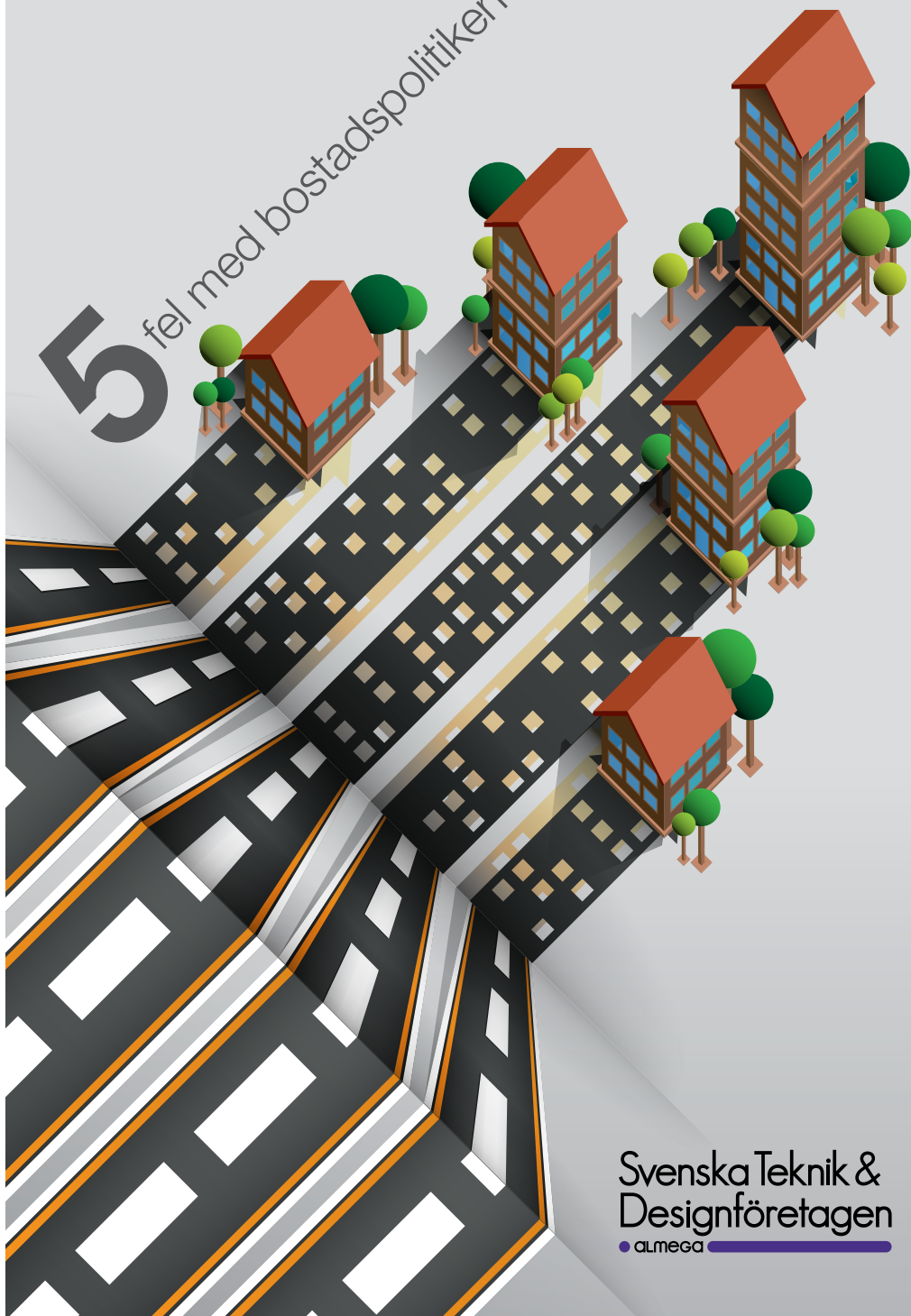


5 fel med bostadspolitiken



Svenska Teknik &
Designföretagen

● al.mega

De fem felen

1. Det finns ingen bostadspolitik.....5
2. Försiktighetskultur skapas av
för många och dyra regler.....14
3. Dyrt för att innovatörer stängs ute.....18
4. Man pratar bara bostäder
– inte livsmiljöer.....24
5. Oklart vem som ska betala.....30

Förord

Efterfrågan är enorm. Bostadspriserna verkar aldrig sluta stiga, räntorna är rekordlåga och det finns gott om arbetslösa som vill ha jobb. Ändå saknas hyresrätter samtidigt som det byggs för få bostäder i Sverige. Varför? På väl fungerande bo-marknader ska det enligt basal ekonomisk teori om tillgång och efterfrågan alltid finnas något att hyra till rimligt pris – men så är det inte i Sverige.

Vad är det för fel på bostadspolitiken? Den frågan var utgångspunkten för ekonomen och journalisten Monica Renstigs uppdrag från Svenska Teknik&Designföretagen, STD-företagen. Hennes uppgift var att tala med andra än ekonomer och politiker, de som annars brukar skriva och låta sig intervjuas om bostadspolitiken. Renstig har genomfört ett femtontal intervjuer med arkitekter, stadsbyggnadsdirektörer och tekniska konsulter som arbetar med bostäder och infrastruktur och kompletterat bilden med några kunniga och reflekterande byggare och debattörer.

Tillsammans formar intervjuerna en helhet varifrån Renstig tecknar en bild av felen med dagens bostadspolitik, främst sett ur STD-företagens och våra medlemmars synvinkel. Tolkningarna, resonemangen och slutsatserna

är hennes egna. Det hindrar inte att vi i många stycken delar hennes bild och tycker att rapporten vitaliserar debatten med nya synvinklar.



Stockholm i december 2015

Magnus Höij

VD

Svenska Teknik&Designföretagen

1. Det finns ingen bostadspolitik

Finns det någon bostadspolitik? Sverige har vuxit med nästan två miljoner personer under de senaste 50 åren. Bara under de senaste tio åren har vi blivit 600 000 fler. Det råder akut bostadsbrist i Sveriges största städer och priserna stiger dramatiskt. Samtidigt är rörligheten låg, det byggs för lite och det som byggs blir för dyrt för att kunna efterfrågas av unga, studenter och låginkomsttagare – och av de många nyanlända flyktingar som inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden.

Urbaniseringen tillsammans med befolkningsökningen är de starkaste faktorerna bakom bostadskrisen. Krisen är social då den hindrar människor från att få en god bostad till rimligt pris, samtidigt som staden framstår som alltmer uppdelad i olika områden.

Diskussionen kring var ekonomiskt svaga hushåll ska bo och ett segregerat boende är inte enbart svensk. I de flesta storstäder i världen planeras det för ”affordable housing” – alltså lösningar som ska göra det möjligt även för personer med vanliga yrken som lärare, poliser och undersköterskor att kunna bo centralt nära sina jobb. Internationellt diskuteras även behovet av att införa ”social housing”, alltså att upplåta ett visst antal lägenheter åt personer med lägre inkomster på attraktiva adresser till subventionerad hyra.

Det finns ingen bostadspolitik idag. Vi hade tidigare en genomreglerad bostadspolitik fram till finans- och fastighetskraschen i början av 1990-talet som bestämde allt. Från att det inte skulle byggas ettor, till att reglera byggarbetskraften, till särskilda bostadsfinansieringsprogram för bostäder. Över en natt så tog man bara bort allting och tog helt sin hand från bostadspolitiken. Man lade ned bostadsdepartementet, hade kvar bostadsutskottet ett tag, tills det också lades ned. Det fanns en uppfattning om att det inte behövdes någon bostadspolitik.

Det vore ärligare om politikerna sa som det är – att de inte kommer ägna sig åt bostadspolitik. Problemet med bostadssituationen är att det ändå hamnar i politikernas knä, men de förmår inte hantera den.

Ulrika Francke, VD Tyréns

Bostadskrisen

Medelpris kronor per kvm, bostadsrätter juli 2015
och omvandlat till pris för en trea på 90 kvm.

Svensk Mäklarstatistik augusti 2015

Centrala Stockholm
86 617/m²

7,8
mkr

Storstockholm
50 040/m²

4,5
mkr

Centrala Göteborg
54 078/m²

4,8
mkr

Storgöteborg
36 015/m²

3,2
mkr

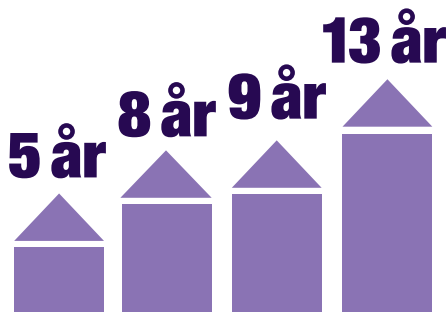
Centrala Malmö
24 141/m²

2,1
mkr

2010
dagar

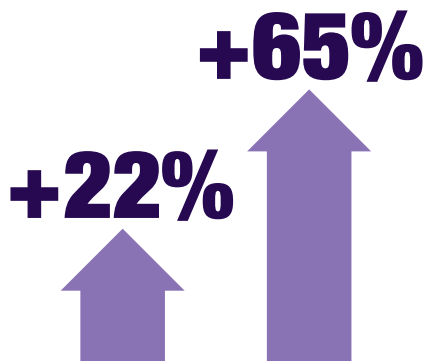
Medelantalet dagar som de som fick en
hyreslägenhet i centrala Göteborg i år
hade stått i kö var 2010 dagar (5,5 år).

