



STOCKHOLMS HANDELSKAMMARES ANALYS: 2014-1

122 000 BOSTÄDER SAKNAS I STOCKHOLMS LÄN



Stockholms Handelskammare

Bostadsbristen hotar regionens tillväxt och utveckling

FLER BOSTÄDER KRÄVS FÖR EN VÄXANDE STORSTAD

Det saknas 121 975 bostäder i Stockholms län utifrån 2012 års siffor. Skälen är den snabbt växande befolkningen, ett svagt och eftersatt bostadsbyggande samt en hårt reglerad bostadsmarknad. Ungefär 400 000 bostäder kommer behöva byggas om dagens befolkningsprognoser slår in.

Varje ny invånare är inte i behov av en egen bostad eftersom många av dem är nyfödda eller inflyttade familjer som enbart behöver en bostad. Enligt de antaganden som görs i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, utgår man ifrån det vedertagna måttet att det behövs 600 nya bostäder per 1 000 nya invånare. Med utgångspunkt i detta mått så har Stockholms län en ackumulerad bostadsskuld, eller ett underskott, på 121 975 bostäder.

I beräkningarna har vi utgått från bostadsunderskottet från 2011 och sedan lagt till 2012 års underskott. År 2011 var bostadsunderskottet 109 500 bostäder, i förhållande till befolkningsutveckling och antalet färdigställda bostäder sedan mitten av 1990-talet. Med en befolkningsökning på 35 533 personer under 2012 hade det behövts en nyproduktion på 21 320 bostäder, men under år 2012 färdigställdes endast 7 461 bostäder. Samtidigt permanentades cirka 1384 fritidshus (genomsnitt för perioden 1997–2010). Under ett år har underskottet i förhållande till befolkningsökningen och antalet färdigställda bostäder ökat med 12 475 bostäder. Detta resulterar i ett ackumulerat underskott på 121 975 bostäder.

De senaste fyra åren, 2009–2012, har länets befolkning ökat med drygt 146 000 invånare. Samtidigt har det endast byggts 32 000 bostäder och cirka 1384 fritidshus har blivit permanentboende (genomsnitt för åren 1997–2010). För att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen hade det behövts tre gånger så många nya bostäder.

Sedan 1990 har bostadsbeståndet i Stockholms län ökat med 21 procent, samtidigt som befolkningen ökat med 30 procent. Men det finns stora skillnader bland kommunerna. Störst ökning av bostadsbeståndet uppvisar Värmdö med 81 procent, Vaxholm 61 procent och Ekerö 42 procent. Lägst ökning av beståndet redovisar Danderyd med 6 procent följt av Lidingö 11 procent samt Södertälje och Sundbyberg, vardera 13 procent.

Kommunernas bostadsbyggnadsplaner för de kommande tio åren är för låga. Det planeras nybyggnad av cirka 270 000 bostäder fram till 2030. Men för att matcha den prognostiserade befolkningsutvecklingen behövs cirka 400 000 nya bostäder byggas. Därtill måste höjd tas för dagens underskott och för att många planer inte realiserar. Historiskt har var femte plan inte blivit verklighet.

Det krävs planer på cirka 24 000 nya bostäder per år för att realistiskt nå önskvärd nivå på cirka 400 000 bostäder. Många kommuner behöver skruva upp sina byggambitioner ordentligt.

De närmaste åren står regionen inför flera utmaningar som riskerar att kraftigt förvärra

bostadsbristen. Det handlar om en fortsatt snabb befolkningstillväxt, ökad trångboddhet, stor bostadsbrist bland studenter och ett stort antal 1990-talister som vill in på bostadsmarknaden.

Det låga bostadsbyggandet, är tillsammans med en dåligt fungerande bostadsmarknad, ett av de allvarligaste hindren för utveckling och tillväxt i huvudstadsregionen. Regionen behöver kraftfulla åtgärder på bred front för att öka bostadsbyggandet och för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad.

TVÅ FULLSATTA SL-BUSSAR VARJE DAG

Det är många som väljer att bo, leva och arbeta i huvudstadsregionen. Storstadens puls, breda arbetsmarknad och mångfald lockar. Stockholm är i dag en av de snabbast växande städerna i Västeuropa. Varje dag växer Stockholms län med två fullsatta SL-bussar. År 2012 stod länet för cirka 50 procent av Sveriges totala befolkningsökning och ökade med 35 533 invånare.

