet är gynnsamt för fastighetsverksamhet.
- ▶ Grundförutsättningarna för fastighetsverksamhet uppfattas som mest positiva i Skellefteå, men här finns vissa tvivel på näringslivsklimatet.
- ▶ Tveksamheterna till förutsättningarna är störst i Västerås följt av Uppsala och Östersund. Investeringar i fastigheter betraktas som särskilt tveksamt i Norrköping.

▶ **Bra kommunikationer och kommunala kontakter**

- ▶ Nästan nio av tio anser att kommunikationerna fungerar bra i anslutning till fastighetsverksamheten.
- ▶ Skillnaderna är begränsade, men man är mest positiva i Umeå, medan kritiken är mest omfattande i Örnsköldsvik och Sundsvall.
- ▶ Kontakterna med såväl tjänstemän som politiker anses i stort fungera bra, men det finns ett mått av kritik.
- ▶ Kritiken är mest utbredd i Östersund och Uppsala.

▶ **Viss kritik mot krav och avgifter**

- ▶ En av fem anser inte att kraven på sophantering är rimliga, något fler är kritiska till de kommunala avgifterna.
- ▶ Kraven på sophanteringen ifrågasätts mest i Norrköping, medan avgiftsnivån är mest kritiserad i Nyköping.

Kritik mot konkurrens och byggärenden

▶ **Positivt om planärenden, negativt avseende byggärenden**

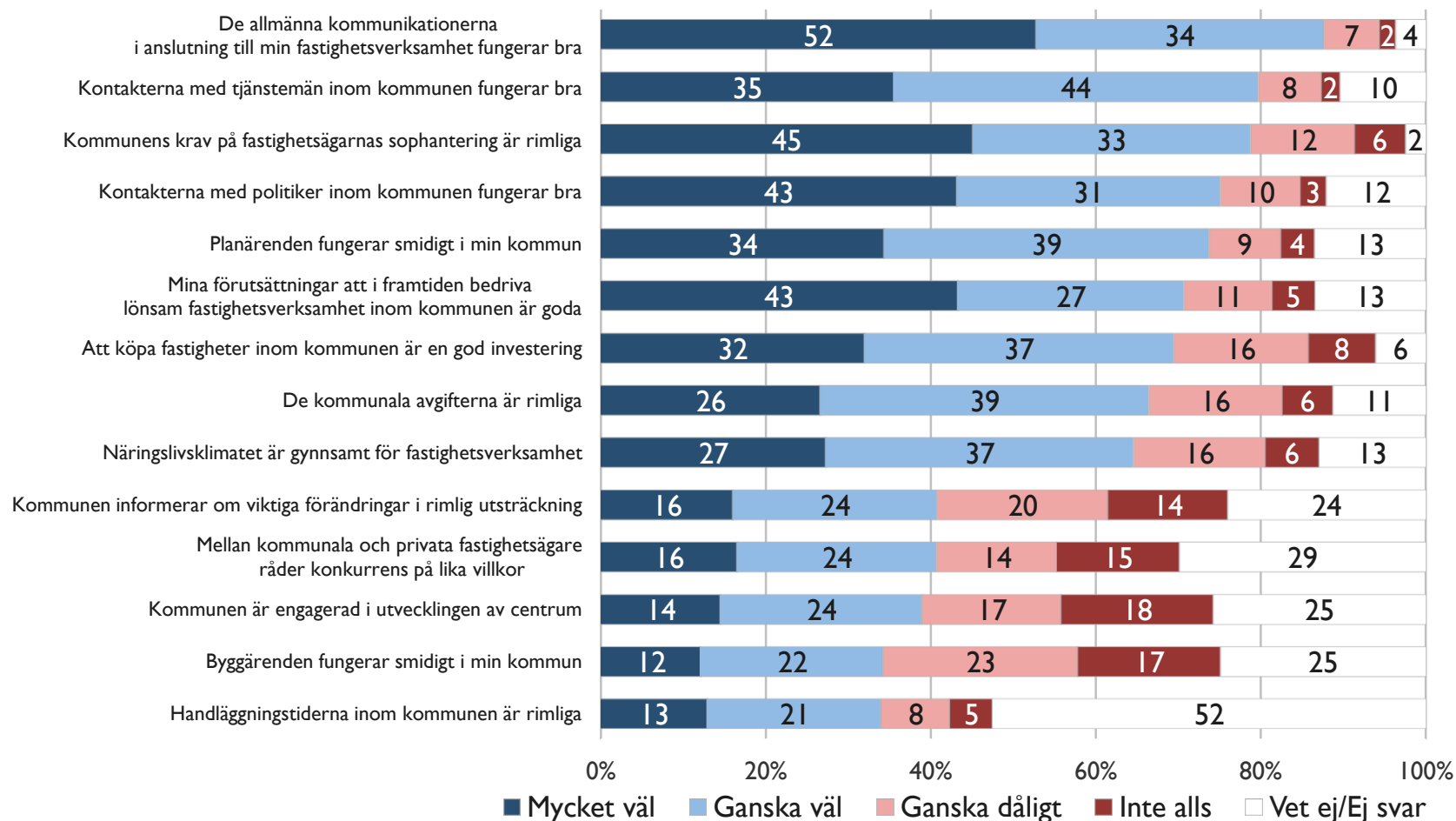
- ▶ Tre av fyra är positiva till hanteringen av planärenden inom kommunen, men här finns tveksamheter framförallt i Gävle och Östersund.
- ▶ Det är färre som har uppfattningar om byggärenden, men bland de som har erfarenhet är kritiken omfattande. Fler är negativa än positiva.
- ▶ Här tillhör Uppsala och Örnsköldsvik de kommuner där kritiken är mest omfattande.

▶ **Konkurrens, engagemang och handläggningstider andra problemområden**

- ▶ Många saknar uppfattning i frågan om konkurrens på lika villkor mellan kommunala och privata fastighetsägare, men det är också tre av tio som är kritiska. Kritiken är utbredd i exempelvis Uppsala, Umeå, Västerås, och Östersund.
- ▶ Få uppfattar sin kommun som engagerad i utvecklingen av centrum. Engagemanget uppfattas som minst i Norrköping och Örnsköldsvik.
- ▶ Ungefär hälften saknar uppfattning om handläggningstider, men bland de som har en uppfattning är det inte ovanligt med kritik. Örebro och Östersund tillhör de mer kritiserade kommunerna.

Omfattande kritik mot byggärenden

Nu kommer ett antal påståenden som berör förutsättningarna för att bedriva fastighetsverksamhet. För vart och ett av dem vill jag att du anger om det stämmer mycket väl, ganska väl, ganska dåligt eller inte alls.



Bas: Samtliga, 644 intervjuer

Andel positiva per kommun

	Samt- liga	Eskils- tuna	Falun	Gävle	Luleå	Norr- köping	Nykö- ping	Piteå	Skellef- teå	Sunds- vall	Umeå	Upp- sala	Väst- erås	Öre- bro	Örnsk- öldsvik	Öster- sund
De allmänna kommunikationerna i anslutning till min fastighetsverksamhet fungerar bra	87	87	87	86	88	84	89	82	87	76	93	88	86	89	76	90
Kontakterna med tjänstemän inom kommunen fungerar bra	79	82	93	77	73	78	84	82	81	94	83	69	73	82	84	65
Kommunens krav på fastighetsägarnas sophantering är rimliga	78	85	100	82	85	55	81	91	90	79	79	71	73	67	88	73
Kontakterna med politiker inom kommunen fungerar bra	74	82	93	80	68	75	78	73	74	79	79	64	73	70	80	59
Planärenden fungerar smidigt i min kommun	73	76	80	64	78	69	73	82	81	76	72	74	75	74	78	63
Mina förutsättningar att i framtiden bedriva lönsam fastighetsverksamhet inom kommunen är goda	70	71	80	73	71	65	65	64	84	82	80	60	55	72	72	59
Att köpa fastigheter inom kommunen är en god investering	69	76	80	70	71	53	76	64	90	73	62	71	63	70	70	59
De kommunala avgifterna är rimliga	66	65	60	64	88	60	41	64	68	64	70	62	65	65	64	71
Näringslivsklimatet är gynnsamt för fastighetsverksamhet	64	65	53	50	73	67	76	91	68	64	63	57	51	68	62	65
Kommunen informerar om viktiga förändringar i rimlig utsträckning	40	35	47	41	54	40	41	55	52	42	39	21	39	54	18	43
Mellan kommunala och privata fastighetsägare råder konkurrens på lika villkor	40	53	67	36	34	38	43	55	48	61	31	19	31	40	50	31
Kommunen är engagerad i utvecklingen av centrum	39	40	47	34	51	22	51	55	61	33	35	31	33	51	18	41
Byggärenden fungerar smidigt i min kommun	34	42	53	36	39	29	41	45	35	36	27	19	37	47	18	27
Handläggningstiderna inom kommunen är rimliga	34	33	60	30	44	35	35	82	35	24	44	29	24	23	42	22

Bas: Samtliga, 644 intervjuer

Fastighetsägarindex

Fastighetsägarindex – Nyköping, Skellefteå bäst

- ▶ *Fastighetsföretagarindex*

- ▶ *I avsikt att ge en samlad bild av förutsättningarna att bedriva fastighetsverksamhet har ett totalindex sammanställts. I indexet har samtliga påståenden samma genomsnitt och genomsnittet av samtliga värden i samtliga kommuner ger index 100.*
- ▶ *I kommuner med värden över 100 förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet bättre än genomsnittet, och på motsvarande sätt indikerar värden under 100 sämre förutsättningar än genomsnittet.*

