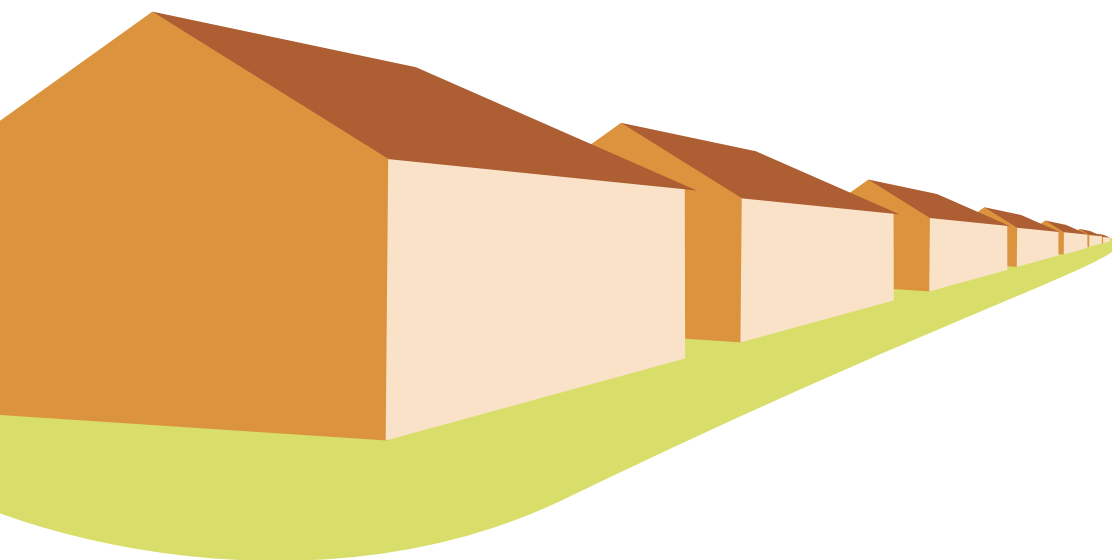


Miljonprogrammet 2015

Hur löser vi den nya bostadskrisen?



Förord

En tredjedel av Sveriges kommuner uppger idag att de har brist på bostäder. Under 2010 byggdes det knappt 20 000 nya bostäder vilket kan vägas mot det beräknade behovet på mer än 40 000 nya bostäder per år som Boverket räknat på. Därtill kommer över en miljon unga, födda i slutet av 80-talet och början av 90-talet, att söka sig ut på bostadsmarknaden de närmaste åren.

Bostadsbristen innebär inte bara ett problem för de som idag står utanför bostadsmarknaden utan också ett stort samhällsekonomiskt problem då bostadsbristen kan komma att försvåra möjligheterna för personer att flytta dit jobben finns samtidigt som företagen kan få problem att finna rätt kompetens.

Därtill är miljonprogrammet i stort behov av renovering. 80 procent av det kommunala bostadsbeståndet uppskattas vara i behov av stambyten och fasadrenoveringar men också av energieffektiviseringar. Sverige regering har antagit nationella energi- och klimatmål om en halverad energianvändning fram till 2050. Med rätt åtgärder skulle det innebära att vi skulle kunna lösa miljonprogrammets renoveringsbehov och samtidigt nå regeringen energi- och klimatmål.

I denna rapport redovisar Trä- och Möbelindustriförbundet (TMF) förslag om hur vi genom en effektiv bostadspolitik kan bidra till att skapa goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och upprustning av miljonprogrammet.