Samtidigt som länets befolkning växer i rekordsnabb takt släpar bostadsbyggandet kraftigt efter. Det medför att bostadsbristen i Stockholms län är stor och allvarlig. Situationen på bostadsmarknaden försvårar rörligheten på arbetsmarknaden och hämmar möjligheterna att behålla och stärka regionens konkurrens- och attraktionskraft.

Den stora bristen på bostäder och den låga rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet försvårar också för många hushåll att flytta till eller inom regionen. Det påverkar i sin tur rekryteringsmöjligheterna för regionens företag.

De närmaste åren står regionen inför flera utmaningar som riskerar att kraftigt förvärra bostadsbristen. Det handlar framför allt om en fortsatt snabb befolkningstillväxt. Fram till år 2030 kommer Stockholm att växa med drygt 500 000 invånare. Det innebär att regionen tillsammans med Oslo växer snabbast i Västeuropa och tillväxttakten är exempelvis sex gånger så hög som i Paris. Men det handlar också om en ökad trångboddhet, stor bostadsbrist bland studenter och ett stort antal 1990-talister som vill in på bostadsmarknaden.

Huvudstadsregionen är i akut behov av fler bostäder och en bättre fungerande bostadsmarknad. Annars blir det svårt att ta tillvara de positiva effekterna av den starka befolkningsökningen. Regionen riskerar också att gå miste om nödvändig kompetens om nytexaminerade och barnfamiljer inte kan flytta till Stockholm eller lämnar regionen för bättre boende i andra delar av landet.

Det låga byggandet och den dåligt fungerande bostadsmarknaden är ett av de allvarligaste hindren för tillväxten i huvudstadsregionen. Det är inte bara ett hot mot den ekonomiska utvecklingen i Stockholms län utan mot hela Sverige.

Det finns många delar av bostadsmarknaden som behöver förbättras. I denna analys har vi lagt fokus på att beräkna hur stort regionens faktiska underskott på bostäder är och hur bostadsbeståndet fördelas på länets 26 kommuner. Vi tittar också närmare på hur bostadsbyggnadsplanerna står sig i förhållande till de kommunvisa befolkningsprognoserna till 2030. Vilka kommuner väntas bygga tillräckligt och vilka måste bygga mer?

VIKTIGT MED EN VÅL FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Rörlighet och tillgänglighet behövs för att bostadsmarknaden ska fungera. Det är också viktigt att marknaden erbjuder en mångfald av boendeformer för att tillgodose hushålls skiftande behov över livet. En bostadsmarknad som inte fungerar innebär också stora samhällsekonomiska kostnader. Tillsammans med Fastighetsägarna har vi uppskattat att flaskhalsarna på länets bostadsmarknad kostar 250 miljarder kronor i utebliven tillväxt fram till år 2030.

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor. Här bor drygt en femtedel av Sveriges befolkning, här skapas en tredjedel av BNP och länet står för närmare hälften, 47,4 procent, av de statliga direkta skatterna. Ekonomisk tillväxt är beroende av att både arbets- och bostadsmarknaden fungerar väl. Det gäller både näringslivets möjligheter att rekrytera kvalificerad arbetskraft som enskilda individers möjligheter att flytta till studier och arbete.

STOCKHOLMSREGIONENS ATTRAKTIONSKRAFT

I många avseenden konkurrerar Stockholm med andra internationella storstäder. Att snabbt få tag på en bra bostad i regionen är av stor betydelse för att kunna attrahera inhemsk och utländsk kvalificerad arbetskraft. Den typen av arbetskraft är mer rörlig och internationell i dag än tidigare.

Den demografiska utvecklingen från år 2020, med en sjunkande andel av Sveriges befolkning i arbetsför ålder, tillsammans med ökad specialisering, teknikutveckling, kunskapsspridning och globalisering kommer inom en snar framtid att medföra brist på kvalificerad personal inom flera områden.

I början av år 2012 presenterade Länsstyrelsen i Stockholm en utbildnings- och arbetsmarknadsprognos som visar att efterfrågan på arbetskraft i Stockholmsregionen kommer att öka dramatiskt, med cirka 200 000 personer, fram till år 2020.

2020 väntas det främst råda brist på:

- 16 000 utbildade inom vård- och omsorg
- 15 000 pedagoger i skolan
- 15 000 tekniker och ingenjörer
- 10 000 gymnasieutbildade inom handel och administration

Det är en växande andel äldre, länets starka befolkningsutveckling och höga födelsetal som ligger bakom den ökade efterfrågan på utbildade inom vård och skola. Därtill ökar behoven av teknikutbildade till följd av näringslivets strukturomvandling och ökade kunskapsintensivitet.