- ▶ I Nyköping – 107 – är kritiken mot de olika aspekterna i huvudsak mycket måttlig. Några särskilt starka aspekter är:

- ▶ Fastighetsaffärer är en god investering
- ▶ Näringslivsklimatet gynnsamt
- ▶ Kommunen engagerad i utvecklingen av centrum

- ▶ Bland de starkaste aspekterna i Skellefteå – 107 – märks:

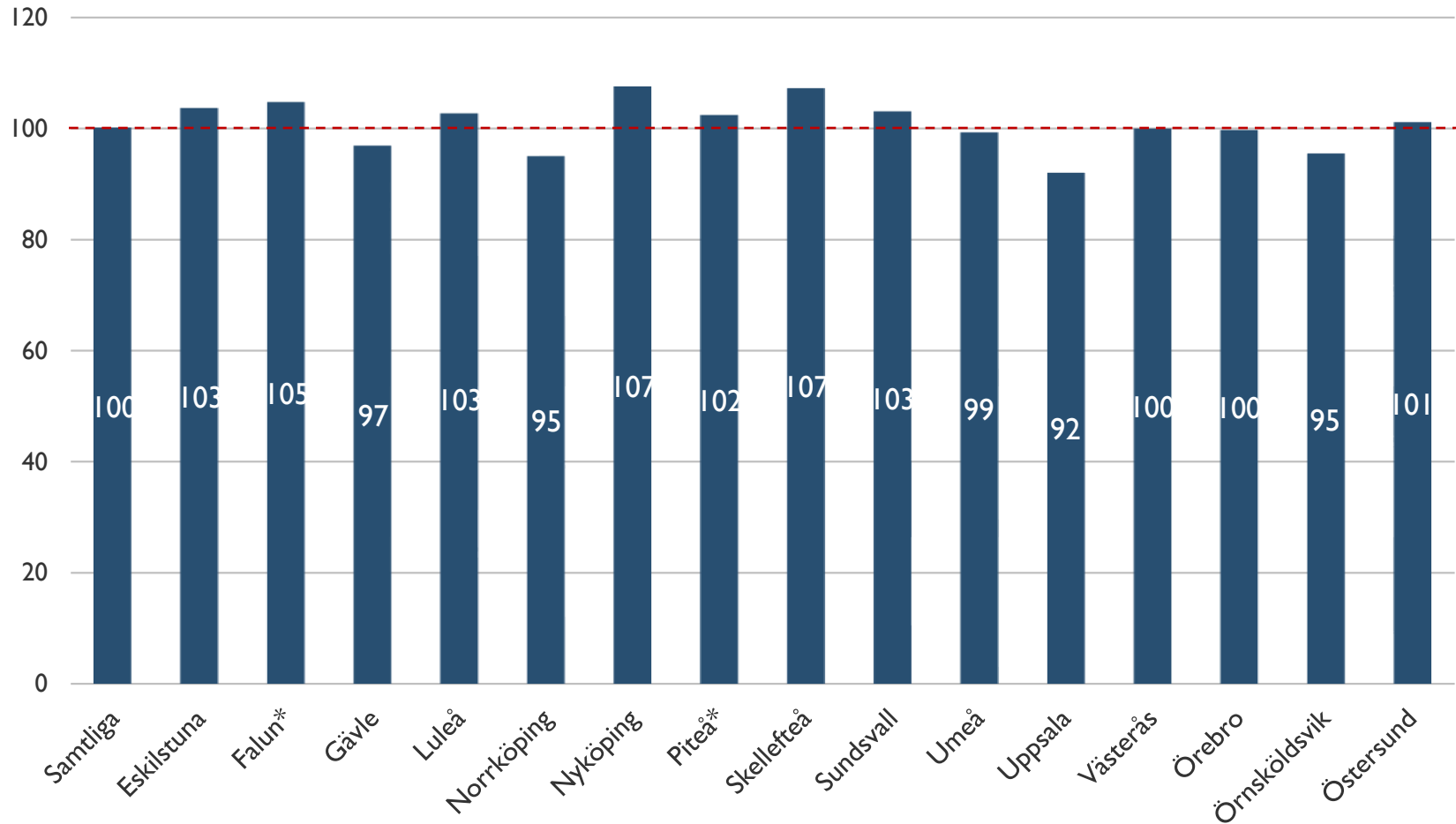
- ▶ Smidiga planärenden
- ▶ Goda förutsättningar bedriva lönsam verksamhet
- ▶ God investering
- ▶ Kommunen informerar om viktiga förändringar
- ▶ Kommunen är engagerad i utvecklingen av centrum

Sämst i Norrköping, Uppsala, Örnsköldsvik

- ▶ I Uppsala – 92 – framstår kontakterna och samarbetet mellan kommunen och fastighetsägarna som särskilt svagt. Låga nivåer kan konstateras avseende exempelvis
 - ▶ Kontakterna med tjänstemän
 - ▶ Kontakterna med politiker
 - ▶ Kommunens information om viktiga händelser
 - ▶ Konkurrens på lika villkor
 - ▶ Hanteringen av byggärenden
 - ▶ Näringslivsklimatet gynnsamt
- ▶ Aspekter som sänker indexnivån i Norrköping – 95 – är exempelvis:
 - ▶ Tveksamheter kring investeringens lönsamhet
 - ▶ Kraven på sophantering
 - ▶ Kommunens engagemang i utvecklingen av centrum
- ▶ Även i Örnsköldsvik – 95 – finns tydliga brister i utbytet med kommunen, några svaga aspekter är:
 - ▶ Informationen om viktiga händelser
 - ▶ Byggärenden
 - ▶ Kommunens engagemang i utvecklingen av centrum
 - ▶ Kommunikationerna

Fastighetsägarindex

Sammanvägt index av 14 frågor



***) Obs, låg bas**

Bas: Samtliga, 644 intervjuer

Bilaga I – Hur undersökningen genomfördes

Hur undersökningen genomfördes

Tid för fältarbetet

Undersökningen genomfördes under perioden 25 september – 30 oktober 2017.

Målgrupp, urval och antal intervjuer

Undersökningspopulation var kommersiella fastighetsägare tillika medlemmar i Fastighetsägarna MittNord. Totalt genomfördes 644 intervjuer enligt nedanstående fördelning. Registret levererades av Fastighetsägarna MittNord.

Frågeformulär

Frågorna utarbetades av Demoskop AB i samarbete med Fastighetsägarna MittNord.

Vägning

Resultatet har vägs med avseende på den verkliga fördelningen av antal fastighetsägare per kommun.

Telefonintervjuer

Intervjuerna genomfördes per telefon med hjälp av intervjubolaget PFM Research.

Intervjufördelning

Eskilstuna	55
Falun	15
Gävle	44
Luleå	41
Norrköping	55
Nyköping	37
Piteå	11
Skellefteå	31
Sundsvall	33
Umeå	71
Uppsala	42
Västerås	51
Örebro	57
Örnsköldsvik	50
Östersund	51

