

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 26 401

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Vilka åtgärder staden tar för att mota befarat byggstopp. Svar på skrivelse från André Nilsson (L)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Carolina Zandén
Enhetschef

Sammanfattning

I en skrivelse till exploateringsnämnden skriver André Nilsson (L) att flera aktörer på bostads- och byggmarknaden varnar för att rådande ekonomiska läge, med höga räntenivåer och stigande byggkostnader, riskerar att försätta oss i ett stopp för bostadsbygget som kan få konsekvenser för en lång tid framöver.

Mot denna bakgrund önskas en redogörelse för vilka åtgärder som har tagits, eller planeras, för att säkerställa att bostadsbygget inte stannar upp.

Exploateringskontoret följer utvecklingen på bostadsmarknaden noga, i tät och nära dialog med branschen.

De åtgärder som har tagits, eller planeras, för att säkerställa att bostadsbygget inte stannar upp är både av generell karaktär och utifrån hur förutsättningarna ser ut i varje enskilt projekt. De bakomliggande mekanismerna med, ökade byggkostnader och

sjunkande reallöner samt höjda räntor har staden emellertid mycket begränsat rådighet över.

Skrivelsen

I en skrivelse till exploateringsnämnden framför André Nilsson (L) att flera aktörer på bostads- och byggmarknaden varnar för att rådande ekonomiska läge riskerar att försätta oss i ett stopp för bostadsbygget som kan få konsekvenser för en lång tid framöver.

Enligt skrivelsen är ett omfattande bostadsbyggande också grundläggande för stadens tillväxt och att människor med olika inkomstnivåer ska ha möjligheten att bo i Stockholm.

Mot denna bakgrund önskas en redogörelse för vilka åtgärder som har tagits, eller planeras, för att säkerställa att bostadsbygget inte stannar upp.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets förvaltningsledning i samråd med administrativa avdelningen.

Exploateringskontorets synpunkter

Ett högt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för stadens målsättning utifrån sina respektive uppdrag och stadens översiktsplan.

Förutsättningar för bostadsbyggande

Den höga inflationen och stramare penningpolitiken märks på bostadsmarknaden där bostadspriserna har sjunkit samtidigt som byggkostnaderna har ökat med resultatet att byggtakten avtagit och väntas fortsätta avta under 2023. Delar av förklaringen till prisnedgången är börsnedgången under sensvåren och sommaren 2022 i kombination med stigande räntor och fallande reala disponibla inkomster, som i sin tur är en effekt av den höga inflationen sedan halvårsskiftet 2022.

Under pandemin steg bostadspriserna mycket kraftigt och fallet innebär att de nu är på nivån som uppmättes före pandemin. Under slutet av 2022 och de första månaderna 2023 tycks dock prisnedgången bromsats upp. Sammantaget innebär prisutvecklingen att incitamenten att påbörja nya bostadsprojekt minskat kraftigt det senaste året eftersom intäkterna i bostads-

utvecklarnas kalkyler minskat samtidigt som byggkostnaderna är fortsatt höga.

Mycket pekar på att konjunkturen under det kommande året kommer att dämpas i både omvärlden och Sverige. Fallande bostadspriser leder till lägre bostadsinvesteringar, vilket förstärker konjunktunedgången. Under 2024 och 2025 bedöms hushållens reala disponibla inkomster förbättras och både konsumtionen och bostadsmarknaden bedöms återhämta sig.

Tillgång till finansiering är grundläggande för möjligheterna att bygga bostäder. Osäkerheten på bostadsmarknaden har synliggjort brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostäder. Om många hushåll varken får lån eller vill ta lån, minskar efterfrågan på de planerade bostäderna.

Generella och projektspecifika åtgärder

Exploateringsnämnden ska vara drivande för en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt, för att säkerställa den långsiktiga utbyggnaden. Av den totala bostadsproduktionen sker 70 till 80 procent i dagsläget på stadens mark. Markanvisning av den kommunalt ägda marken är därmed det främsta instrumenten staden förfogar över för att möjliggöra ett långsiktigt byggande.

Bostadsproduktionen i staden sker i stor utsträckning på mark som är behäftade med stora kostnader för kommunen när det gäller förberedande markarbeten. Komplexa markförutsättningar gäller oavsett upplåtelseform. Tillgången på enkel byggbar mark är i stort sett obefintlig. I varje investeringsprojekt görs därför överväganden utifrån lönsamhet enligt stadens investeringsstrategi.