För att regionen ska kunna hantera den framtida kompetensförsörjningen krävs fler utbildningsplatser vid länets universitet och högskolor. Men det kommer inte att räcka. Fler högutbildade måste välja att flytta hit och då måste bostadsmarknaden fungera.

DET SAKNAS 122 000 BOSTÄDER

Stockholms län har ett underskott på 121 975 bostäder till följd av en snabbt växande befolkning, ett lågt byggande och en hårt reglerad bostadsmarknad. Länets bostadsbrist grundlades på 1980-talet då bostadsproduktionen sjönk kraftigt från

1970-talets nivå på i snitt 15 500 bostäder, till 8 200 nya bostäder per år. Bottennoteringen gjordes 1995 då endast 3 020 nya bostäder färdigställdes. Gapet mellan det behov som befolkningsökningen genererar och nyproduktionen ökade i kölvattnet av lågkonjunkturen 1992. Från 2004 har befolkningsstillväxten tagit ny fart, vilket inte bostadsbyggandet gjort.

Exaktheten i detta mått är inte så intressant – om det saknas 100 000 eller 122 000 nya bostäder är en akademisk fråga. Det byggs för lite och det ”skapas” för få nya bostadstillfällen i det befintliga bestånd.

Den faktiska bostadsbristen är sannolikt ännu större. Om alla unga vuxna, som bor kvar hemma, och hushåll i andra regioner, som är i behov av en bostad i länet, räknas in blir det totala underskottet högre. Den stora ungdomskullen med tidiga 1990-talister, som vill flytta hemifrån, har inte heller beaktats i de senaste årens byggplaner. I diagram 1 illustreras befolkningsökningen, bostadsbehovet och antalet färdigställda bostäder från 1975–2012.

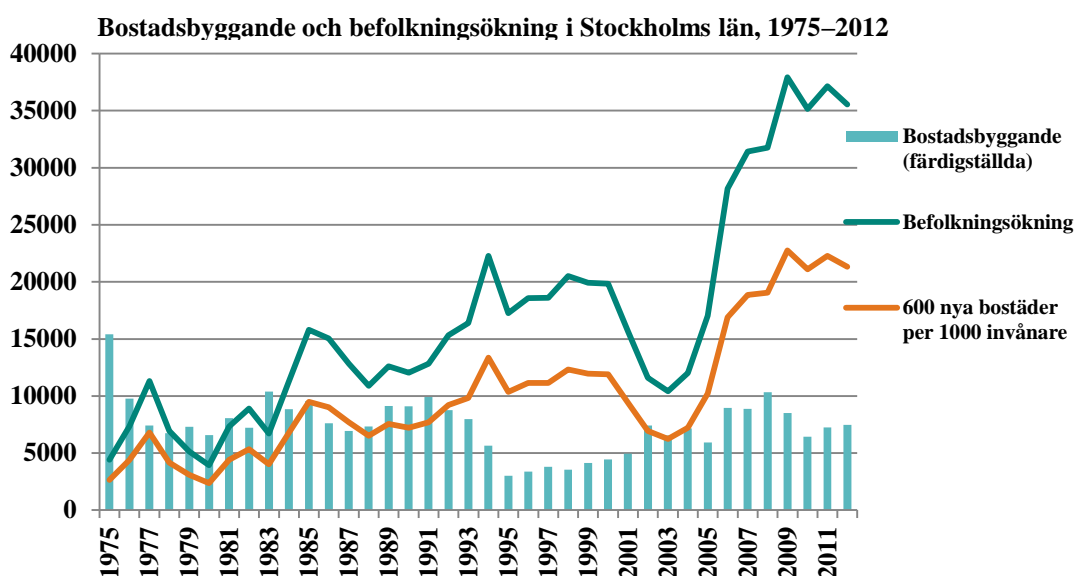


Diagram 1. Permanenteringen av fritidsbostäder är inte inkluderat i diagrammet, men är däremot medräknat i underskottssiffran.

UNDERSKOTTET VÄXER SNABBT

Om kommunernas planer blir verklighet så saknas det ändå 130 000 bostäder år 2030. Det bör tilläggas att planerade bostäder ofta inte blir till verklighet.

Om dagens befolkningsprognoser slår in och nyproduktionen följer genomsnittet för de senaste fem åren liksom det övriga årliga nytillskottet kommer det år 2030 att saknas drygt 400 000 bostäder i länet.