Göteborgs stads webbplats Boplatz i augusti 2015



Att få en bostad genom oss kan ta allt från
1 till 20 år. För innerstan är genomsnittstiden
13 år, för nyproduktion 9 år. För ytterstaden
är genomsnittlig kötid 8 år. För nyproduktion
i ytterområdena 5 år.

Stockholms Bostadsförmedlings hemsida augusti 2015



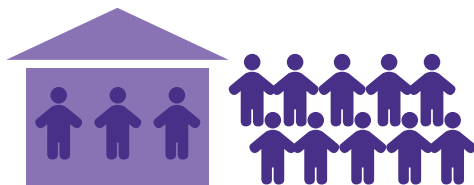
Sedan 1997 har hyrorna i nyproducerade
hus hos allmännyttan ökat med 65%
jämfört med 22% hos privata företag.

Statistik från SCB

n i ett nötskal

Begärd månadshyra
för en etta bostadsrätt
i andra hand på 33
kvm i Stockholms
innerstad: **13 225 kr.**

Bostadsportal.se aug 2015



Det saknas ungefär 20 000 studentbostäder i landet. Och de som byggts under senare år blir för dyra för studenter. Mark- och byggkostnader har blivit för höga.

Studentbostadsföretagen 2015

Hyran för en nyproducerad trea i Storstockholm var 1 754 kr per kvm år 2013. Det motsvarar en hyra på 13 155 kronor i månaden för en trea på 90 kvm. I Stockholms innerstad landade hyran nyligen på 2 400 kr per kvm för ett nyproducerat hus på Södermalm. Det motsvarar 18 000 kr i månadshyra för en lägenhet på 90 kvm.

Statistik från SCB, Statistiska Centralbyrån

2013
1 754kr/m²

2015
2 400kr/m²



Ungefär hälften av de unga mellan 20 och 27 år saknar eget boende.

Hyresgästföreningen

Begärd
andrahandshyra
för en tvåa hyresrätt på
61 kvm i Stockholms
innerstad:
16 500 kr.

Blocket i augusti 2015

Bostadspolitik är inte liktydigt med enbart en social sådan. Enligt Wikipedia avses med Sveriges bostadspolitik ”den samhällsplanerande politik som svenska staten för om bostäder i Sverige, och som syftar till att skapa en god samhällsplanering i fråga om hållbar utveckling för livsmiljö och ekonomisk utveckling, och inrymmer byggande, bostadsförsörjning och bostadsmarknader”. De flesta svenskar anser nog också att det i detta ingår någon form av social bostadspolitik.

Brist på helhetsgrepp

Med Wikipedias definition är det tveksamt om det finns någon bostadspolitik i Sverige. Samhällsplaneringen sköts inte samordnat av staten. I den mån den alls finns handläggs den av olika kommunala och regionala instanser som i stor utsträckning verkar oberoende av varandra. En hållbar utveckling för hela boendemiljön sker på samma sätt mest i projektbostadsområden som Norra Djurgårdsstaden i Stockholm eller Västra Hamnen i Malmö. Urbaniseringen, särskilt i Stockholmsområdet, sker i en rasande takt, men byggandet verkar inte hänga samman med tankar om en ekologiskt hållbar livsmiljö. I så fall skulle väl politikerna kraftigt bejaka en förtätning med hjälp av högre hus. Att bo tätt och färdas kollektivt, menar forskningen, är mer energieffektivt och klimatsmart än att bo glest.

”Kommunerna måste få en morot för att bygga bostäder. Koppla det kommunala utjämningssystemet till hur mycket planlagd och byggbar mark varje kommun tar fram.

Monica von Schmalensee, VD White arkitekter

Det tycks inte heller finnas någon sammanhängande total plan över hur och var Stockholms län ska växa och var olika nödvändiga infrastruktur-satsningar ska ske samordnat med bostäder. Förbifart Stockholm heter just Förbifart – tanken är uppenbarligen inte att man ska stanna där. Förslaget verkar, åtminstone inte från start, ha kopplats samman med möjligheterna till ökat bostadsbyggande längs den långa tunneln. Många efterlyser ett helhetsgrepp kring infrastruktursatsningar och bostadsbyggande som flera andra länder har.

Fram till nyligen har det inte ens funnits någon stadsarkitekt i storstaden Göteborg och staden har under många år omgärdats av stora trafikleder. Hamn- och spårområden där verksamheten försvunnit har lämnats orörda för bostadsbebyggelse under flera år fram till dess Nya Älvstranden började byggas under 2000-talet.

En förklaring till att det inte finns någon samordnad regional bostadspolitik är förstås det kommunala planmonopolet. Varje kommun bestämmer själv över sin mark och det mest heta området i Sverige, Stockholms län, består av 26 demografiskt helt olika kommuner som var och en bestämmer själv om det ska byggas mer eller inte. En del kommuner, som centrala Danderyd norr om Stockholm, har exempelvis nyligen använt sig av möjligheten att inrätta ett naturreservat mitt i det som var möjlig byggbar mark mellan Danderyd och Täby, och därmed effektivt blockerat framtida byggande.



Vi måste få till en mycket bättre samverkan mellan det statliga, det kommunala och det privata. Detta är kärnproblemet. Den offentliga sidan måste bli mer aktiv och ta ett mer aktivt ansvar eftersom vi inte producerar det antal bostäder som våra unga förväntar sig.

Stellan Fryxell, *arkitekt Tengbom*

Wikipedia anger i sin definition av bostadspolitik att det också ingår god samhällsplanering för ekonomisk utveckling som inrymmer byggande, bostadsförsörjning och bostadsmarknader. Stockholm är en av världens hetaste startup-platser och växande företag behöver locka till sig specialiserad arbetskraft från hela Sverige och internationellt. Men många av arbetsgivarna kan inte hjälpa sina nyanställda att hitta bostäder – och därmed skadas Sveriges ekonomiska utveckling. Välkända växande Spotify har tvingats hyra hela hyreshus och har heltidsanställda som enbart jobbar med att hitta bostäder och administrera den egna bostadskön. Spotify vill ha anställda ur alla samhällsskikt, säger grundaren Daniel Ek, och många är unga och klarar inte att betala för ett dyrt boende.

Bostadspolitik reducerad till byggpolitik

Åter till Wikipedias två sistnämnda komponenter i bostadspolitik; byggandet och bostadsförsörjningen. Ett flertal krisrapporter i ämnet bostäder har pekat ut det låga byggandet som en av orsakerna till den upplevda bristen på bostäder. År 2015 byggs det för första gången mer bostäder än vad det gjorts på länge – runt 50 000. Regeringen har också lovat att det ska byggas 250 000 fler bostäder under de kommande fem åren. Man menar att det ska ske med hjälp av riktade subventioner till byggindustrin. Bostadspolitikens vidare grepp har därmed reducerats till att vara enbart byggpolitik.

Även om det byggs fler bostäder säljs de allra flesta med bostadsrätt – och det är både svårt och dyrt för ungdomar och låginkomsttagare att få ihop en kontantinsats på 15 procent på ett pris som ständigt ökar i storstäderna. Lägg därtill kommande krav på amorteringar. Byggs det nya hyresrätter så blir hyran också för hög för dem med låga eller inga inkomster. Så var ska de fattiga bo?

Därmed är vi inne på bostadsförsörjningen, eller rätten till en bostad, som kommun och stat tidigare tog ett stort ansvar för, framförallt genom att se till att det byggdes bostäder.

Idag råder en stor obalans i hyressystemet där de nyproducerade lägenheterna oftast ligger ocentralt och är dyra – och där de billiga bostäderna finns i det befintliga beståndet och ofta är centralt belägna. I de begagnade lägenheterna gäller den gamla bostadspolitik med sin hyresreglering från 1930-talet fortfarande. De befintliga resurserna utnyttjas inte effektivt. Den som har ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet i heta Stockholm släpper mycket sällan lägenheten ifrån sig. Den betingar ju ett värde, som det är förbjudet att kapitalisera, och därför byts den antingen mot en mindre bostadsrätt, med rabatt, eller så säljs kontraktet olagligt på en illegal marknad.

Bostadsbrist eller dåligt utnyttjat bestånd?