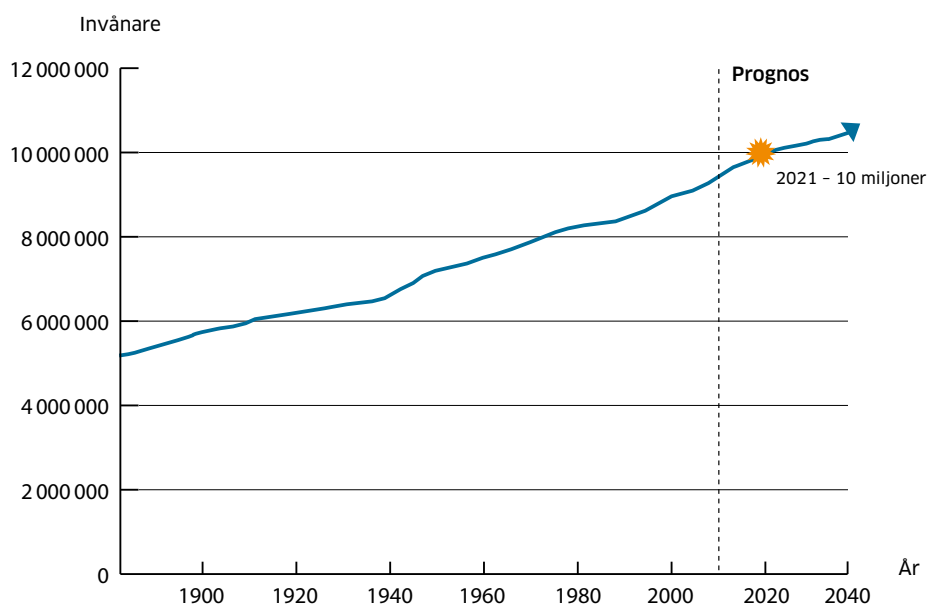


Leif G Gustafsson, vd Trä- och Möbelföretagen



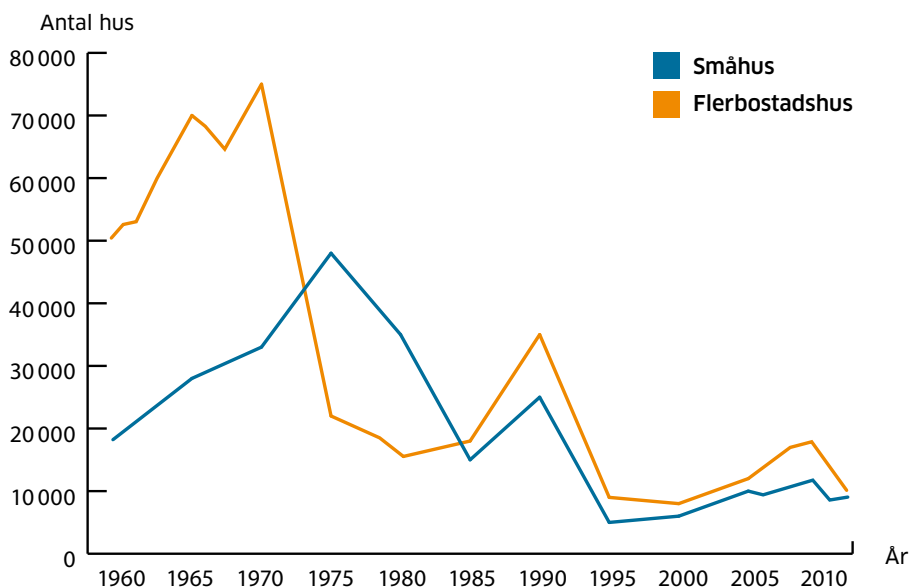
Befolkningsboom i Sverige

Sverige växer och år 2021 beräknas vi passera 10 miljoner invånare.¹ Vi ser den största ungdomsgenerationen sedan 40-talisterna ta steget in på bostadsmarknaden. 1,1 miljoner unga födda mellan 1987 och 1997 kommer de närmaste åren vara i behov av en egen bostad. En betydande del av dessa kommer att söka sig till någon av storstadsregionerna. Vi är dessutom friskare och lever längre i dag och bor därmed också kvar allt längre i den egna bostaden.



Källa: SCB

Sveriges befolkningsmängd från 1880 och framåt.