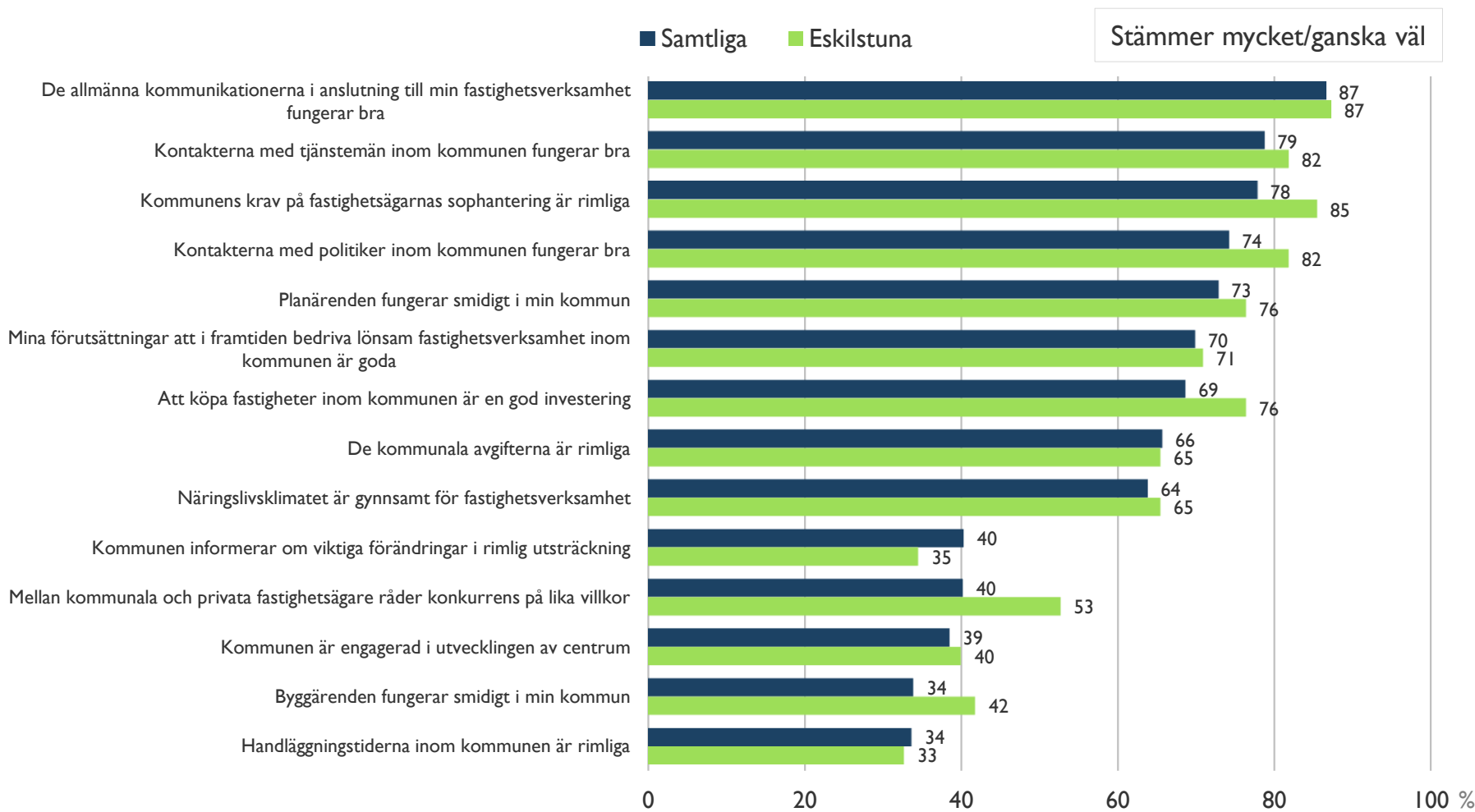
← OBS! Låg bas

← OBS! Låg bas

Bilaga II - Resultat per kommun

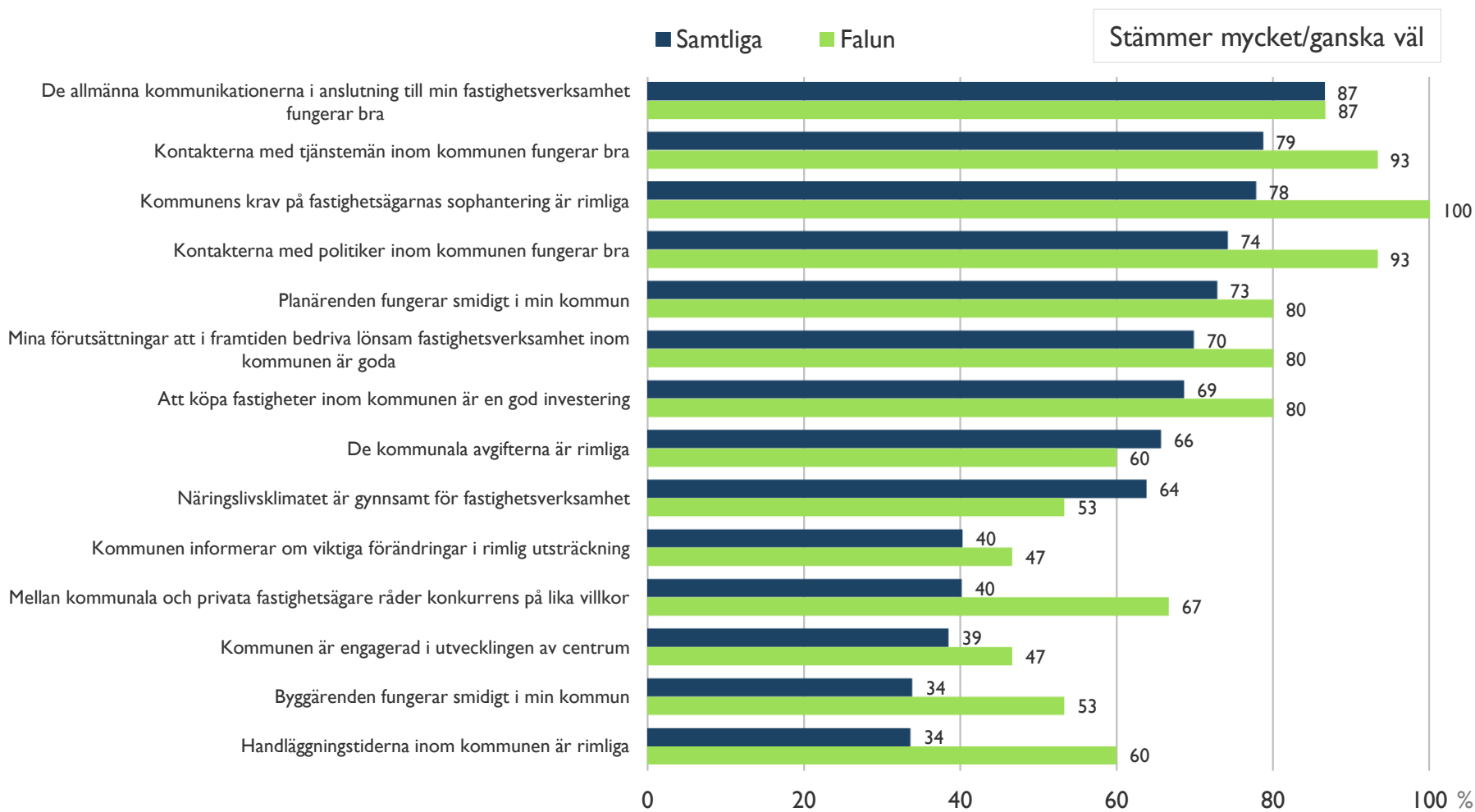
Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Eskilstuna



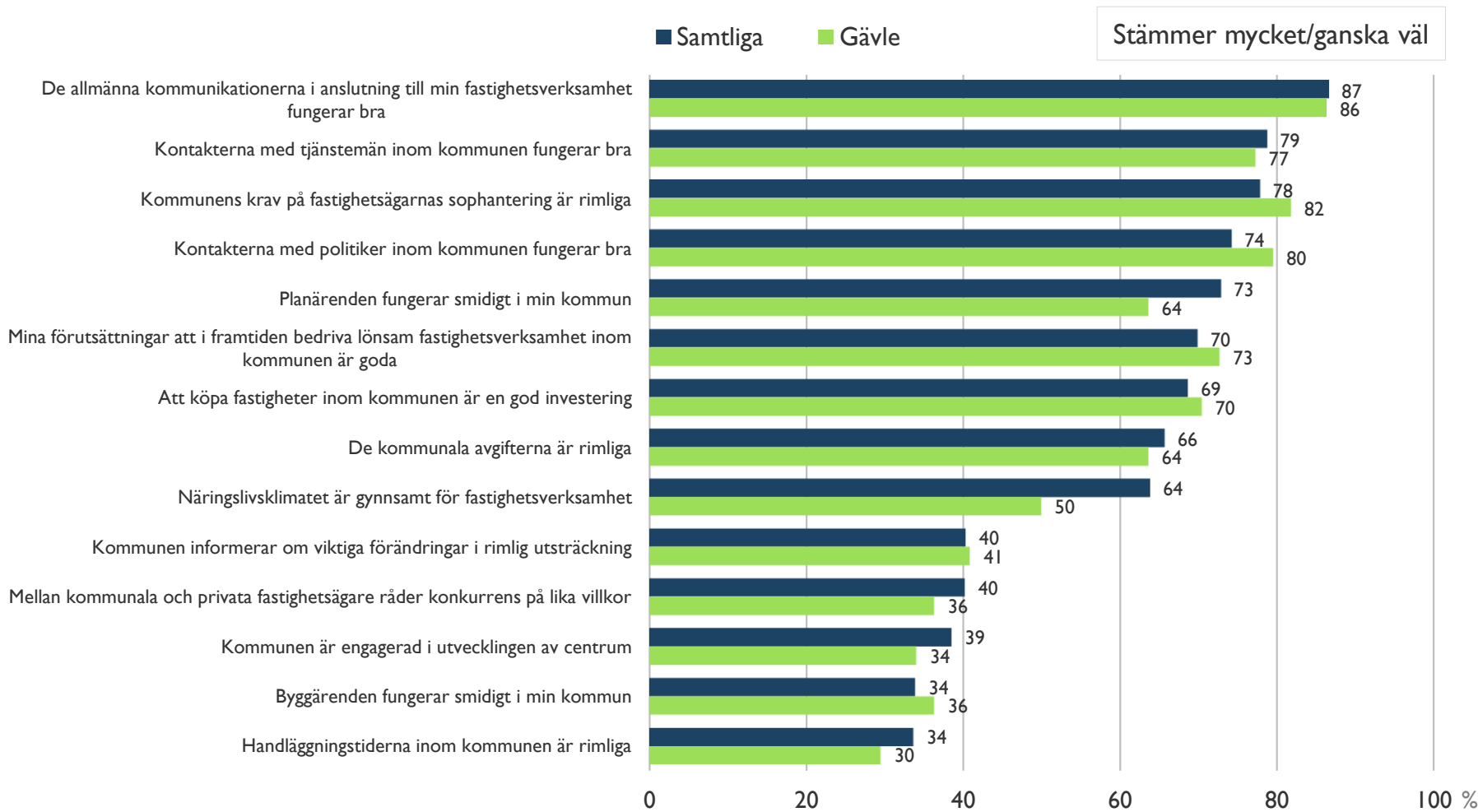
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Eskilstuna, 55 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Falun