En dryg tredjedel av Stockholms innerstads lägenhetsbestånd består av hyreslägenheter och knappt två tredjedelar av bostadsrätter – många av dem omvandlade till det senare under ombildningsvågen i slutet av 1990-talet. När politikerna i ett vallöfte övergav den av folket så hatade fastighetsskatten ersattes den av en lägre kommunal fastighetsavgift – samt en kraftigt höjd reavinstkatt för bostadsvinster – den så kallade flyttskatten. Det har lett till kraftiga inlåsnings effekter som gör att folk hellre bor kvar ganska billigt i för stora lägenheter och villor än flyttar till något mindre, eftersom de då måste skatta på den många gånger rätt stora vinst som uppstått om de bott länge i bostaden. Det finns därmed inga incitament för att flytta till mindre och på så sätt frigöra bostäder.

Bostadsbristen beskrivs i regel som en brist på nya bostäder. Varje form av upplevd brist behöver emellertid inte nödvändigtvis och alltid lösas med mer resurser, alltså i detta fall genom fler nybyggda lägenheter. Det finns de som till och med menar att det inte i egentlig mening råder någon brist på bostäder, utan att huvudorsaken till upplevd brist är att beståndet inte utnyttjas effektivt, vilket i sin tur beror på skatte- och regleringspolitik. Ett exempel är hyresregleringen som det anses vara politiskt omöjligt att ändra på för att försöka frigöra lägenheter i det befintliga beståndet.

Dessa för bostadsmarknadens funktionssätt viktiga komponenter anses inte alltid vara en betydande del av bostadspolitiken. Ingen vet hur många bostäder som skulle frigöras om ”mer släpptes fritt”, det vill säga flyttskatter togs bort, hyresreglering upphörde och andrahandsuthyrning

 Vi måste ha en starkare regional funktion. Det är nödvändigt för att få igång byggandet. Det saknas ett helhetsgrepp kring infrastrukturens satsningar och bostadsbyggande som många andra länder har. Vi har tillsammans med Skanska och Scania lanserat Stockholmsbågen där vi vill bygga ihop norra och södra Storstockholm genom att använda oss av Förbifarten. Busståg av miljövänliga bussar bestående av dubbeldäckare skulle kunna köra mycket tätt och stanna vid flera noder från Täby till Huddinge och på så sätt knyta ihop storstaden. Runt noderna bygger man regionala centrum, städer med citykvarter.

Magnus Meyer, VD WSP

accepterades i stor utsträckning. Med rådande politik och regler uppskattar Boverket bostadsbristen till ett nybyggnadsbehov på mellan 175 000 och 200 000 bostäder de närmaste fem åren.

Splittrat pastorat

Det finns således ingen reell bostadspolitik och det skulle vara ett mycket splittrat pastorat som en sammanhängande samverkande bostadspolitik, om den fanns, skulle basa över. Förutom olika kommunala aktörer, landstingen med sitt ansvar för kollektivtrafiken samt länsstyrelser och överklaganden handlar bostadspolitik, som nämnts ovan, om skatter, flyttskatter, bostadsbidrag och pengar.

Förr i tiden, före 1990-talets finans- och fastighetskris, var det staten som via kraftiga räntesubventioner till bostadsbolagen finansierade byggandet med ett tillskott om 30 miljarder kronor årligen. Dessutom gavs kraftiga räntesubventioner till hushållen i den tidens högräntepolitik. Först låg ränteavdragen på hela 100 procent, därefter på 50 procent och sedan slutet av 1990-talet är nivån 30 procent.

Subventionspolitiken till byggindustrin är inte längre, varken ekonomiskt eller juridiskt, möjlig. Men omläggningen av politiken innebar att det nu är hushållen själva som finansierar sitt boende till stora delar – låt vara ännu med 30 procents ränteavdrag. Räntan bestäms av ytterligare en aktör som inte bostadspolitikern kan styra, nämligen Riksbanken, och de exakta nivåerna sätts sedan i sin tur av olika konkurrerande banker. Det innebär att finansiering och risker med bostadsbyggandet radikalt förändrats.

Avsaknaden av en genomtänkt och planerad bostadspolitik där tillgången till bostäder, infrastruktur, skatter, räntor, hyresnivåer och kapitalvillkor hänger samman med en social bostadspolitik, och inte minst en på senare år önskvärd utveckling mot mer hållbara städer, får konsekvenser för kommuner utan egen aktiv bostadspolitik – framförallt kommuner i närheten av storstäder.

Kommunerna har en central roll i bostadsbyggandet, men alltför ofta vill de inte bygga. En orsak är att skatteutjämningssystemet ”straffar” de kommuner som satsar på att öka befolkningen eftersom befolkningsunderlaget utgör grunden för hur mycket ”Robin Hood-skatt” de måste betala. Ett annat skäl för kommuner att hålla tillbaka bostadsbyggandet är att det

blir dyrt för dem, eftersom fler bostäder ökar kraven på infrastruktur och kommunal service.

Att inte föra en aktiv bostadspolitik kan dock straffa sig i efterhand då det kan leda till än högre kostnader.

Kostsam sommarstugeinflyttning blir effekten

Ett exempel på kommunala merkostnader som uppstår när en aktiv bostadspolitik saknas är så kallad "sommarstugeinflyttning".

Bristen på billiga bostäder får unga par att flytta till sommarstugeområden i ytterkanten av storstäderna – som till Tyresö eller Värmdö utanför Stockholm eller till skärgårdsöar utanför Göteborg. De bosätter sig då inte i exempelvis tätorten Gustavsberg på Värmdö, där det finns kommunikationer, skolor och förskolor, utan längre ut i sommarstugor där priset är lägre. De bosätter sig då inte där för att det är deras mest önskade val, utan för att det är vad de har råd med. Att bosätta sig i en sommarstuga och långsamt renovera upp den till normal villastandard kräver många transporter och två bilar. Det blir bilresor till förskolor och affärer. När det första paret börjar få fler grannar kommer krav på kommunalt vatten och avlopp, förskolor och skolor. Kommunen ställs då inför fullbordat faktum i efterhand. Man tvingas backa in i en planeringssituation, vilket blir dyrare och är betydligt mindre effektivt och klimatsmart. Med en aktiv kommunal bostadspolitik hade de istället kunnat förtäta med villor och andra bostäder i en ring runt, i detta exempel, Gustavsberg där det redan finns skolor, handel och transporter.

Den första slutsatsen i den här rapporten landar i att Sverige saknar bostadspolitik. Som beskrivits i kapitlet sköts inte samhällsplaneringen samordnat, utan olika aktörer har ansvaret för olika delar där stuprörstänkandet dominerar. Vi kan konstatera att ofta samarbetar inte ens myndigheter och förvaltningar. Lite hårddraget kan konstateras att marknaden ansvarar för byggandet, kommunerna för marken, staten för skatter och regelverk och Riksbanken för de finansiella villkoren för hushållen via sin räntepolitik. Samtidigt pekar många forskare och debattörer på det nödvändiga i att ställa om till ett mer hållbart samhälle där resurser används effektivt och klimatsmart. Andra poängterar att alla måste ha råd att bo någonstans och att det är nödvändigt att bygga blandade städer med olika upplåtelseformer och undvika den uppdelade segregerade staden. Det efterlyses därför en aktiv bostadspolitik som utmärks av betydligt bättre samverkan mellan alla aktörer och ett holistiskt synsätt.

2. Försiktighetskultur skapas av för många och dyra regler

Det kan ta upp till tio år från markanvisning till färdigt hus i Sverige. Det skiljer oss radikalt från många andra länder där tiden kan vara så kort som ett drygt år. Svenskt bostadsbyggande är en krävande process, omgärdad av mängder med lagar, regler och restriktioner som i hög grad påverkar hur mycket som byggs. Det adderas dessutom fler regler varje år. Mängden regler som ska följas leder till långa planprocesser – som i sin tur påverkar tiden det tar från idé till färdigt hus. Tid kostar pengar och fördyrar byggandet.

”Det är så komplicerat att man alltid kan skylla på någon annan. Det är så komplexa processer.

Christer Larsson, stadsbyggnadsdirektör Malmö

Det finns ett flertal regler som dels fördyrar bostadsbyggandet, och dels har lett till en försiktighetskultur bland tjänstemännen. Vilka är då dessa regler?

35 olika restriktioner

För att bygga måste det finnas mark att bygga på. Alla de gröna ytor som vi kan blicka ned på från flygplansfönstret som ”ledig byggbar mark” är inte med dagens regler och lagar möjliga att bygga på. Stockholms Handelskammare har i en rapport funnit 35 olika restriktioner som avgör var man får bygga och inte. Det finns kulturhistoriska minnesmärken, militära områden och riskområden nära leder med transporter av farligt gods där nog de flesta är ense om att det är mycket olämpligt att bygga. Vissa av restriktionerna borde dock i högre grad ifrågasättas, diskuteras och prioriteras. Till dessa exempel hör några av de så kallade riksintressena (som omfattar allt från områden för försvarsmakten till naturområden) men även strandskydd, naturreservat, ängar och hagar, naturminnen och liknande.