Källa: SCB

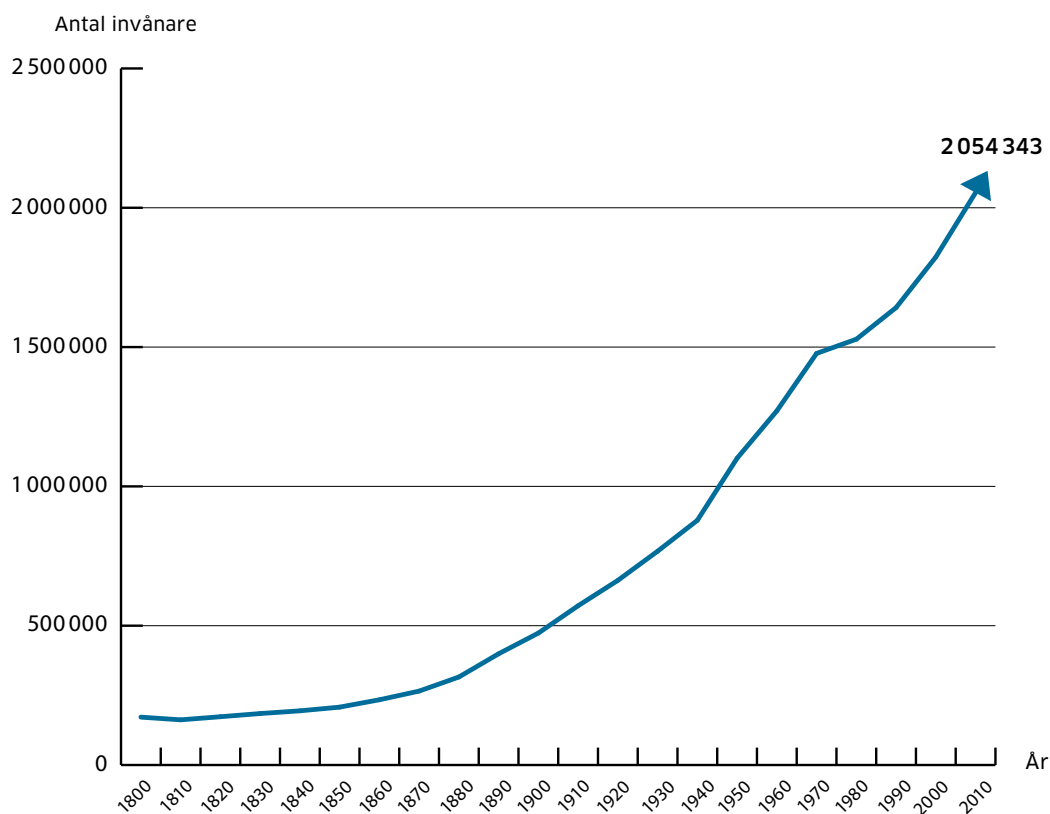
Antal hus som byggts i Sverige under de senaste 50 åren.

¹ www.scb.se

Stockholm slår alla förväntningar - men byggandet hänger inte med

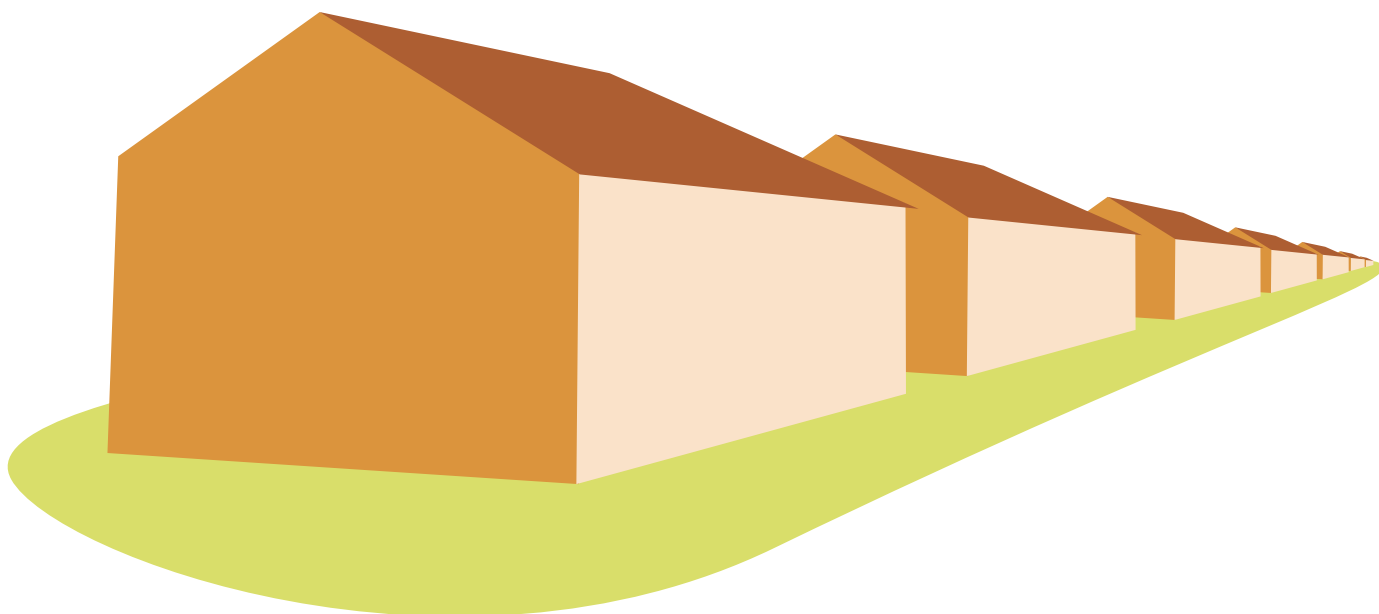
Stockholms län har under de senaste åren haft en kraftig befolkningsökning. Bara under förra året ökade länet med 35 161 invånare.² Stockholms läns egna prognoser visar på en fortsatt befolkningsökning på närmare 20 000 personer per år fram till 2030.³ För att matcha befolkningsökningen i länet hade det under förra året behövts byggas 21 100 nya bostäder - vilket är mer än det byggdes i hela landet under samma period. Stockholms handelskammare har räknat ut att det finns ett bostadsunderskott på runt 70 000 bostäder i länet.⁴