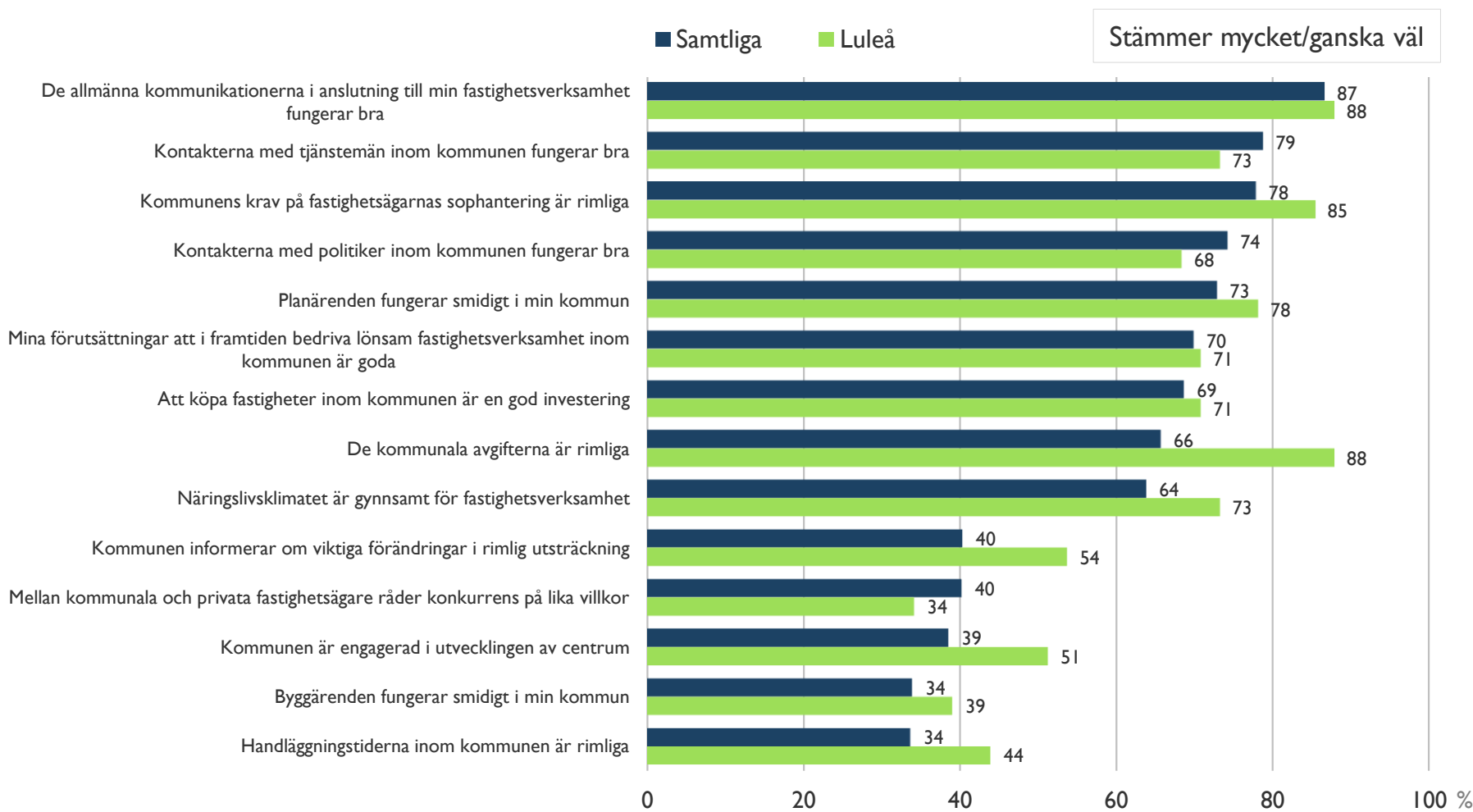
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Falun, 15 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Gävle



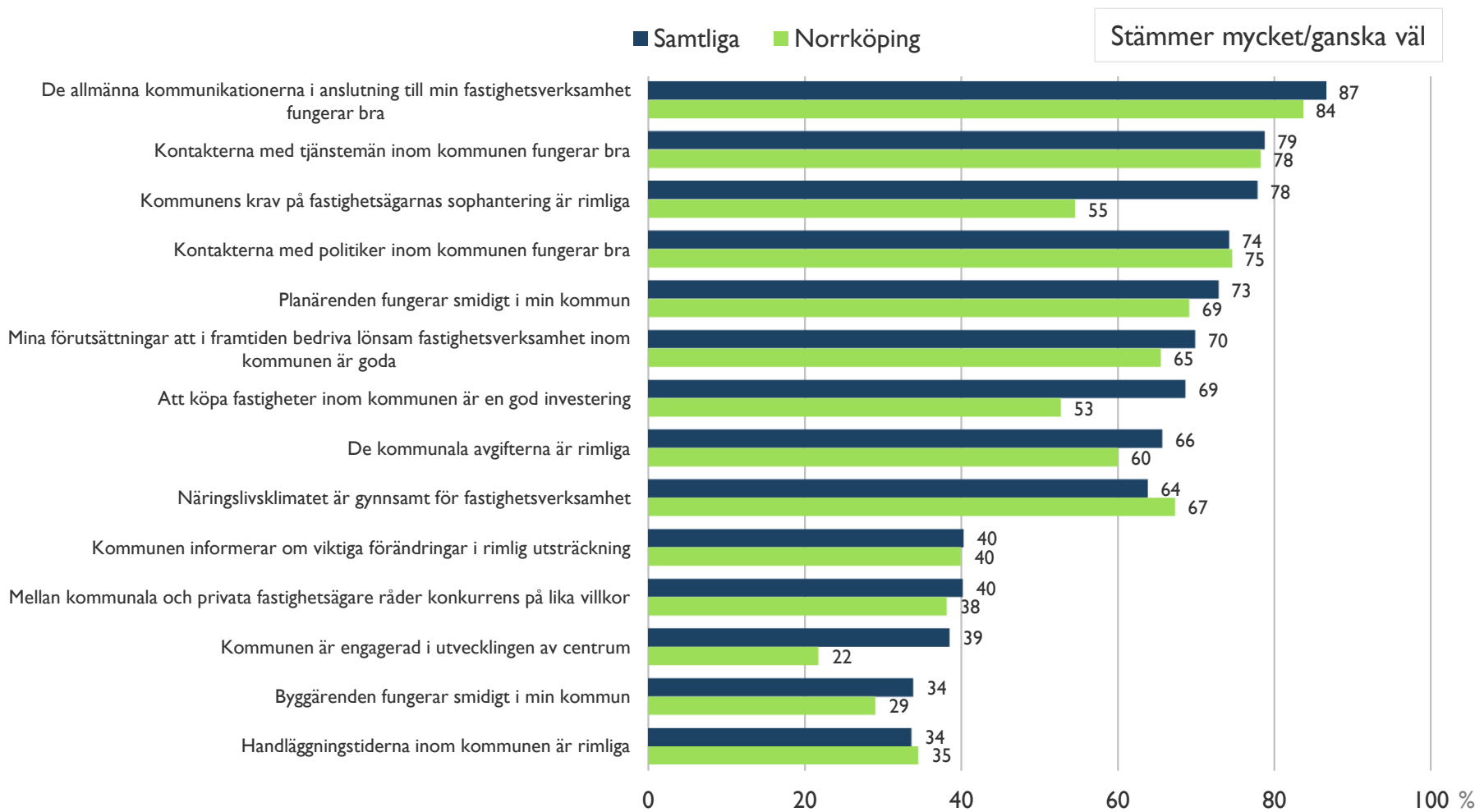
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Gävle, 44 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Luleå