Alla dessa restriktioner är en av orsakerna till att många förorter inte naturligt hänger samman och att inte infrastrukturleder, som idag förbinder två separata bostadsområden, utnyttjas effektivt. Det kan vara stora tomma ytor mellan två bostadsområden. Naturligtvis ska det finnas grönområden, men hänsyn måste också tas till andra angelägna prioriteringar som ett resurseffektivt samhälle. Alla restriktioner borde inte ses som lika viktiga och behovet av bostäder i storstäder som Stockholm måste vara överordnat vissa andra intressen. Att människor relativt lätt kan få tag i en bostad i urbana storstadsområden måste ses som viktigare än att bevara hagar och ängsmark – hur vackra de än är. Bostadsbyggande borde därmed också betraktas som ett riksintresse.

Bostadsbehovet är ett allmänt intresse, medan att inte få en granne är ett enskilt intresse. Det krävs hårdare prioriteringar bland alla restriktioner, regler och överklaganden. Staten och länsstyrelser måste få andra direktiv hur man förhåller sig till överklagandet. PBL måste skrivas om så att det finns en annan balans mellan de som kan klaga på processer och andra intressen. Vissa saker är viktigare än andra. Bostadsbehovet borde vara ett riksintresse.

Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom

En stor och ökande del av byggproduktionskostnaderna är markpriserna. Det ytterst begränsade utbudet av mark innebär att markpriserna blir höga. Eftersom bland annat restriktioner förhindrar bostadsbyggande återstår ofta bostadsbyggande på tidigare industrimark – där kostnaderna för rivning och marksanering blir höga. Därmed blir det svårt för byggföretagen att få lönsamhet i sina projekt.

Regler, lagar, processer och överklaganden fördyrar

Bostadsbyggandet måste förhålla sig till såväl regler och lagar som till processer. PBL, Plan- och bygglagen, innebär i sig en process som, enligt Nybyggarkommissionen, grovt kan indelas i sex moment: från utvecklingsplan till översiktsplan, till detaljplan, till markanvisning, till exploateringsavtal till bygglov. Inom varje moment finns dessutom en mängd delprocesser som kan vara mycket omfattande. Vart och ett tar inte varje ärende

så lång tid, utan det är kötiderna till varje moment som gör att det tar så lång tid från start till mål. Att göra fler moment samtidigt och därmed skapa en radikalt annorlunda planprocess skulle förkorta tiden från idé till spade i marken.

Det som fördyrar och försenar mest är dock de många överklaganden som sker. Både detaljplan och bygglov kan överklagas till Länsstyrelsen. Dess beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan också överklagas till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt. Många ärenden överklagas, vilket leder till att slutliga besked kan dröja flera år och handläggningstiderna för överklaganden ökar. Det är inte bara detaljplan och bygglov som kan överklagas, utan även förhandsbesked, rivningslov, marklov och beslut om avgifter för påföljder samt även kommunens egna handläggningstider och dess beslut om att anta och ändra i detaljplaner.

”**R**egelverket är för fyrkantigt, vi måste hitta andra vägar. Det går att förenkla. När ett nytt bostadsområde byggs borde man inte som idag behöva ha tio detaljplaner kvarter efter kvarter, istället för en enda. Det tar väldigt lång tid. Istället skulle man gå direkt från översiktsplan till detaljplan som är så detaljerad att bygglov inte behövs.

Magnus Meyer, VD WSP

Bostadsbyggandet har fler regler och tilläggsregler. I PBL regleras en byggnads tekniska krav, därtill måste en byggentreprenör förhålla sig till Boverkets byggregler och utöver detta kan olika kommuner införa kommunala särkrav. Regler om bullerskydd förhindrar byggandet. Likaså fördyrar parkeringsnormen, som föreskriver ett visst antal parkeringsplatser (ofta i garage) per hushåll. Tillgänglighetskravet, att alla lägenheter ska vara handikappvänliga, är också fördyrande.

Skydda grönområden från bostäder?

Via PBL ställs höga krav på den som ska ta fram ett bostadsprojekt. Dessutom är processen komplicerad och har inte heller rätt avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. När lagstiftningen skrevs utgick man från att exploatören var stark och den boende svag och skulle skyddas mot den starke exploatören. Nu kan snarare situationen beskrivas som att det är den boende som är väldigt stark; en debattör har uttryckt det som ”Lagstiftningen är mer till för att skydda grönområdena för dem som har bostäder än att hjälpa dem som inte har bostäder att få bostäder”.

Kort sagt har bostadsbyggandet omgärdats med så många lagar och regler och möjligheter till överklaganden att det skapat en försiktighetskultur bland tjänstemännen. Det finns en stor risk att tjänstemännens beslut prövas och att de riskerar att bli anmälda till högre instanser. Nya regler och domstolar tillkommer dessutom kontinuerligt. Länsstyrelserna har ”för säkerhets skull” utvidgat vilka som ska tillhöra sakägarkretsen, och därmed få rätt att överklaga byggande. Mark- och miljödomstolarna har tillkommit under senare år och där sitter kunniga jurister som många gånger ger den klagande rätt, vilket kan göra att ännu fler känner sig uppmuntrade att överklaga. Försiktighetskulturen gör att planprocesser drar ut på tiden och att byggen blir försenade. Många tjänstemän blir reaktiva och inte så aktiva som man borde vara för att hjälpa till med bostadsbyggandet. Om exempelvis en byggherre har en idé om att bygga bostäder kan tjänstemannen antingen vara försiktig och bara ge byggherren ett papper om alla regler som denna måste uppfylla, eller vara positiv och hjälpa byggherren hantera olika regler. I det ena fallet riskerar bostadsbyggandet att inte alls bli av, i det andra blir det av.

Bostadsbyggande är ett Riksintresse!

I detta avsnitt har vi visat hur bostadsbyggandet har omgärdats med alltför många lagar och regler. Parallellt har möjligheterna till överklaganden blivit fler med utökade sakägarkretsar och fler domstolar. Många av reglerna och processerna är vällovliga, men det har skapat en försiktighetskultur bland tjänstemännen som gör att processer drar ut på tiden. Därmed blir de en hämsko för bostadsbyggandet.

3. Dyrt för att innovatörer stängs ute

Det är för dyrt att bygga bostäder. Det är en av huvudanledningarna till att det råder bostadsbrist i framförallt storstäderna. Byggproduktionskostnaderna måste på ett eller annat sätt tas ut, antingen i form av hyra för hyresrätter eller genom att sälja produktionen som bostadsrätter. Hyran sätts i relation till nyproduktionskostnaderna och då blir priset högt (= högre än vad de flesta har råd med). Ändå kan inte byggföretagen få ut det fulla värdet, menar de. Det lönar sig sällan för byggherren–fastighetsbolaget– att bygga hyresrätter i storstädernas ytterområden eftersom folk helst vill bo centralt eller nära vatten. Det är bara där det finns en marknad för hyresrätter.

”**R**ädslan för att göra fel leder till byråkrati och att innovationer inte utvecklas, att man inte vågar experimentera för att testa nya modeller att bygga på, att bygga enklare och billigare till exempel.

Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom

Man kan betrakta Stockholms bostadsområdets tillväxt i ringar där den innersta ringen, innerstan, är äldst. Den enda zonen i Storstockholm, menar bostadsföretag, där det är attraktivt för byggföretag att bygga hyresrätter, med rådande kostnader och villkor, är andra ringen runt Stockholm. I områden som Hammarbyhöjden, Farsta, Beckomberga och Kristineberg på Kungsholmen finns det en tillräckligt stark målgrupp för att kunna bygga hyresrätter – och kunna få dem uthyrda.

Sedan presumtionshyror infördes har hyrorna i nybyggda hyreslägenheter, enligt Hyresgästföreningen, ökat med cirka 30 procent i riket som helhet mellan åren 2007 och 2014. Hyrorna i det äldre hyresbeståndet har under samma period stigit med cirka 16 procent.

Det är lätt att inse att priser (läs: hyror) som sätts utifrån produktionskostnader inte direkt uppmuntrar byggföretag att hålla produktionskostnaderna nere, snarare tvärtom. Över tid har nyproduktionskostnaden för bostäder ökat mycket mer än annat som SCB mäter.

Går det inte att bygga billigt?

Det går inte att bygga billiga bostäder i Sverige; det är det som är problemet, menar en del av de intervjuade. Det är för lite konkurrens, det är för lite experimenterande, det är alltför reglerat exakt hur bostäderna ska se ut. Byggnormer som säger att alla nybyggda bostäder ska ha en viss fördelning av tvåor, treor och fyror, vara tillgängliga för handikappade, att alla badrum ska vara stora nog, att för varje ny bostad ska det finnas en parkeringsplats. Visst, det är viktigt att tillgänglighet finns i alla nyproducerade bostadsområden, men måste det gälla samtliga lägenheter i ett nytt bestånd? Måste det gälla för alla studentrum i en korridor? I en tid där alltfler åker kollektivt, går eller cyklar i centrala lägen, måste det verkligen fortfarande byggas hus med garage för en bil per hushåll?