Stockholm är inte ensam om att lida av bostadsbrist till följd av en positiv befolkningsökning och lågt bostadsbyggande. Uppsala kommun hade under 2010 en befolkningsökning på runt 3 000 personer.⁵ Det finns i dag ett bostadsunderskott på närmare 9 000 bostäder i kommunen.⁶ Även Skåne och Göteborg har haft en betydande befolkningsökning i relation till ett lågt bostadsbyggande. I Skåne uppger 25 av länets 33 kommuner att de lider av bostadsbrist.⁷ Av landets 290 kommuner uppger hela 119 att de har svårt att tillgodose behovet av bostäder.



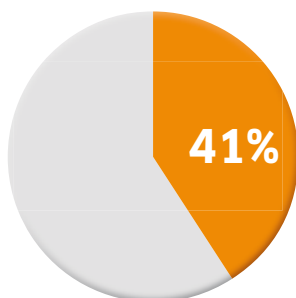
Stockholm är den stad som växer snabbast när det gäller antalet invånare.

² www.scb.se
³ www.tmr.sll.se
⁴ www.chamber.se
⁵ www.scb.se
⁶ www.chamber.se
⁷ www.lansstyrelsen.se



Bostadsbristen – ett hot mot tillväxten

Bostadsbristen kan på sikt komma att hota den svenska tillväxten. Störst är problemen i storstadsregionerna. En fungerande bostadsmarknad är nödvändig för att upprätthålla kommunernas konkurrenskraft och när OECD i sin Territorial Review 2006 analyserade Stockholms framtida konkurrenskraft framkom att det låga bostadsbyggandet var ett av de största hoten. När Stockholms stad fyra år senare gjorde en uppföljning av OECD:s rapport kunde man konstatera att problemen på bostadsmarknaden fanns kvar och att det riskerade att hota tillväxten i regionen. Även mindre kommuner riskerar att tappa i konkurrenskraft om inte bostadsbristen löses lokalt.



41 procent av landets kommuner lider av bostadsbrist.

Markanvisning för de stora herrarna

En väl fungerande marknad med en mångfald av byggherrar som konkurrerar tenderar att främja kundnyttan bäst. Detta förutsätter dock en god transparens och förutsägbarhet när det kommer till kommunernas hantering av detaljplaner och markförsäljningar.

Kommunerna har i dag ansvar att förverkliga de övergripande statliga målen för bostadspolitiken genom ansvaret för den fysiska planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Detta sker med hjälp av kommunala översikts- och detaljplaner, den kommunala markpolitiken och de allmännyttiga bostadsföretagen.

Det har under de senaste åren blivit vanligare att kommuner säljer ut mark istället för att upplåta den med tomträtt. Många kommuner väljer dessutom ofta att sälja ut större enheter åt gången vilket riskerar att utesluta mindre och mer specialiserade byggherrar från att delta i byggnationer av bostäder. Större byggherrar köper ofta upp mark för framtida exploatering när markpriserna är gynnsamma. Detta problem bekräftas också i regeringens rapport "Sega gubbar", en uppföljning av Byggherrens betänkande "Skärpning gubbar" 2009:6, som menar att kommunernas agerande utesluter många konkurrenskraftiga aktörer från marknaden.



