

Handläggare
Susanne Bengtsson
08-508 267 47

Till
Exploateringsnämnden
2024-04-25

Åtgärdslista med anledning av marknadsläget. Svar på skrivelse från Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V), Lennart Tonell (MP)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anser skrivelsen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Remissen

Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) har till exploateringsnämnden översänt en skrivelse om åtgärdslista med anledning av marknadsläget, se [Bilaga 1](#).

Av skrivelsen framgår att byggsektorn befinner sig i ett svårt konjunkturläge och att ökade materialpriser och höga räntor får stora konsekvenser för bostadsbyggandet vilket även påverkar intresset för att få markanvisningar främst till bostadsrätter. Att det blir svårare att få till markanvisningar till bostadsrätter innebär en risk att nämndens försäljningsinkomster minskar på sikt, vilket i sin tur även försvårar finansieringen av prioriterade projekt i stadens fokusområden. Samtidigt ökar även nämndens produktions- och finansieringskostnader, precis som för resten av branschen. Det är därför svårare att få lönsamhet i projekten, hålla upp byggtakten och utveckla staden i en socialt och ekologiskt hållbar riktning. Byggkrisen riskerar även att få mycket stora konsekvenser för branschen vilket skulle ge långtgående konsekvenser för Stockholms och Sveriges tillväxt. Åtgärder måste vidtas för att upprätthålla bostadsbyggandet. Det

finns tre parter som måste samverka om byggandet ska fungera i Sverige – branschen, kommunerna och staten.

Med hänsyn till detta föreslås, i enlighet med skrivelsen bilaga 1, att exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att ta fram en åtgärdslista med vidtagna åtgärder och förslag till nya åtgärder för att i möjligaste mån upprätthålla bostadsbyggande mot bakgrund den allvarliga krisen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kontorets avdelningar mark, värdering och juridik samt projektavdelning syd.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret har stor förståelse för de utmaningar byggaktörerna står inför, inte minst då kontoret själva drabbas av ökade materialpriser och de utmaningar för ekonomin i projekten som detta medför. Exploateringskontoret har med anledning av den rådande konjunkturen i dialog med byggaktörerna arbetat för att hitta kostnadseffektiva lösningar och utbyggnadsordningar i projekten, både i detaljplaneskedet och i genomförandeskedet, för att underlätta för byggstart av kvartersmark och allmän platsmark. Att hitta lösningar som både gynnar och värnar stadens och byggaktörernas ekonomi är en viktig ledstjärna i arbetet med att motverka konsekvenserna av den lågkonjunktur som råder i byggbranschen.

Ett exempel på en åtgärd för att upprätthålla bostadsbyggandet är att exploateringsnämnden godkännt byggnation av hyresrätter istället för bostadsrätter i områden där efterfrågan på bostadsrätter viker. eftersom fler bostadsrätter i områden som domineras av hyresrätter är en strategi i Öp, budget mm för att få till en bättre sammansättning av upplåtelseformer som på sikt kan gynna områdets attraktivitet. Därför är detta en åtgärd som endast kan tillämpas. i undantagsfall, där särskilda skäl föreligger, och inte en generell åtgärd. En avtalsändring om upplåtelseform beslutas alltid i nämnd.

Ett annat exempel som vidtagits i enskilda projekt är att, där stadens genomförandeplanering medgett, erbjuda succesiva tillträden. Det innebär att byggaktören erbjuds att tillträda markområdet i flera etapper allteftersom byggstart sker inom kvarteret, vilket underlätta finansieringen för aktören.

Förutom översynen i de enskilda projekten utreder kontoret just nu ett antal olika ytterligare förslag till åtgärder att upprätthålla bostadsbyggandet.

I utredningsarbetet har ett antal utgångspunkter varit centrala för att kunna göra bedömningen huruvida en åtgärd är värd att utreda vidare eller inte. En föreslagen åtgärd ska uppfylla följande krav eller mål;

- Byggstart måste ske under 2024 eller 2025
- Åtgärden ska bidra till att upprätthålla bostadsbyggandet
- Åtgärden kan motverka arbetslöshet och kompetenstapp
- Åtgärden är tillfällig
- Åtgärden ska inte kunna anses vara prejudicerande för framtida markprissättning

Arbetet förväntas mynna ut i ett antal konkreta åtgärder, både generella och projektspecifika, som förväntas kunna upprätthålla bostadsbyggandet inom de närmsta två åren.

Kontoret ska behandla alla byggaktörer inom kommunen lika. Åtgärder måste därför noggrant analyseras för att förstå konsekvenser för hela kontorets projektportfölj. Vissa åtgärder som en enskild byggaktör förespråkar i sitt projekt kan få omfattande negativa konsekvenser för stadens om den genomförs i större skala. Det finns dock åtgärder som inte kan vara generella utan som kan komma att tillämpas i unika specifika fall. Kontoret vill poängtera att de åtgärder som föreslås måste inrymmas inom redan ingångna avtal med byggaktören.

Exploateringskontoret har ett stort ansvar att förmedla mark till bostadsbyggandet och för närvarande innehåller stadens bostadsportfölj 124.000 bostäder i pågående planering. Kontoret arbetar aktivt med stadens bostadsportfölj och under våren görs en samlad översyn av hela portföljen. Målet är att den samlade projektportföljen ska styra mot ett ekonomiskt hållbart genomförande av fullmäktiges mål om 6000 påbörjade bostäder per år.

Slutligen vill kontoret understryka att stora delar av bostadsbyggnation i Sverige är beroende av privat finansiering och att efterfrågan på bostäder finns när byggaktörerna ska sälja eller hyra ut sina bostäder. Exploateringskontoret har mycket svårt att vidta åtgärder för att påverka dessa faktorer.

Slut

Bilaga

1. Skrivelse från Anders Österberg m.fl., Clara Lindblom m.fl. och Lennart Tonell om åtgärdslista med anledning av marknadsläget