

Rebecca Westring
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-08-29

Motion (2013:41) om ökning av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår. Svar på remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har på remiss fått motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh (V) och Ann Mari Engel (V) om ökning av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1 500 lägenheter per år som den borgliga majoriteten föreslår. I motionen föreslås bland annat att antalet markanvisningar till stadens allmännyttiga bolag ska öka till 3 000 per år, i syfte att öka bostadsbyggandet, och det är detta förslag som kontoret kommenterar i remissvaret.

Målet för markanvisningar har nyligen ökat från ca 3 000 lägenheter årligen till 4 000 lägenheter. Av dessa ska hälften vara hyresrätt, både allmännyttiga och privat. Bolagens nybyggnadsmål kan därför inte klaras av helt på anvisad mark, utan de har som andra byggherrar fått söka projekt att utveckla på annan mark för att kunna nå sina årsmål om 1 500 påbörjade lägenheter. Under den senaste femårsperioden har 4 125 lägenheter anvisats till de allmännyttiga bolagen. Det är 36% av alla anvisade hyresrätter.



Sett över en längre period har nybyggnadstakten varit hög. Den första tertialen 2013 har rekordmånga bostäder påbörjats, 1 700 st, vilket är fler än motsvarande period både år 2006 och 2010, de år då allra flest lägenheter påbörjats under 2000-talet. Planberedskapen är mycket god och det finns många projekt som kan byggstarta de närmaste åren, både hyresrätts- och bostadsrättsprojekt.

Att öka andelen markanvisade hyresrätter påverkar stadens möjligheter att genomföra projekt med höga investeringskostnader då projektens kostnadstäckningsgrad blir lägre om andelen markförsäljningar för bostadsrättsändamål sjunker.

Utlåtande

Exploateringsnämnden har på remiss fått motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh (V) och Ann Mari Engel (V) om ökning av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1500 lägenheter per år som den borgliga majoriteten föreslår. Remissen ska besvaras senast den 30 augusti 2013.

I motionen föreslås att antalet markanvisningar till stadens allmännyttiga bolag ska öka till 3000 per år, och det är detta förslag som kontoret kommenterar i remissvaret. Ytterligare förslag i motionen behandlar direktiven till de allmännyttiga bostadsbolagen och villkoren för deras verksamhet.

Markanvisningsmålen

Exploateringsnämndens årsmål för markanvisningarna är sedan 2012 ca 4 000 lägenheter om året, där fördelningen ska vara jämn mellan hyres- och bostadsrättslägenheter.¹ Målet stämmer överens med det övergripande målet att det ska kunna påbörjas 5 000 nya bostäder årligen inom staden. De markanvisade projekten står för ca 80% av alla nybyggnadsprojekt, resten sker på mark som ägs av annan part. Före 2012 var markanvisningsmålet lägre, ca 3 000 lägenheter om året.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har varit jämn över den senaste femårsperioden (sedan 2009), med undantag för årets markanvisningar där det till och med juninämnden är ca 75% hyresrätter och studentlägenheter och endast 25% anvisade bostadsrätter. Under perioden har 4 125 lägenheter anvisats till de allmännyttiga bolagen. Det är 36% av alla anvisade hyresrätter.

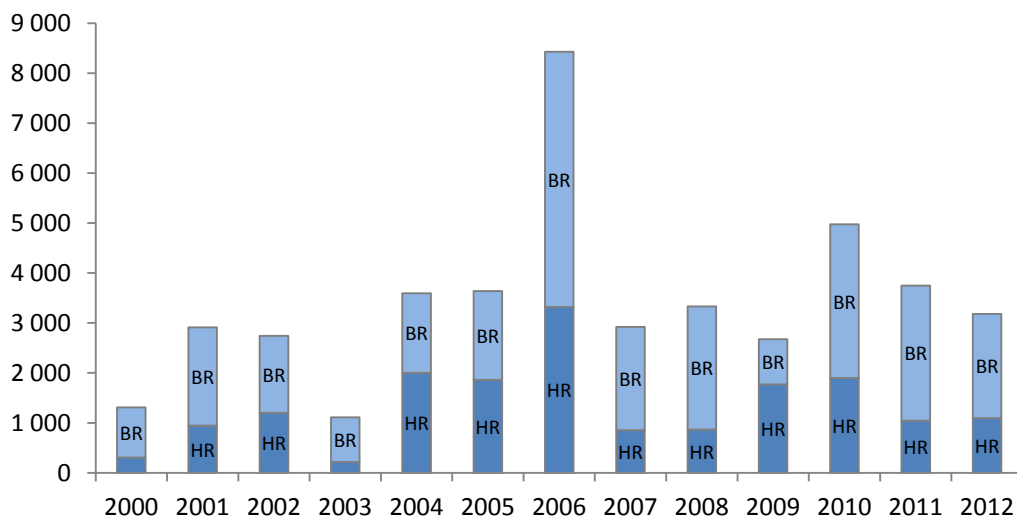
Hyresrätter anvisas till både privata och allmännyttiga bolag, vilket medför att de allmännyttiga bolagen på samma sätt som andra byggföretag måste utveckla

¹ Under år 2012 anvisades ca 5 500 lägenheter för att det nya målet för mandatperioden om 4 000 lägenheter årligen ska uppfyllas.

projekt på annan mark än den som kan anvisas för att kunna uppnå sina respektive nybyggnadsmål som sammanlagt uppgår till 1 500 lägenheter om året.

Nybyggnadstakten

Antalet påbörjade lägenheter har sett över en längre period ökat. Antalet påbörjade hyresrätter ökade påtagligt år 2009 som en konsekvens av finanskrisen, då bostadsrättsprojekt såldes till hyresrättsbolag när det inte gick att finansiera och påbörja projekten som planerat. Stockholmshem är ett av de bolag som köpte in projekt på det viset.



Figur 1. Påbörjade lägenheter åren 2000-2012. Lägenheter med äganderätt (småhus) samredovisas med bostadsrätterna (BR). I kategorin hyresrätt (HR) finns både privata och allmännyttiga bolag.

Av figur 1 ovan kan man utläsa att de senaste årens byggstarter. Under den första tertialen i år påbörjades drygt 1 700 lägenheter vilket är flest jämfört med alla de år som redovisas i tabellen ovan. Inte ens under år 2006 eller 2010 påbörjades fler lägenheter under samma period.

Det finns ett stort antal hyreslägenheter i den pågående planeringen, ca 14 500 st varav knappt hälften är projekt i allmännyttans regi. Av dessa finns det ca 2 000 lägenheter i laga kraftvunna planer där knappt hälften är allmännyttans. Sammantaget ser planeringen i dagsläget gynnsam ut för en hög takt i påbörjandet av nya bostäder.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser att det långsiktiga arbetet med markanvisningar och planering för bostäder ger resultat och det finns goda förutsättningar för att fler lägenheter kan byggstarta under de kommande åren. Det är politiska visioner och beslut som

anger stadens ambition för bostadsbyggandet. Kontoret vill dock understryka sambandet mellan fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter och exploatering-ekonomin i projekten. Projektens kostnadstäckningsgrad blir lägre om andelen markförsäljningar för bostadsrättsändamål sjunker. Vidare innebär en ökad ambitionsnivå för det totala bostadsbyggandet att kontorets investeringsbudget och organisation behöver utökas.

Slut