Om man bestämmer sig för att bygga billigare så kan man ju det. Ikeas och Skanskas koncept Boklok samt Bygg-Vestas lösningar har skapat bra billiga lösningar.

Stellan Fryxell, *arkitekt Tengbom*

Alla måsten och standarder fördyrar produktionen och leder till att bostäder inte utformas efter människors olika behov. I slutet av 1970-talet försvann väldigt många ettor då byggnormen förändrades. Nu är efterfrågan åter stor på ettor eftersom det finns många ensamhushåll som vill ha enklare och billigare bostäder, men det byggs i stort sett inga. De riktigt stora hushållen är dubbelt så många idag som 1990 – men bostadsbyggandet är inte anpassat efter deras behov. Har vi överlåtit alltför mycket av ansvaret på byggbolagen?

Var finns innovationerna i bostadsbyggandet?

Det måste finnas många fler alternativ på bostäder för att möta en växande befolknings olika behov. Vi behöver blandade städer med olika upplåtelseformer: hyresrätter, bostadsrätter, villor och alternativa boenden som kollektivhus, allt i olika utförande till olika priser. Vi behöver blanda hög och låg bebyggelse. Vi behöver tillåta mer av egnahemsbyggande,

fler försök med alternativt byggande. Kommuner skulle exempelvis kunna göra omvända upphandlingar; till det här priset – vad får vi då? I andra länder bygger man med lägre standard, fastighetsägare erbjuder råare ytor som folk själva får inreda. Varför finns inte alla dessa alternativa former här? Varför har innovationer inom bostadsbyggande svårt att ta sig in?

” Vi måste acceptera helt andra sätt att bygga på. Vi måste ha in mer av innovationer och social och kulturell hållbarhet. Vi måste blanda mycket mer av olika slags bebyggelse i områden, olika val av husformer och storleken på dem.

Annica Carlsson, *VD Equator*

Vi måste bejaka enklare bostäder, arkitektoniskt utmärkta med effektiv design. I Växjö har man sett till att öka konkurrensen mellan olika byggare, konkurrensutsätta markanvisningar, bygga energieffektivt och billigt i trä och sett till att med tidig och tydlig kommunikation med medborgarna få ned antalet överklaganden till nära noll. I Växjö bygger man, sett till storlek, också nästan mest i Sverige.

Är det bristande konkurrens och för starka regleringar som gör att enklare och billigare bostäder, som många efterfrågar, inte byggs? Ökad konkurrens och avreglering leder till mera kundanpassning och lägre priser på andra marknader, men har svårt att få fäste på den svenska bostadsmarknaden. Varför?

” Vi måste bygga snabbt och enkelt på områden som står och väntar, på rivningstomter som här utanför Globen till exempel. Varför tillåts det inte att vi sätter upp enkla barackbostäder till studenter?

Maria Pleiborn, *bostadsexpert WSP*

Svenska byggkostnader 72 procent högre

De svenska byggkostnaderna är 72 procent högre än genomsnittet i EU enligt Eurostats undersökning 2013. I Finland och Danmark är de bara 18 respektive 38 procent högre. Vissa menar att jämförelserna inte är rättvisande eftersom byggnormerna är olika. Men byggnormer borde inte vara skrivna i sten utan kunna ändras allteftersom befolkningens efterfrågan på bostäder skiftar. När demografin förändras måste även byggnormer påverkas.

Mycket tyder på att konkurrensen inom byggsektorn inte är tillräcklig. En väl fungerande konkurrens är viktig då denna har betydelse för prispress, kostnadsutveckling, produktivitet, effektivitet och kvalitet. I dag domineras bostadsbyggnadsmarknaden av fyra bolag som alla är avsevärt mycket större än konkurrenterna. Tre företag har tillsammans hälften av omsättningen i byggbranschen.

 Vi måste vara mycket mer innovativa när det gäller byggmaterielen. För att skapa hälsosamma hus som sätter människan i centrum måste vi experimentera mera, exempelvis genom testbäddar för alternativt byggande och mer trähus.

Monica von Schmalensee, VD White arkitekter

Byggsektorn i Sverige är i hög grad lokal och nationell, även om den internationella konkurrensen har ökat de senaste åren. Detta gäller hela byggkedjan – fastighetsäggande, konsulttjänster, byggmaterialindustrin, byggtreprenörerna osv. Viss utländsk konkurrens finns numera inom byggmaterialindustrin (Bauhaus, Hornbach t.ex.), men det är få utländska aktörer som lämnar anbud när offentliga aktörer gör upphandlingar av bostadsbyggen, vilket leder till svag prispress och lågt innovationstryck.

Var är de utländska byggarna och de mindre företagen?

Det är sannolikt mycket svårt för mindre företag och internationella aktörer att ta sig in på den svenska bostadsbyggnadsmarknaden. Nationella byggnormer – och till och med lokala kommunala särkrav – finns som tillsammans med de långa planprocesserna effektivt stänger ute såväl mindre lokala byggföretag som utländska aktörer. Eftersom det är kommunerna som har makten över bostadsbyggandet kan såväl mindre som eventuella utländska aktörer möta ett lapptäcke av 290 kommunala marknader som det är oerhört svårt att få grepp om. Det är mycket kapitalkrävande att bygga, långa planprocesser gör att mindre företag inte har råd att vänta utan drar sig för att ge sig in på den svenska bostadsbyggnadsmarknaden. De som är mindre kan inte delta, för att risken helt enkelt är för stor. Det blir en effektiv utestängning av innovatörer och därmed får vi mindre konkurrens och mindre experimenterande med enklare hus och andra billigare, enklare material.

”**M**an tar inte vara på möjligheterna till rationaliseringar – vi tar ju betalt per timme, det stimulerar ju inte produktiviteten. Det har med affärsmodellerna att göra, de är inte särskilt brighta.

Ulrika Francke, VD Tyréns

Kan ett mindre byggbolag från ett annat EU-land överhuvudtaget uppvakta en kommun med en idé om flerbostadshus – och ha en rimlig chans att få bygga? Kan ens ett större utländskt byggbolag ta sig in på den svenska bostadsbyggnadsmarknaden? Eller finner de det inte mödan värt? Varför inte?

Bara 1,6 procent av Sveriges Byggindustriers medlemsföretag inom bostadsbyggande, motsvarande 51 företag, är utländska. Majoriteten av dessa fungerar enbart som underentreprenörer till byggherren – som ju är den som bestämmer – och därmed missas innovationskraften. Det behövs sannolikt stora, finansiellt starka utländska aktörer för att få in innovativa bostadslösningar.

Byggindustrin är konservativ och det finns för låg utvecklingskraft. Ett tecken på det är en låg produktivitetsutveckling inom byggindustrin, som andra utredningar pekat på. Det åtgår således kontinuerligt mer resurser för att bygga samma typ av bostadshus. En orsak till det, förutom de hinder som tidigare nämnts, är bristen på industriella koncept, dvs. standardisering och utnyttjandet av skalfördelar. Byggsektorn har till vissa delar kvar sitt skråväsende med en mängd olika hantverkare som ska utföra olika moment. Enbart för att bygga ett badrum krävs exempelvis ett tiotal yrkesgrupper (bl.a. rörmokare, plattsättare, elektriker). Varför finns det inte badrumsbyggare som behärskar alla nödvändiga kompetenser i samma person? Olika personer som ska utföra olika moment leder till onödig väntan. En undersökning som utförts av Chalmers Tekniska Högskola visar att endast 17 procent av tiden på en byggarbetsplats utgörs av direkt arbete av hantverkaren. Resten består av indirekt arbete, materialhantering, väntan på material som inte beställts i tillräckligt god tid eller på andra slags hantverkare. Konkurrensen inom byggsektorn måste stärkas.

Även kommunerna är relativt passiva i sin bostadspolitik och använder inte sin starka ställning genom att exempelvis aktivt upphandla större serier. Varför upphandlar inte kommuner via sina bostadsbolag standardiserade typhus för att på det sättet få ned priset istället för att uppfinna hjulet om och om igen? Eller omvänt: varför upphandlar inte kommunerna innovativa huslösningar – lösningar som stimulerar nya sätt att bygga, nya material, ökad hållbarhet, ökad demokrati och delaktighet med mera?

Att bostadsbyggandet är dyrt i Sverige beror således till stor del på genomreglerade oflexibla standarder i kombination med låg konkurrens som hindrar nya aktörer och idéer att komma in. Det är nödvändigt att förändra bostadsmarknaden genom att göra entreprenörer friare att bygga efter människors behov och betalningsförmåga. Enklare bostäder måste kunna byggas på billigare tomter, till exempel genom att ge tillfälliga bygglov på rivningstomter så att studentbostäder kan byggas. Det är nödvändigt att ta bort konkurrenshinder så att nya aktörer kan komma in och förnya bostadsbyggandet!