I tider av osäkerhet på bostadsmarknaden är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stora stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt.

Det så kallade marknadsdjupet för nya bostäder, det vill säga hur många nyproducerade bostäder hushållen förmår efterfråga, givet pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder, har samtidigt minskat väsentligt till följd av den högre räntenivån och samt högre avgifterna till föreningarna. Både fallande priser, minskande marknadsdjup och högre kostnader kommer att påverka nyproduktionen de närmaste åren. Marknadsdjupet för nya hyresbostäder påverkas inte i lika hög utsträckning av

stigande räntor. Volymer för nyproduktion på hyresrättsmarknaden begränsas i stället av stigande produktions- och finansieringskostnader som driver upp den hyresnivå som krävs för att ett projekt ska vara lönsamt.

Även stadens kostnader har påverkats av stigande byggkostnader. Mot bakgrund av att det många gånger är svårt för staden att få ekonomi i hyresrättsprojekt på tomträtt behöver staden sträva efter en fördelning av försäljning och tomträttsupplåtelse som ger långsiktiga ekonomiska förutsättningar för staden att växa samtidigt som ett brett utbud av upplåtelseformer kan uppnås.

De åtgärder som har tagits, eller planeras, för att säkerställa att bostadsbyggandet inte stannar upp är både av generell karaktär och utifrån hur förutsättningarna ser ut i varje enskilt projekt.

Nedan följer ett antal exempel på projektspecifika åtgärder som vidtagits.

Tenstaterrassen

I Tenstaterrassen har staden och en av byggaktörerna kommit överens om ändring av upplåtelseform från bostadsrätter till hyresrätter. Tillägget påverkar inte ekonomin i projektet i någon större utsträckning. Då det är viktigt att hålla uppe byggtakten har tidpunkt för byggstarts skrivits in i tillägget.

Tillägget till överenskommelse om exploatering hanterar även att bolaget ska bygga ett antal större lägenheter, att en tredjedel av lägenheterna i första hand ska erbjudas till personer som redan bor i Järva och att bolaget i byggprocessen för Tenstaterrassen ska använda arbetskraft som bor eller har företag i Järva.

Hagastaden

På grund av rådande marknadsläge och svårigheter att erlägga köpeskillingen har ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering tagits fram, för kontor i Hagastaden, med en option om att senarelägga tillträdet. I tilläggsavtalet regleras även erläggande av ersättning för den merkostnad som senareläggandet av tillträdet medför för staden. Ersättningen medför att redan fattat genomförandebeslut för projektet inte påverkas.

Vårfrugillet

I projektet Vårfrugillet i Bredäng har ett tilläggsavtal tecknats som medger möjligheten att upplåta cirka 60 bostäder med

hyresrätt och inte bara bostadsrätt, som tidigare avtal angav. Det påverkar inte stadens ekonomi i projektet då köpeskillingen för marken har erhållits.

Huvuddelen av bostäderna i projektet som helhet är bostadsrätter och eftersom det blev fler lägenheter än vad som beräknades i samband med genomförandebeslutet är det också numerärt fler bostadsrätter i projektet än beräknat, även om det tredje huset blir hyresrätter.

Det är också positivt att staden genom att tillåta hyresrätter samtidigt kunnat avtala om sociala åtaganden.

I och med att staden medger möjligheten att bostäderna upplåts som hyresrätt undviks risken att huset står tomt och obefolkat.

Slutligen, exploateringskontoret följer utvecklingen på bostadsmarknaden noga, i tät och nära dialog med branschen. De bakomliggande mekanismerna med, ökade byggkostnader och sjunkande reallöner samt höjda räntor har staden emellertid mycket begränsat rådighet över.

Det finns ett flertal strukturella åtgärder som skulle bidra till att stimulera efterfrågan bland ekonomiskt resurssvaga hushåll. För att skapa förutsättningar för kommunerna att bygga fler bostäder som fler kan efterfråga, för att säkerställa att bostadsbyggandet inte stannar upp, krävs även nationella åtgärder.

Slut

Bilagor

1. Skrivelse om vilka åtgärder staden tar för att mota befarat byggstopp