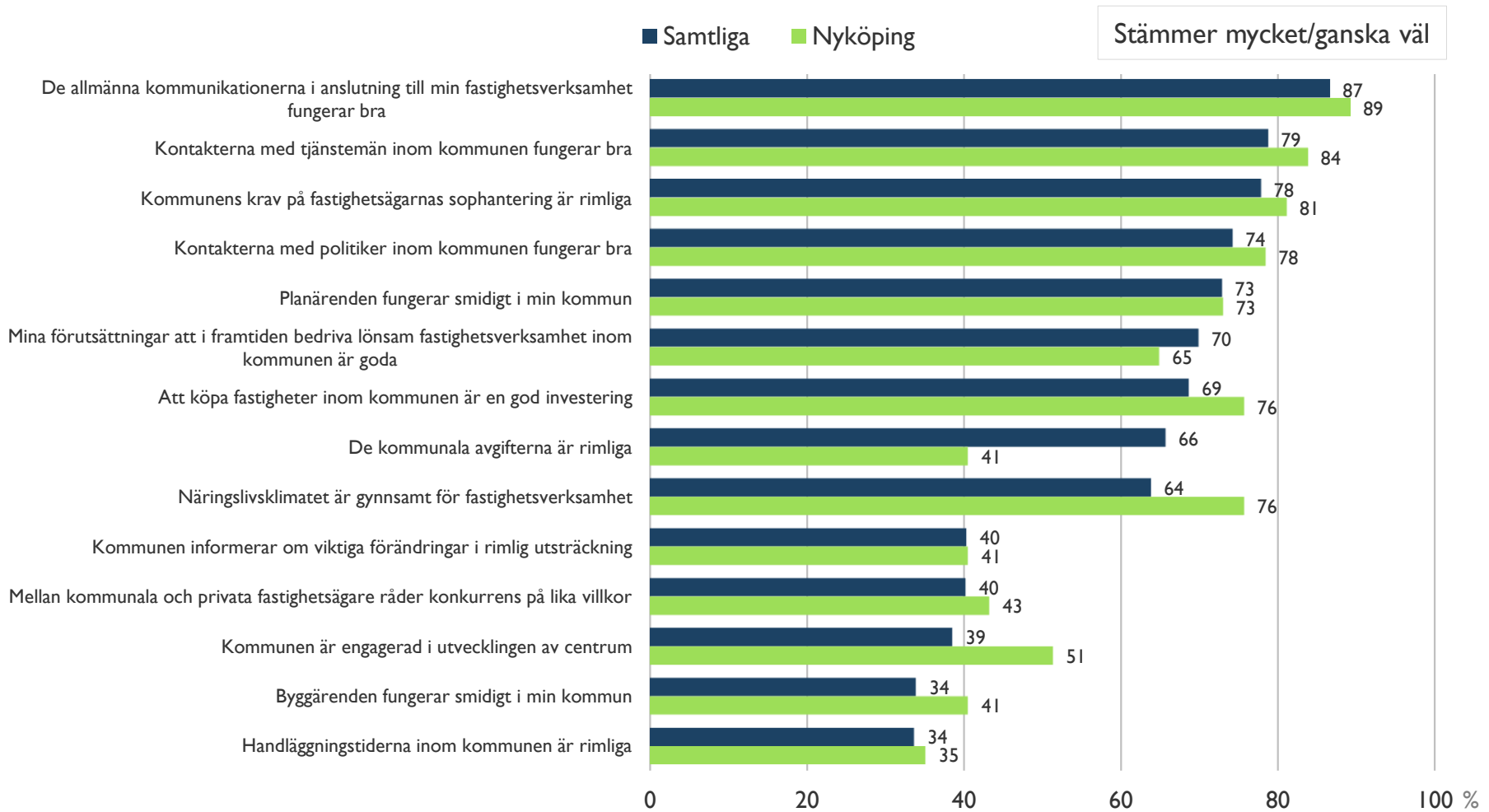
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Luleå, 41 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Norrköping



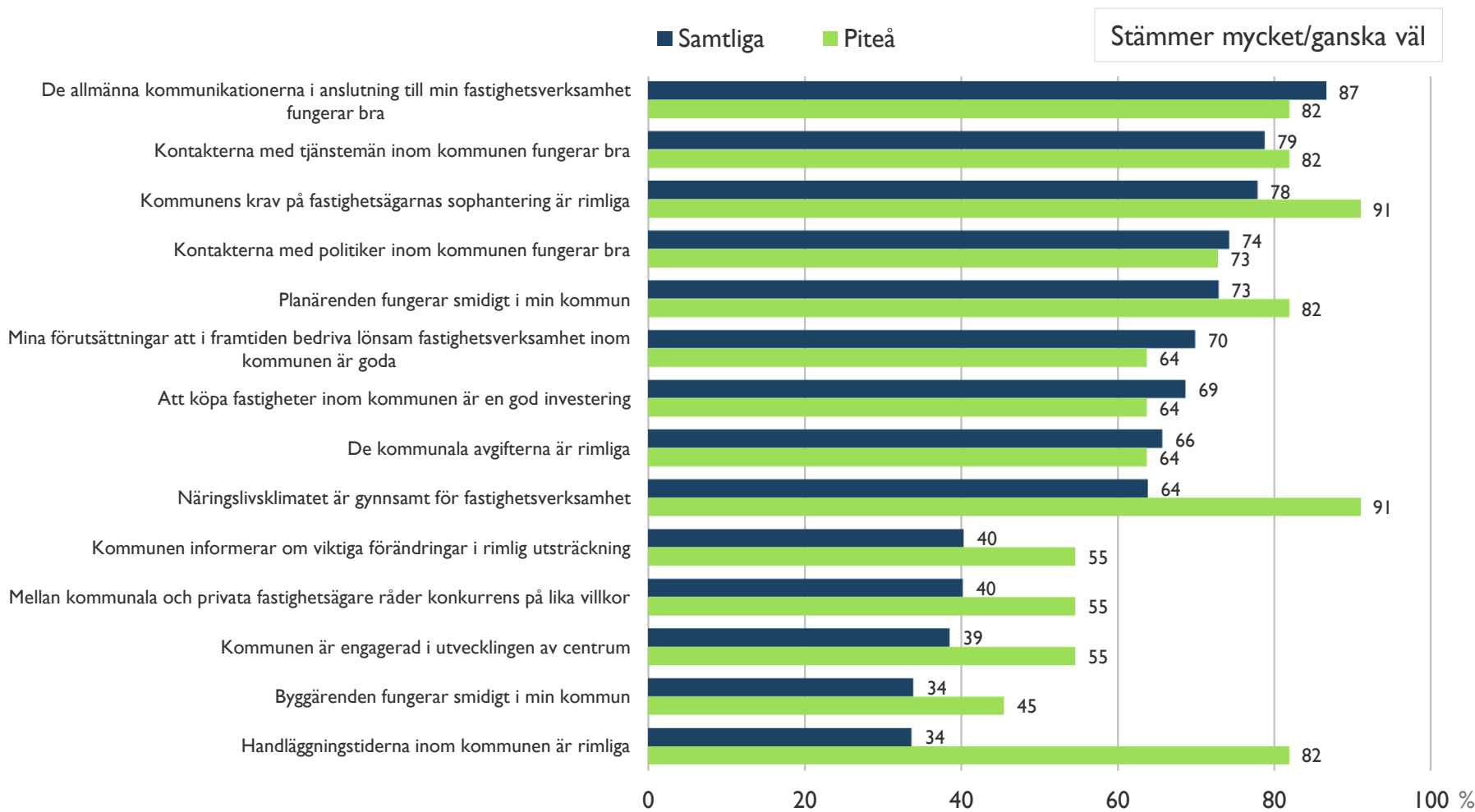
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Norrköping, 55 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Nyköping



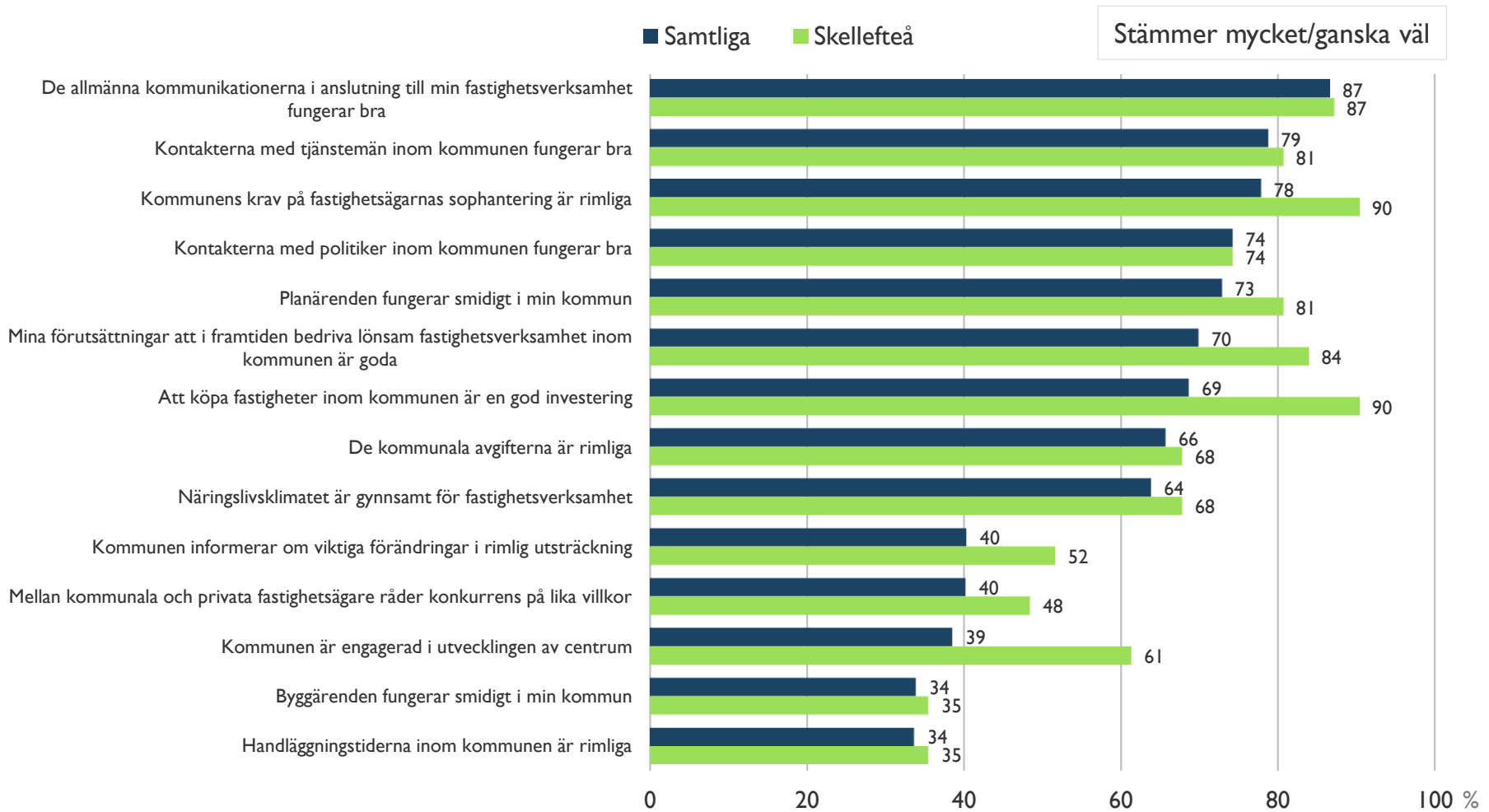
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Nyköping, 37 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Piteå