Bara fyra av 20 kommuner i Stockholms län har en skriftlig markanvisningspolicy.

En undersökning från 2010 visade att bara fyra av de 20 kommuner i Stockholms län som under de senaste tre åren har haft någon markanvisning faktiskt hade upprättat en skriftlig markanvisningspolicy.⁸ Den vanligaste metoden vid dessa markanvisningar var direktanvisningar – en metod som kritiserats för att den missgynnar mindre byggherrar.

Detta innebär att ett stort antal kommuner inte ger de mindre och medelstora byggbolagen någon reell chans. Statskontoret har i en rapport till regeringen studerat den kommunala markpolitiken. Resultatet visade att konkurrensen mellan olika byggherrar kompliceras av sättet som politiken genomförs på och det är de stora och etablerade byggherrarna som är vinnarna. Det får konsekvensen att både mångfalden inom bostadsbranschen samt att omvandlingstrycket begränsas.

Vi vill därför:

- Att kommunerna öppnar för ökad konkurrens vid markköp

⁸ www.kth.se

Bostadsbristen – ett hot mot tillväxten

Många kommuner har lokala byggregler som innebär ett hinder för ett ökat bostadsbyggande. En del kommuner väljer t.ex. att ställa hårdare krav vid markanvisningar än vad regelverket anger. Ett exempel på lokala krav är "Miljöbyggprogram SYD" som är ett samarbete mellan Malmö stad, Lunds kommun och Lunds universitet vars syfte är att "verka för ett bättre och mer ekologiskt hållbart byggande." På projektets hemsida kan man läsa att "samtliga klasser i programmet innebär hårdare krav än Boverkets Byggregler (BBR)".⁹ Statskontoret kommer i rapporten "Hur fungerar bostadsförsörjningen" fram till att det är små byggherrar som riskerar att stängas ute från byggmarknaden med höga och föränderliga miljö- och tillgänglighetskrav.¹⁰

Problemet uppstår när ett flertal kommuner tar fram olika krav, vilket slår sönder alla förutsättningar för industriellt tänkande. För byggbranschen innebär det här onödiga utgifter. Det kan handla om att man måste ta fram flera arkitekturritningar, vilket komplicerar för den som vill ta fram kostnadseffektiva bostäder. Detta medför att bostadsbyggandet i vissa kommuner riskerar att hämmas trots en stark nettoinflyttning och en växande efterfrågan på bostäder. Trots en ny plan- och bygglag som är tänkt att minska riskerna med lokala tolkningar finns det inget som hindrar kommunerna från att ställa hårdare krav än Boverket.

Problemen med kommunernas agerande i bostadsfrågor lyfts också fram i regeringens utredning "Sega Gubbar", som pekar på att konkurrensen inom byggsektorn blir lokal på grund av att kommuner har olika tillämpningar och lokala byggregler. Detta bekräftas också av den undersökning som TMF gjort, där man kom fram till att kommunerna, genom lokala byggregler, motverkar ett kostnadseffektivt byggande.

Vi vill därför:

- Att Boverket tar fram förenklade och enhetliga byggregler

⁹ www.lund.se

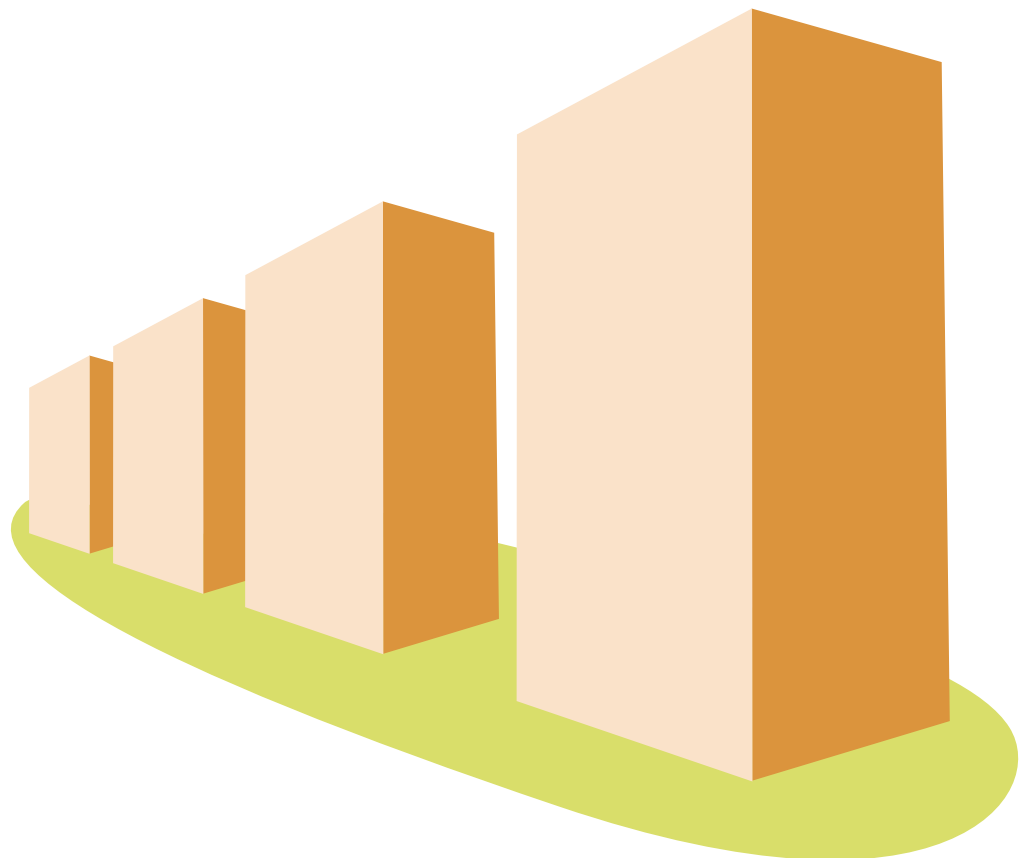
¹⁰ www.statskontoret.se

Miljonprogrammet - En tickande miljöbomb

Under 60-talet flyttade allt fler människor in till städerna samtidigt som det rådde en stor bostadsbrist. För att lösa den allt mer påträngande trångboddheten beslutade riksdagen att man skulle bygga bort problemet. Mellan åren 1965 och 1975 byggdes det drygt en miljon bostäder.

Nästan var fjärde invånare i Sverige bor i dag i en bostad byggd under miljonprogrammet. Samtidigt är stora delar av bostadsbeståndet från den tiden i akut behov av renovering. Av det kommunala bostadsbeståndet uppskattas 80 procent vara i behov av stambyten, fasadrenoveringar och energieffektiviseringar.

Med dagens renoveringstakt skulle det ta 30 år att genomföra den nödvändiga renoveringen. Enligt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) skulle det kosta runt 50 miljarder kronor för att finansiera de mest akuta problemen. Vid större renoveringar rör det sig om belopp runt 270 miljarder.



Ett gyllene tillfälle att renovera

Riksdagen beslutade 2009 om nationella energi- och klimatmål. Ett av målen är att fram till 2020 minska energianvändningen med 20 procent och fram till 2050 ska energianvändningen halveras i den svenska bebyggelsen jämfört med år 1995.

Samtidigt som en stor andel av dagens bostadsbestånd är i behov av renovering finns det stora energiinvesteringar att göra. Bostäder byggda under den här tiden förbrukar i snitt 60 procent mer energi än bostäder byggda tidigare eller senare.

Mycket talar för att dagens bostadsbestånd renoveras en gång fram till 2050. Det finns med andra ord ett gyllene tillfälle att både lösa det akuta renoveringsbehovet och samtidigt uppnå regeringens klimatmål. För att inte tvinga bostadsbolag och fastighetsägare att kompromissa i renoveringstider är det av största vikt att regeringen ser över regelverket och skapar goda förutsättningar för fastighetsägarna att sätta undan medel för framtida underhåll. På så sätt kan man jämna ut kostnaden under en längre period. Till skillnad från småhusägare och bostadsrättsföreningar måste den som förvaltar en hyresfastighet beskatta alla avsättningar för framtida underhåll med 26,3 procent.