4. Man pratar bara bostäder – inte livsmiljöer

Den bostadspolitiska debatten handlar till stor del om snabbt byggande av bostäder, inte om att skapa moderna fungerande attraktiva livsmiljöer. Ord som produktion, volym och tillväxt dominerar – inte kvalitet.

Det är bra att det byggs nytt och att takten ska öka. Risken när det plötsligt blir bråttom är emellertid att det som av folk i gemen uppfattas som misstag från miljonprogrammet upprepas. Man bygger något som några år senare visar sig bli en oattraktiv miljö. En snabb förtätning på små tomter med höga markpriser leder lätt till att det blir för tätt mellan husen, vilket gör lägenheterna mörka. Hänsyn tas inte till arkitektoniska kunskaper som hur viktigt det är för trivseln hur solljuset faller in.



Vi pratar bara bostäder, inte så ofta vad staden ska innehålla. En hållbar stad är en inkluderande stad som sätter människan i centrum och som har en smart infrastruktur. Husen ska hålla i 50 år, därför har vi som arkitekter ett långt perspektiv.

Monica von Schmalensee, VD White arkitekter

Nya hus och bostadsområden är en långsiktig investering, de ska stå i femtio till hundra år. Det är nödvändigt, om folk ska vilja bo där, att bostadsbyggandet skapar vackra attraktiva livsmiljöer med en naturlig blandning av bostäder, handel, restauranger, caféer och grönska.

Miljonprogrammet skapades ju på sin tid genom att på helt ny mark, ganska långt utanför städerna, bygga många billiga bostäder. Det var ett modernistiskt samhällsbyggnadsideal. Staten var starkt drivande i byggandet av miljonprogrammet. Man drev på med modernismen och en strängt genomdriven plan för trafikseparering, vars mål var att skilja bil- och gångtrafik åt. En del kritiker har menat att detta ledde till avsaknad av naturliga flöden i områdena, till skillnad mot en stads centrala delar där cyklister, bilar och gångtrafikanter delar på samma yta. Effekten blev en tydlig uppdelning mellan olika områden.

Till en början flyttade många trångbodda innerstadshushåll ut till de nya miljonprogramshusen – och uppskattade rymligheten och de i sig väl disponerade bostäderna. Men modernismen uppskattades inte av allmänheten. Efter lågkonjunkturer och ”grönåvågen-trend” blev det överskott på bostäder i miljonprogramsområdena. De som hade råd lämnade dessa områden. Många ville hellre bo i småhus, och kvar blev människor med små ekonomiska resurser, ofta med invandrabakgrund eller i socialt utanförskap. Det förstärkte bilden av segregation och miljonprogrammet blev på många sätt synonymt med sämre områden.

”Bostadspolitik handlar inte bara om att bygga bostäder. Vi måste nå vidare. Hur skapar man städer som är anpassade till ett förändrande klimat och hur skapar man stadsdelar, bostadsområden som minskar klimatpåverkan.

Peter Örn, f.d. huvudsekreterare i Delegationen för hållbara städer

På senare tid har stadsbyggnadsidealerna förändrats – åtminstone i teorin. Det finns en konflikt mellan vad som sägs och vad som sedan blir fallet. Många stadsplanerare och arkitekter vill ha en tät, hållbar blandad stad där ökat bostadsbyggande sker med hjälp av förtätning längs med tunnelbane- respektive spårvägslinjerna. Men det som byggs liknar i stor utsträckning det gamla: det är likriktade, glesa och trista bostadsöar som kräver bilanvändning.

Saknar arkitekter makt?

En förklaring till varför det blir så är att arkitekter i Sverige tycks sakna makt. I många andra länder, exempelvis i Danmark, är deras ställning betydligt starkare. Orsaken till de svenska förhållandena beror sannolikt på den genompolitiserade bostadspolitik som uppstod efter andra världskriget där politiker i hög grad bestämde hur bostäderna skulle utformas samtidigt som subventionspolitiken ledde till ett mycket högt byggande. En äldre erfaren bostadsarkitekt pekar ut att anledningen sannolikt var att arkitekterna fick många relativt detaljerade beställningar att utföra, vilket gjorde att andra yrkesgrupper blev de som tog över som byggherrens förtrogna. Banden mellan byggbranschen och arkitektkåren försvagades. Arkitekterna tappade i makt.

Arkitekten sågs, och ses fortfarande ofta, främst som en konstnär, inte någon som kan ta ett större ansvar för ett helt bostadsområde inklusive bygghande och ekonomi. Det märks inte minst i det som kallas Arkitekturpolitik. År 1998 kom Framtidsformer, en svensk statlig arkitekturpolitik. Men få verkar känna till den, inte heller arkitekter, och den tycks aldrig blivit riktigt implementerad, trots gott innehåll. Ansvaret för arkitekturpolitiken låg och ligger alltjämt dessutom på Kulturdepartementet, vilket förstärker bilden av att arkitektur främst handlar om konstnärlighet – när det i praktiken är, eller kunde vara, så mycket mer.

 Vi investerar för lite i förorterna. Vi skulle kunna göra mycket mer och skapa attraktivitet genom god planering.

Stellan Fryxell, *arkitekt Tengbom*

Våra nordiska grannländer har kommit mycket längre än vi: Den norska arkitekturpolitiken fungerar som en regionalpolitik (där Vackra resvägar kanske är det främsta exemplet) och den danska arkitekturpolitiken har ett starkt fokus på export, genom att profilera Danmark som en arkitektturnation.

En stark visionär övertygade Helsingborgs politiker

I Helsingborg, fyra kilometer från danska Helsingör, har arkitekterna dock haft och tagit makt sedan trettio år tillbaka. Stadsarkitekten Konrad Ek berättar hur de alltid låtit sig inspireras av andra internationella kuststäder i hur man bygger attraktiva livsmiljöer. Staden har sedan den gamla tågfarjestationen lades ned byggt en lång vacker strandpromenad på flera kilometer smyckad av vackra blomsteruppsättningar och flera sjönära restauranger och caféer. Alla caféer och glasskiosker längs strandlinjen måste ha samma väldesignade utformning i trä. Det ska se estetiskt tilltalande ut och plaststolar får inte förekomma. En stor gräsmatta för picknick, boll- och lekplatser samt flera väldesignade bryggor och trämoduler för omklädning ger ett propert intryck. Men framförallt är kanske Helsingborg känt för Norra Hamnen, ett bostadsområde med småbåtshamn i kanten av Öresund. Bostadsområdet består av 13 smala lamellhus,

placerade i svag vinkel till varandra för att öka utsiktsmöjligheterna mot Öresund. Norra Hamnen stod färdigt till bostadsutställningen 1999, H99. Längs promenadkajen finns flera restauranger och ett kulturhus. Området är oerhört attraktivt och nu planeras en utbyggnad söderut med ännu fler höga hus med sundsutsikt.

Stadsbyggnadsdirektören Ole Reiter pekas av Konrad Ek ut som arkitekten bakom områdets idé och gestaltning. Reiter beskrivs som stark och målinriktad och drevs av en vision om att skapa ett attraktivt bostadsområde. Han lyckades argumentera för den lösning som nu är inför politikerna och fick med sig de båda stora partierna; socialdemokraterna och moderaterna. Reiter lär ha försett dem med goda argument inför de protester som skulle komma från befolkningen mot att ändra i hamnområdet och förberedde dem inför den väntande ”folkstormen”. I görligaste mån försäkrade han sig om att politikerna även stod pall när den lokala tidningen, Helsingborgs Dagblad, skulle återge proteststormarna och kräva svar av politikerna. Proteststormarna kom, men de reds ut och idag betraktas området även av helsingborgarna som oerhört lyckat och lockar till sig nationella och internationella besökare.

 **V**i tycker ju inte om miljonprogramsområdena. Jag tror det är trafiksepareringen som är den stora boven med sina viadukter, övergångar och gångtunnlar. Det leder ju till att det inte blir ett naturligt flöde i områdena. I stadskvarteren har vi cyklar, bilar och gångtrafikanter på samma yta vilket gör att det blir en form av social kontroll.

Ulrika Francke, VD Tyréns

Helsingborg är ett gott exempel på hur en stark visionär stadsbyggnadsdirektör med god kommunikations- och argumentationsförmåga genom sina idéer kan övertyga politiker om att satsa på vackra livskraftiga boendemiljöer, som även innehåller rekreationsområden tillgängliga för alla invånare. Helsingborg är en liten stad – i större städer är komplexiteten större. Medborgarna och politikerna är fler och byggherrar, byggbolag och finansärer fler.