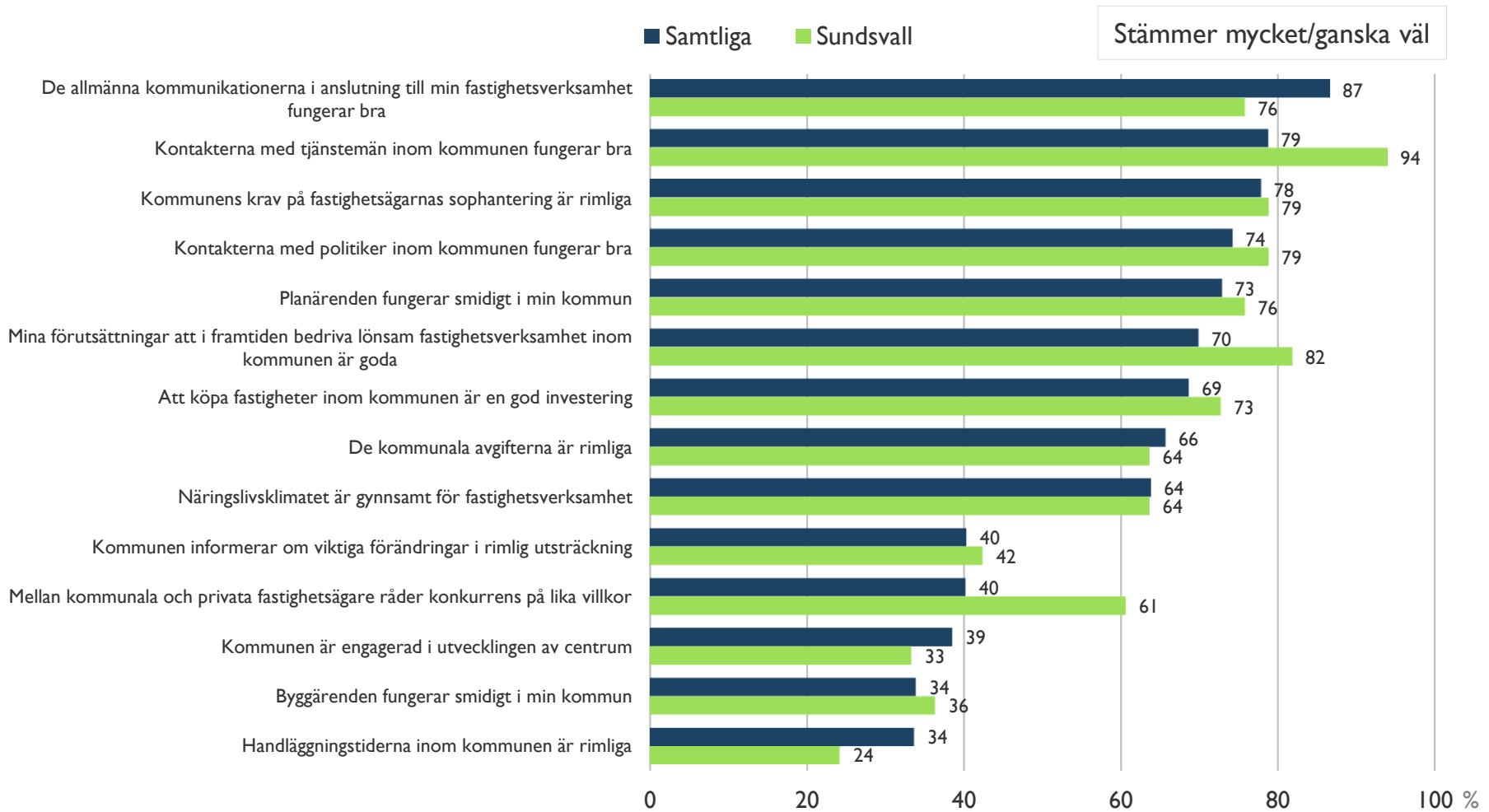
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Piteå, 11 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Skellefteå



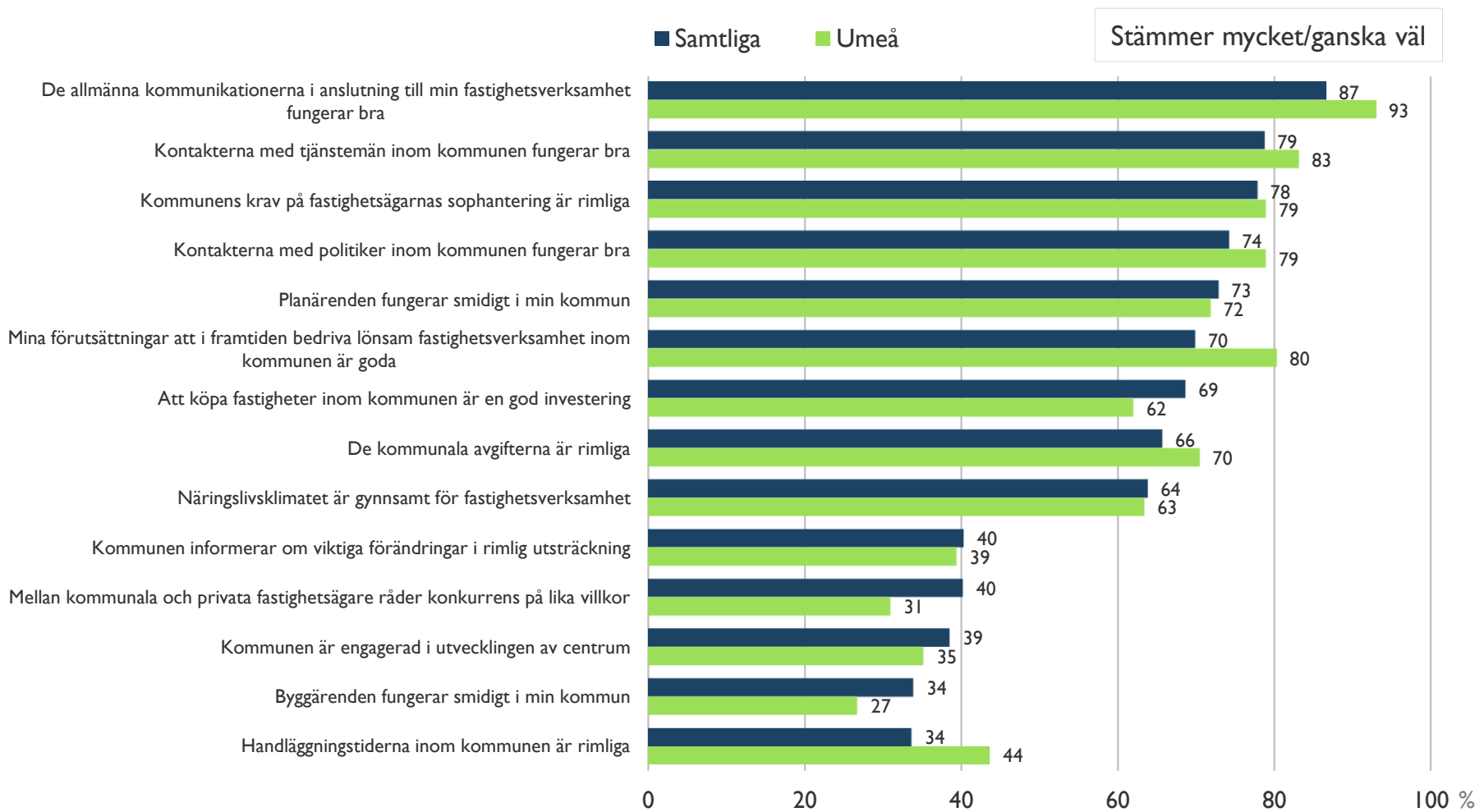
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Skellefteå, 31 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Sundsvall