Genom att göra det möjligt för fastighetsägare att göra en årlig avsättning till en fond för framtida underhåll slipper bostadsbolagen skjuta kostnaderna på framtida hyresgäster.

Genom Sveriges EU-avgift avsätts pengar till strukturfonder som ofta används till regionala utvecklingsprojekt. EU har genom direktivet om byggnaders energiprestanda, EPBD II, öppnat för möjligheten att använda en del av de pengarna för energieffektivisering av bostäder. Frankrike har mycket framgångsrikt använt medel ur dessa strukturfonder. Genom energieffektiviseringar har de lyckats sänka energianvändningen med i genomsnitt 40 procent i de fastigheter som fått ta del av strukturfondernas medel. Att energiinvestera i bostäder är ett effektivt sätt att minska energianvändningen. För att lyckas uppnå de nationella energi- och klimatmålen bör den svenska regeringen ställa delar av EU:s strukturfond till förfogande.

Vi vill därför:

- Att regeringen inför skattefria renoveringsfonder för hyres- och kommersiella fastigheter.
- Att regeringen gör det möjligt att använda EU:s strukturfond för energirenoveringar.

Ny plan- och bygglag – dyrt blir dyrare

Den 2 maj i år trädde en ny plan- och bygglag (PBL) i kraft. Den är ett resultat av ett stort antal ändringsförslag från flera utredningar. Syftet med förändringarna är att minska regelkrånglet samt göra byggprocessen både snabbare och billigare.

I motsats till syftet med lagen befarar många en dyrare byggprocess. Flera kommuner har redan avicerat avgiftshöjningar då de i och med nya PBL har möjlighet att ta ut fler och högre avgifter för att på olika sätt öka kontrollen av hur byggherren följer gällande regelverk i projektering och byggande. Dessa kostnader är tänkta att täcka allt merarbete som den nya lagen innebär för kommunerna, något som alltså skjuts över på byggherrarna. För kommunerna beräknas arbetsbördan öka med 20–25 procent.

För byggherren innebär det här ytterligare avgifter som i längden hämmar bostadsbyggandet. Regeringens egen utredning "Sega Gubbar" pekar på att flera olika avgifter ökar byggnadskostnaderna. Med nya lagen så läggs nu ytterligare avgifter på byggherren.

De nya avgifterna riskerar att drabba främst mindre byggprojekt då administrativa kostnader får större genomslagskraft än i större projekt. Vissa kommuner ställer dessutom krav på byggherrar att tillhandahålla kompletterande anläggningar såsom vägar och parker. Sammantaget leder detta till högre byggkostnader och riskerar därmed att minska bostadsbyggandet.

Vi vill därför:

- Att regeringen ställer krav på sänkta och enhetliga byggherrekostnader

Källor

Statskontoret

Hur fungerar bostadsförsörjningen?

www.statskontoret.se/upload/publikationer/2006/200602.pdf

Statskontoret

Sega gubbar? En uppföljning av byggkommissionens betänkande "skärpning gubbar!"

www.statskontoret.se/upload/Publikationer/2009/200906.pdf

Stockholm läns landsting

Rufs 2010

www.rtk.sll.se/Publikationer/Samradsforslag-RUFS-2010

Boverket

Bostadsmarknaden 2010–2011

www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2010/BME-2010.pdf

SABO

Hem för miljoner - Förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder

www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/hemformiljoner_rapport_091102.pdf

SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna

Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten

www.fastighetsagarna.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=50f7da49-d0f0-448c-9254-8759fe69cec2&MediaArchive_ForceDownload=true

Boverket

Bostadsmarknaden 2010–2011. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010

www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2010/BME-2010.pdf

Länsstyrelsen i Skåne Län

Bostadsmarknadsanalys Skåne 2010

www.boverket.se/Global/Boende/Dokument/BMA%202010/Skåne.pdf

Stockholms handelskammare

Rekordstort underskott på bostäder hotar Stockholms tillväxt

www.chamber.se/filearchive/3/34953/03_2010_bostadsskuld_webb.pdf

Stockholms handelskammare

Bostadsunderskott i Uppsala hotar tillväxten

www.chamber.se/filearchive/3/35054/03_2010_bostadsskuld_bilaga_webb.pdf



Box 55525, 102 04 Stockholm
Tel: 08-762 72 50
www.tmf.se