Bostadsbyggandet och därmed byggherrar, arkitekter och tekniska konsulter styrs ofta av politisk vilja – och politikerna måste tänka på sådant som att bli omvalda, varför protester och överklaganden ofta leder till malpåse eller kompromissarkitektur. Ibland lyckas man ändå få igenom nytänkande områden. Norra Djurgårdsstaden och Hammarby Sjöstad är goda exempel i Stockholm. Västra Hamnen i Malmö med sin strandpromenad och Turning Torso ett annat. Älvstranden i Göteborg, ett stort centralt område som nu byggs om till sjönära, attraktiva livsmiljöer ett tredje.

Arkitekter borde bli en starkare part då det ska byggas, ta större ansvar för vad som byggs och hur. Det skulle påverka hållbarheten, utformningen, valen av husformer och storleken på dem. En del av lösningen på bristen på bostäder är förtätning. Staden kan expandera längs tunnelbanelinjerna, det går att förtäta kring t-banor och stationer. Vi måste använda förorterna som redan har en god infrastruktur.

Annica Carlsson, VD Equator

Politiseringen av bostadsbyggandet formar och begränsar dock arkitekternas kreativitet och makt. Detaljplanerna, som utformas av kommunerna, kan ofta innehålla detaljerade beskrivningar av hur husen ska se ut – inte bara av höjden, utan även av storleksfördelning, balkonger och materialval. Många byggherrar och byggbolag använder sig dessutom av egna arkitekter, vars uppgift är att rita så yteffektivt som möjligt. Det säger sig självt att det lätt blir en dragkamp mellan olika aktörer och att den som finansierar och tar risken blir den som slutligen bestämmer husens utformning. Det inflytande som arkitekten får beror på det förtroende som denna åtnjuter.

Det finns ett stort behov av investeringar i miljonprogramsområdena för att höja kvaliteten. Det såg vi inte minst då vi beviljade medel från olika kommuners ansökningar där väldigt mycket handlade om att renovera och rusta upp miljonprogrammet. Det blev viktigt att även investera i social hållbarhet.

Peter Örn, Delegationen för hållbara städer

Trots vilja om förtätning blir det glesa öar

Åter till konflikten mellan förtätning av staden och det faktum att det fortfarande byggs bostadsöar i stor utsträckning. Den urbana staden måste ses som något positivt. Den täta staden är gång-, cykel- och kollektivtrafikvänlig. Stockholms innerstad bör i huvudsak växa genom en förtätning av bostäder längs med tunnelbanelinjerna. Staden skulle kunna växa genom att helt enkelt bygga på ett par våningar på existerande hus i attraktiva förorter som Axelsberg, Bagarmossen, Midsommarkransen med flera.

Det här avsnittet har handlat om att gå från "bygg snabba bostäder nu" till att istället fokusera på att bygga goda livsmiljöer. Här kan arkitektkåren spela en nyckelroll genom att komma in tidigare i planeringen och vara med och skissa på lösningar som inkluderar hela livsmiljön. Att bejaka urbaniseringen innebär att vi slutar bygga nya bostadsområden och nya förorter och istället förtätar och bygger mer stad. Flera kommuner runt Stockholm borde bygga mera stad runt sina centrum och på så sätt skapa dynamiska livsmiljöer. Det urbana stadsbyggnadsidealet ställer emellertid andra krav på lagstiftningen. Den tillkom då städerna växte på bredden och tog ny mark i anspråk. Om vi vill bygga tätare, ta gamla industrilokaler i anspråk och minska bilåkandet så måste efterkrigstidens regelverk kring buller- och parkeringsnormer förändras. Lagar och regler måste uppdateras allteftersom samhället förändras för att medborgarna ska finna bostadspolitiken relevant.

5. Oklart vem som ska betala

Vem ska egentligen finansiera bostäderna? Och hur ska folk ha råd? Och hur ska kommunerna ha råd? Här tävlar nästan de olika offentliga aktörerna om att både gasa och bromsa med åtgärder som motverkar varandra.

Å ena sidan vill staten att det byggs mer och skickar subventioner till byggföretagen. Å andra sidan vill många kommuner inte att det byggs mer och begränsar tillsammans med länsstyrelserna den byggbara marken. Det leder till brist på byggbar mark och att priserna stiger, i storstadsområdena mycket kraftigt.

Det var omfattande subventioner som gjorde att hyresrätten blev billig – den tiden finns inte mer. Utan subventioner blir hyresrätten den dyra boendeformen. Vi måste tänka om kring huruvida det hyrda boendet ska vara basen eller det ägda. Om det hyrda ska vara basen leder det till brutalt höjda bostadsbidrag – risken finns att drivkraften att arbeta försvinner. Om det ägda istället utgör basen – kan man stötta hushåll att spara och bygga upp kapital.

Lennart Weiss, *kommersiell direktör Veidekke – och socialdemokratisk debattör*

Bristen på bostäder leder tillsammans med bristen på mark till hög efterfrågan på bostäder, vilket gör att priserna på radhus, villor och bostadsrätter ökar. Hushållen kan följa med i de stigande priserna på bostäder eftersom priset på pengar, räntorna, är låga. Dessutom stimuleras hushållen till skuldsättning med hjälp av det 30-procentiga ränteavdraget. Räntan sätts av Riksbanken, som styrs av inflationsmål och internationell räntekonkurrens. Men Riksbanken är orolig för hushållens skuldsättning, samtidigt som politikerna har stimulerat skuldsättning. Riksbanken pläderar för amorteringskrav och får medhåll av samtliga politiska partier. Amorteringskravet ska enligt förslaget införas 2016 och enbart avse nya lån.

Å ena sidan stimulerar alltså politikerna och Riksbanken hushållen att låna, genom allt lägre räntor och ränteavdrag, å andra sidan vill de motverka just detta genom att (försöka) införa amorteringskrav. Flyttskatten fungerar i sig som en broms och gör att folk bor kvar. Amorteringskravet kommer, om det införs, att fungera som ytterligare en effektiv broms.

Ett virrvarr av rabatter och stimulanser

Detta får konsekvenser för alla som söker bostad i storstadsområden. De möts av lägre utbud av lägenheter, som leder till högre priser på det som ändå annonseras ut. Därtill måste de gå in på bostadsmarknaden på en rekordhög prisnivå – och samtidigt tvingas amortera. Det har inte de som redan bor tvingats till i samma utsträckning, och de som amorterar gör det från lägre prisnivåer. Ett amorteringskrav skyddar därmed de som redan bor, medan de som är unga, nyanlända eller vill flytta till storstadsområdena får finna sig i ständigt stigande priser på bostadsrätter och villor eller dyr hyresrättsnyproduktion. Alla de olika rabatterna och stimulanserna motverkar således varandra.



Vi måste få ordning på finansieringen av bostäder. Det vore jättebra att ha skatteincitament för unga – som i Norge, någon form av Bospar för unga.

Maria Rankka, Stockholms Handelskammare

Samtidigt är efterfrågan på boende rekordhög och förväntas kontinuerligt stiga. Storstockholm beräknas få tre miljoner invånare inom ett par decennier. Nya bostäder måste byggas. Men mark- och produktionskostnader är så höga att där det är lönsamt att bygga är det väldigt svårt att hitta mark. Det finns en medelklass som har råd att med dagens räntnivåer och räntebidrag betala 100 000 kronor kvadraten och mer för boende i attraktiva lägen. Därför kommer det att fortsätta att byggas allt dyrare bostads- och i viss utsträckning hyresrätter. Dessa grupper betalar själva för sitt boende och finansierar det med hjälp av lån på den privata finansmarknaden – och via offentligt stöd i form av räntebidragen. Dessutom har de redan varit inne på marknaden och tagit del av en prisuppgång.

Bokrisens kärna: Vem ska finansiera de fattigas bostäder?

Bostadskrisens problem handlar därför i huvudsak om hur studenter, nyanlända och lågavlönade ska ha råd att bo – och vem som ska finansiera och ta risken för deras boende. Utan fast anställning, och helst två inkomster, är det i stort sett omöjligt att få lån till att köpa en lägenhet. Bostadsmarknaden kan därför inte enbart bestå av ägda bostadsrätter och villor. Det behövs hyresrätter för den som inte kan få ihop till en kapitalinsats, trots att även hyresvärdar kräver en viss årsinkomst eller andra garantier för att ta emot en hyresgäst.

Var ska då de efterfrågade billiga hyresrätterna byggas? Vem ska finansiera såväl byggandet som att ta risken att inte få uthyrat, eller att resurs-svaga hushåll inte kan betala? (Om vi nu bortser från det till synes politiskt omöjliga att försöka frigöra lägenheter i det befintliga beståndet). Bristen på byggbar mark i centrala lägen gör att det enda som återstår är förtätning i förorterna. Men även där blir bostäderna med nödvändighet dyra, även som hyresrätter. Kostnaden för att producera en genomsnittslägenhet på 69 kvm, inklusive markpris, var i genomsnitt nästan två miljoner kronor enligt den senaste statistiken från SCB år 2012.

et går inte att få fram bostäder via en amorteringskultur. Ungdomar behöver spara till en bostad, inte spara till främst resor som nu.