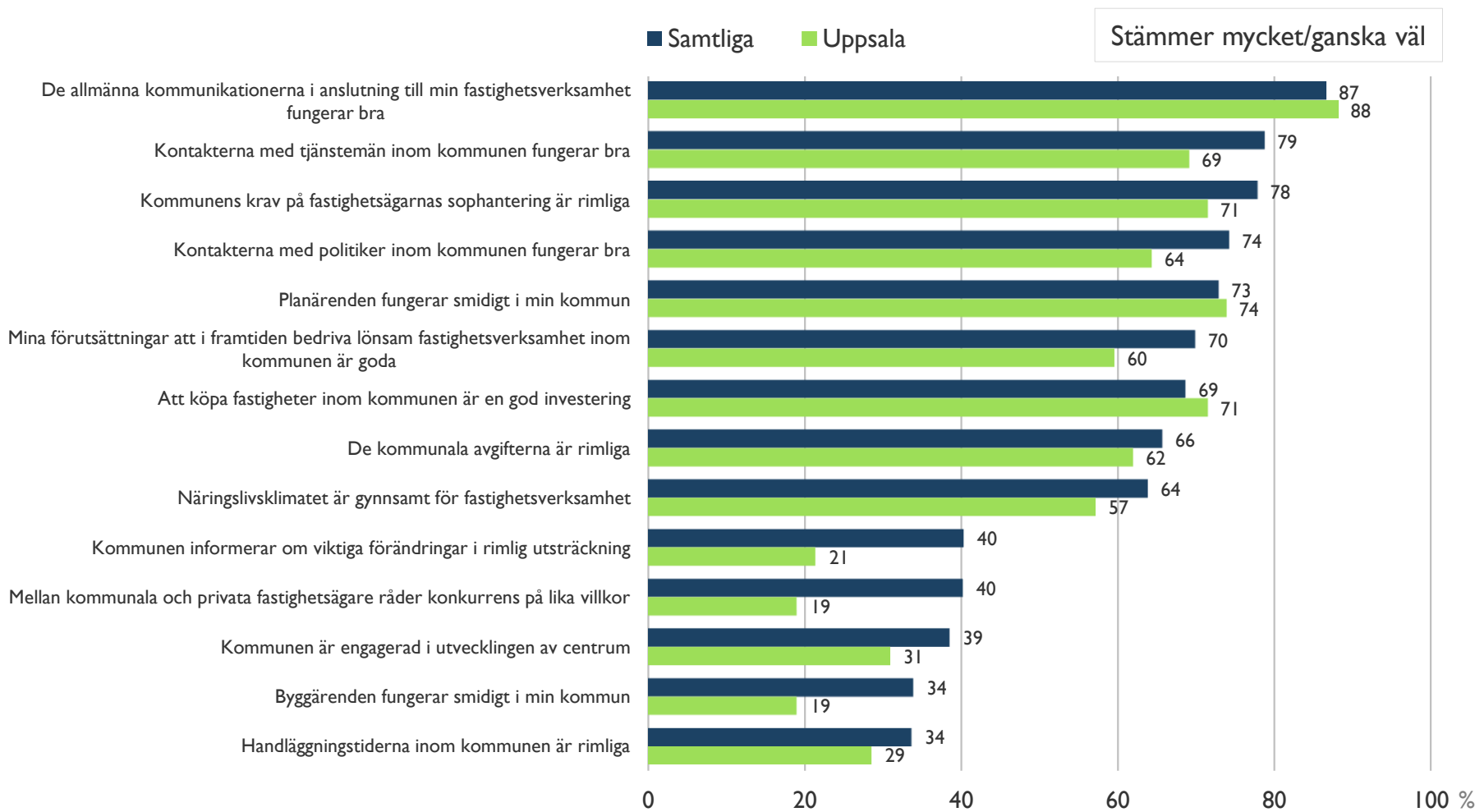
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Sundsvall, 33 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Umeå



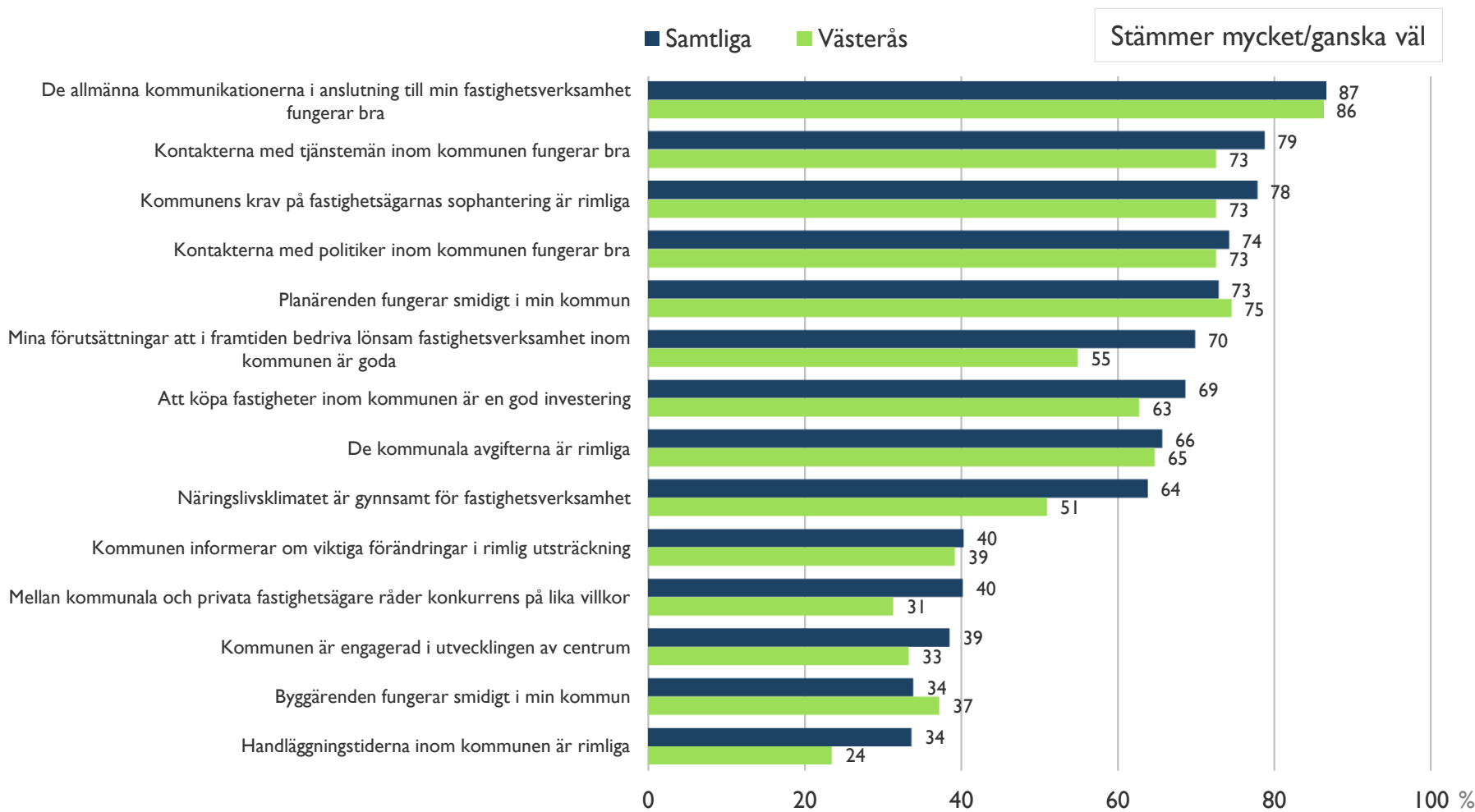
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Umeå, 71 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Uppsala



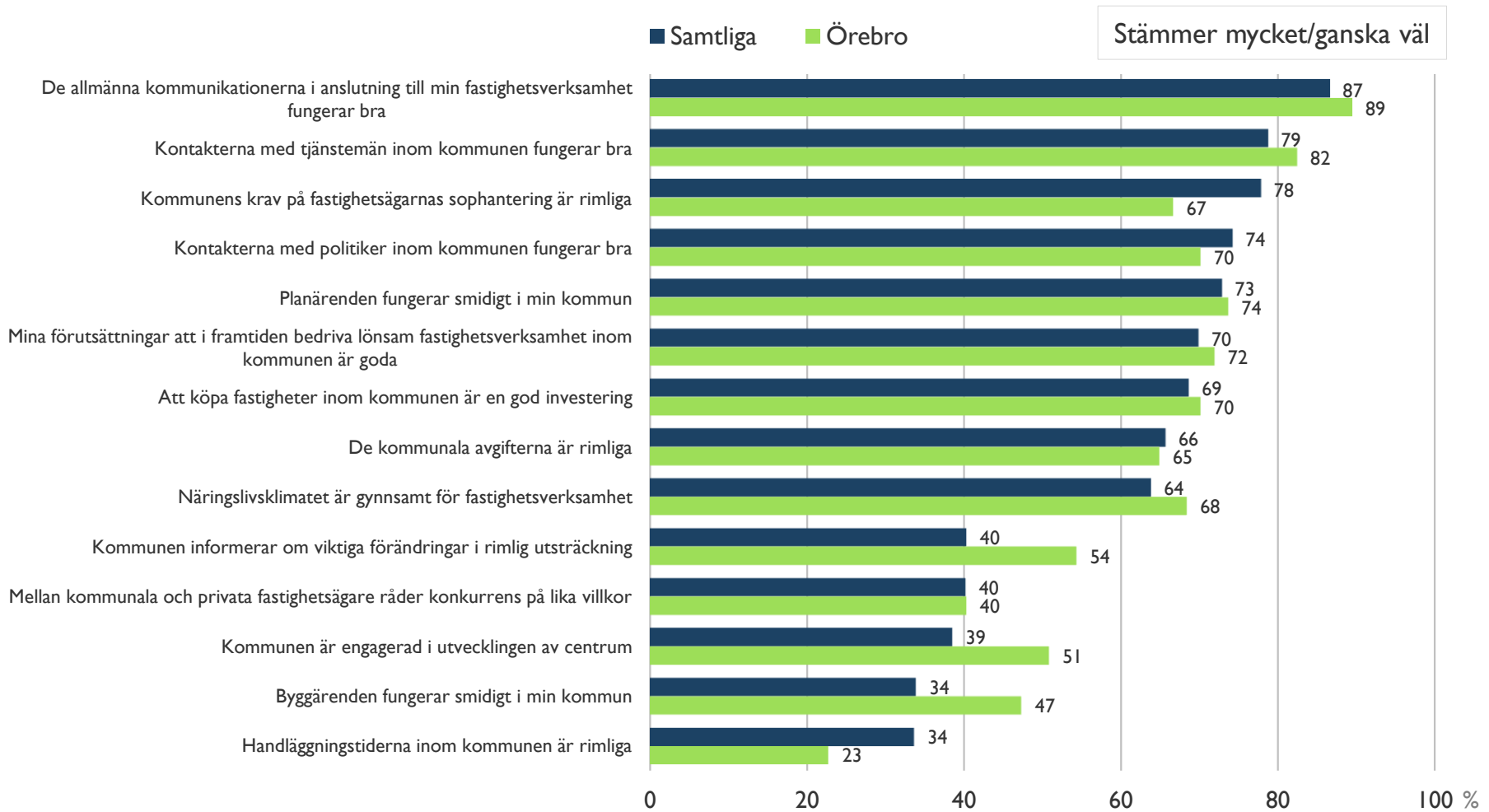
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Uppsala, 42 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Västerås



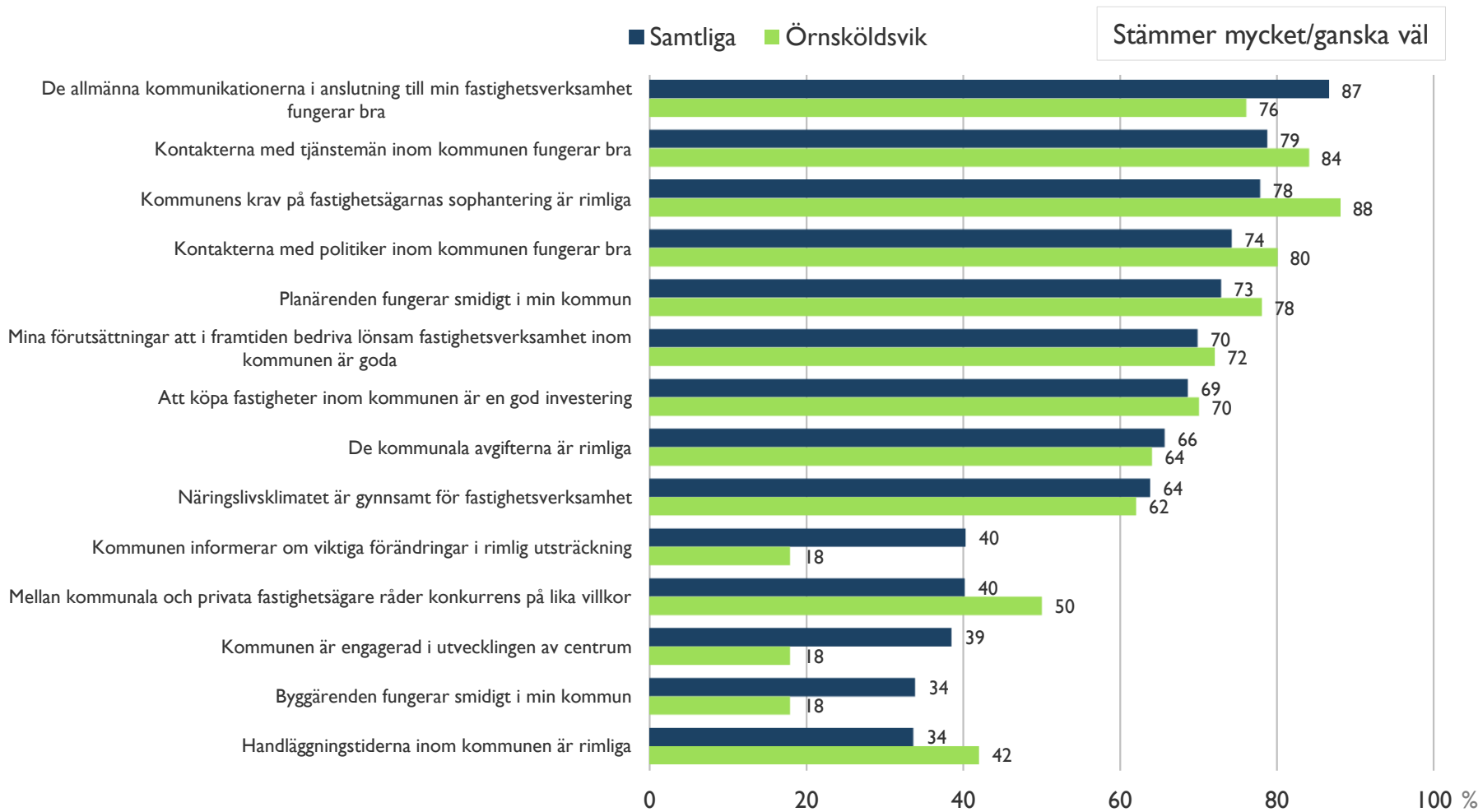
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Västerås, 51 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Örebro



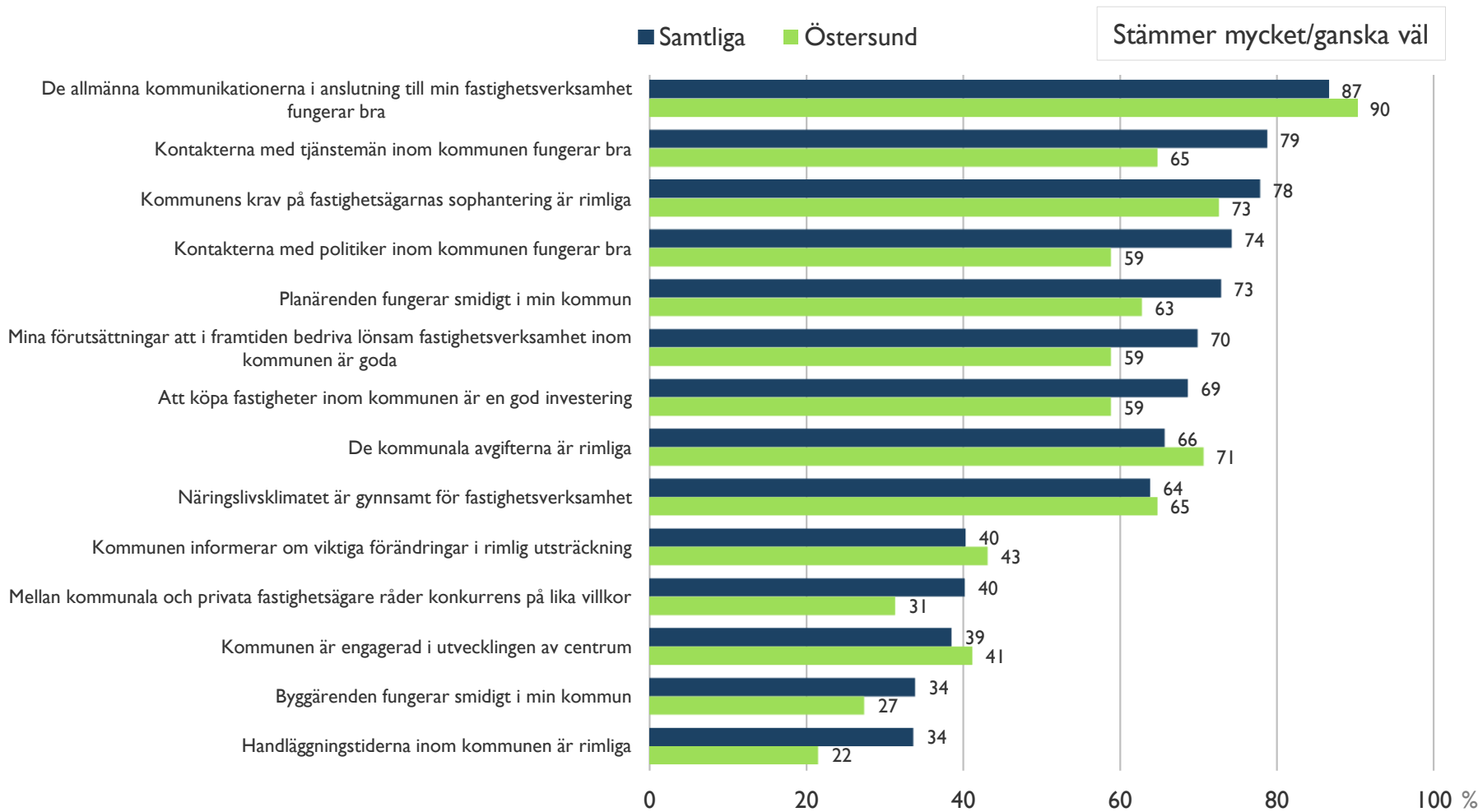
Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Örebro, 57 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Örnsköldsvik



Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Örnsköldsvik, 50 intervjuer

Förutsättningar för att bedriva fastighetsverksamhet – Östersund



Bas: Samtliga, 644 intervjuer; Östersund, 51 intervjuer