Maria Pleiborn, bostadspolitisk expert WSP

Överklagandemöjligheterna är många och utgången osäker för den som förtätar genom att bygga på fler våningar på flerbostadshus i existerande närförorter. Där det kan finnas byggbar mark, som i den stockholmska ytterförorten Vällingby, är risken hög eftersom få vill bo där till den hyra som en nybyggd hyresrätt skulle tvingas ha. Markkostnaderna är marginellt mindre, men produktionskostnaderna är i stort sett lika höga där

som närmare centrum. Byggherren skulle helt enkelt inte få uthyrt till ett pris som står i proportion till produktionskostnaderna. Dessutom blir, enligt uppgift, omsättningen på hyresgäster rätt hög i dessa områden, vilket gör att slitaget blir större – något som hyresvärderna inte medges att ta ut högre hyra för. Inget privat företag vill därför ta risken att bygga bostäder där de riskerar att inte få uthyrt eller sålt.

Renässans för de kommunala bostadsföretagen?

Det finns därmed ingen annan än staten och kommunerna som kan ta risken för de ekonomiskt svagare gruppernas boende. Kanske är det dags för en renässans för de kommunala bostadsföretagen? De skulle kunna ta en högre risk med investeringar i miljonprogramsområdena, de skulle kunna ta på sig ansvaret med att vara pådrivande av byggandet av enklare, men designmässigt funktionella, bostäder i dessa områden.

Många länder har ”social housing”, att staten via subventioner till låginkomsttagare hjälper dem med bostäder i attraktiva områden. I Danmark måste 25 procent av alla nya bostäder vara ”social housing”. I Paris köpte staden tillbaka bostäder och lät låginkomsttagare bo där eftersom man ville ha en blandad stad. Många av dem som intervjuats efterlyser en diskussion i Sverige kring ”social housing”. Här har vi dock i princip valt en annan modell, nämligen bostadsbidrag i kombination med försörjningsstöd. Till viss del har vi de facto redan ”social housing” – många kommuner hyr lägenheter eller köper ett antal bostadsrätter och låter nyanlända och andra ekonomiskt svaga grupper bo där, åtminstone en period. De flesta är inte ekonomiskt svaga hela livet, utan en viss period av sina liv, och vägen till bättre ekonomi går främst genom att man ser till att få folk i arbete.

Subventionera individen istället för byggföretagen?

Risk, finansiering och offentligt stöd kan emellertid se helt annorlunda ut om man tänker om och nytt och att staten istället för att subventionera byggföretag istället hjälper individen, framförallt ungdomar och resurssvaga hushåll. I Norge, där 83 procent av alla lägenheter är ägda, finns en fungerande modell. Där subventionerar staten ett bostadsparande för ungdomar upp till 34 år som gör att de senare kan köpa en lägenhet. Särskilda startlån för resurssvaga grupper ges av kommuner tillsammans med bostadsbidrag. Detta tillsammans med skattefri andrahandsuthyrning och skattefri bostadsförsäljning har lett till att det är relativt lätt att skaffa bostad i Norge.

Kanske tänker vi fel när det gäller hyresrätter kontra ägda bostäder? Gigantiska subventioner via skattemedel till byggande av hyresrätter under flera decennier i kombination med hög inflation och höga räntor ledde tillsammans med hyresregleringen till att hyreslägenheter blev det ”billiga alternativet”. Sedan vi gick med i EU är det av konkurrensskäl förbjudet att rikta så stora subventioner till byggbolag. Sveriges befolkning har dessutom sedan 1960 ökat från 7,5 miljoner till 9,5 miljoner och medan vi förr bodde kvar på hemorten i större utsträckning sker nu en mycket kraftig urbanisering. Villkoren för bostadsmarknaden måste förändras i takt med denna omställning.

Att äga är billigt – att hyra är dyrt

Finansieringen för byggbolag av hyresrätter ser idag helt annorlunda ut än på 70- och 80-talen med sina subventioner. Idag måste byggbolagen klara sig på egna meriter och då blir, menar byggbolagen, en hyresrätt i en fastighetsekonomisk kalkyl, allt annat lika, 30 till 50 procent dyrare. Anledningen är att de är finansierade på olika sätt: i en bostadsrätt står ju köparen för minst 15 och uppemot 25 procent av insatsen och banken för resten. I en hyresrätt måste ju 100 procent finansieras av byggherren/byggbolaget och tas ut med hänsyn till risk och till lång avskrivningstid, underhåll och service. Kanske är det som byggbolagen säger att det även för den enskilde alltid blir mer förmånligt att köpa bostadsrätt än att hyra om man avser att varaktigt bosätta sig på en ort. Man betalar ju till sig själv, vilket är en form av sparande.

Alla de förhållanden som ovan beskrivits är emellertid storstadsproblem. Finansiering via bank är idag lätt att få i storstadsområden och tillväxtkommuner, men väldigt svårt i mindre kommuner. Banker lånar ut till sådana byggprojekt där det finns en stor efterfrågan och risken är låg.

Det gäller exempelvis inte i Kristinehamn. En sjötomt vid Vänerns rand kan kosta några hundratusen, men det kostar två–tre miljoner kronor att bygga. Samtidigt är marknadsvärdet för en sådan färdig villa, om de som byggt skulle vilja sälja, bara en miljon kronor. Idag sker ingen större inflyttning till Kristinehamn, men om fler attraktiva hus byggdes vid Vänern med sjöutsikt skulle sannolikt fler vilja bosätta sig där. Problemet är att ingen bank lånar ut till byggande i Kristinehamn och andra liknande orter där det kostar tre gånger mer att bygga än vad huset sedan är värt på marknaden.

Vem ska ta risken i småkommunerna?

Så vem ska ta risken att finansiera nya bostäder i mindre kommuner? Mer än hälften av landets kommuner rapporterar att de har bostadsbrist. Staten kan ta finansiering och risk till viss del, men det finns gränser för hur mycket staten kan skuldsätta sig och/eller höja skatterna med. Det finns många andra angelägna hål att täppa till.

I kraftigt växande kommuner är utmaningarna särskilt stora och det kommer att krävas alternativ finansiering. Många kommuner ställs inför enorma utmaningar då de måste göra stora investeringar. När kommunerna växer måste man investera avsevärt mer i nya förskolor och skolor, liksom i avloppsnät som både måste byggas ut och dimensioneras upp eftersom klimatförändringar kommer att leda till mera regn. Parallellt har man stora underhållsskulder och stora upprustningsbehov. Ibland äger kommuner mycket mark som man kan sälja eller hyra ut via tomt-rättsavgälder. Kommunerna kan låna, men då blir det ofta problem i budgeten som påverkar kommunens rating och möjligheten att ha sin budget i balans.

Det måste till alternativa finansieringslösningar. Om en kommun behöver bygga tio nya skolor är det kanske inte nödvändigt att kommunen själv bygger och finansierar. Istället kan de vända sig till någon privat aktör som de ber bygga och finansiera skolorna mot löfte från kommunen att garantera hyran i tjugo år.

På samma sätt kan kommuner laborera med olika markpriser för den privata aktör som förutom bostäderna även iordningställer en park, en förskola, ett löparspår eller liknande.

Det här avslutande kapitlet har handlat om bostadsmarknadens finansiering och vem som egentligen ska betala. Den samlade bilden är mycket oklar, där olika myndigheter och politiker både ger och tar tillbaka i nästan samma andetag. Samtidigt blockerar olika särintressen som SKL, Hyresgästföreningen, Bostadsrätterna, Villaägarna, Naturskyddsföreningen med flera debatten då det gäller att tänka om och tänka nytt.

Parallellt har vi idag en mycket stark, välbärgad medelklass som inte på samma sätt som förr behöver skyddas mot hyresvärden. Många människor är rikare än någonsin och har därför råd att själva satsa ett eget kapital på sitt boende. Samtidigt har vi en stor pågående invandring där många nyanlända ska in på bostadsmarknaden. För de unga och för de invandrade behövs nya institutionella finansiella stödformer som stöttar dem att komma in på bostadsmarknaden. Tyvärr bygger politiken just nu i stället upp allt fler hinder för inträdet på bostadsmarknaden.

Det är dags att tänka helt nytt kring hyresrätter, ägarlägenheter, finansiering och de kommunala bostadsföretagens roll. Utgångspunkten måste vara de bostadssökande individernas olika behov.



Monica Renstig på uppdrag av
Svenska Teknik&Designföretagen

Svenska Teknik & Designföretagen

• almeida

Svenska Teknik&Designföretagen är bransch- och arbetsgivarorganisationen för Sveriges arkitekt- och teknikkonsultföretag inom bygg- och industrisektorn.

Sturegatan 11, Box 55545, 102 04 Stockholm, www.std.se