ÅRLIGT BEHOV PÅ MER ÄN 20 000 BOSTÄDER

För att klara en årlig befolkningsökning på närmare 40 000 invånare, krävs en årlig nyproduktion på cirka 24 000 bostäder. Därtill behövs det årliga tillskottet på cirka

2 000 i årlig permanentning av fritidshus och ombyggnad av vindar och lokaler för att beta av på den uppbyggda bostadsskulden.

För att kunna möta den prognostiserade befolkningsutvecklingen och beta av på underskottet behövs det ett årligt nytillskott på minst 25 000 bostäder. Det ligger i nivå med byggandet under miljonprogrammets rekordproduktion 1968–1973.

Då var femte byggplan inte realiseras innebär det att planerna behöver ta höjd och ligga på cirka 29 000 för att nå en årlig nivå på 24 000 nyproducerade bostäder.

220 000 NYA BOSTÄDER UNDER MILJONPROGRAMMET

Perioden 1965 till 1975 präglades av miljonprogrammets höga nyproduktion. Det byggdes nära 220 200 bostäder i Stockholms län under elva år. Byggandet överskred vida länets befolkningsökning under perioden. Ökningen av bostadsbeståndet blev dock lägre eftersom det samtidigt revs många äldre hus med omodern standard men även på grund av lägenhetssammanslagningar och kontoriseringar. Bakgrunden till miljonprogrammet var en akut bostadsbrist i Sverige under 1950-talet och början av 1960-talet. Andra världskriget hade fått byggandet att stanna av. I kölvattnet av en kraftig befolkningstillväxt ökade trångboddheten och bostadsbristen snabbt. Därför krävdes det en kraftsamling.

VÄRMDÖS BEFOLKNING HAR ÖKAT MED 79 PROCENT SEDAN 1990

Sedan 1990 har Stockholms län vuxit med cirka 485 000 personer, motsvarande 30 procent. Det motsvarar en genomsnittlig årlig ökning med cirka 22 100 personer. Under samma period har det färdigställts i genomsnitt 7 600 bostäder per år.

Procentuell befolkningsökning per kommun från 1990 till 2012

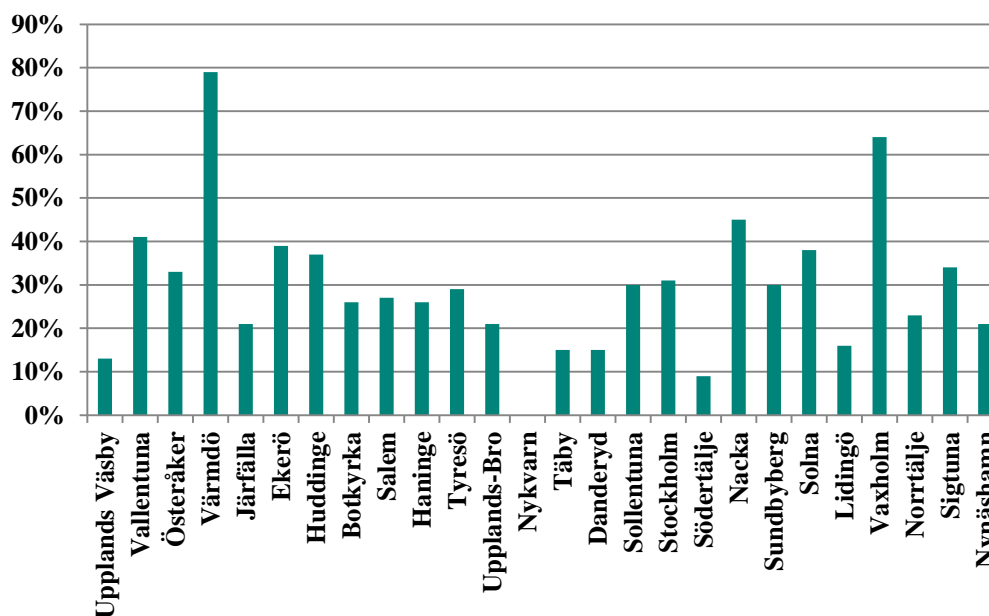


Diagram 2. Befolkningsökning per kommun från 1990–2012.

Diagram 2 visar hur befolkningen utvecklats och fördelats på länets kommuner sedan 1990. Värmdö är den kommun som ökat sin befolkning mest i förhållande till 1990,

78 procent. Sedan följer Vaxholm 64 procent, Nacka 45 procent och Vallentuna 41 procent. Svagast utveckling uppvisar Södertälje med en befolkningsökning på 9 procent följt av Upplands Väsby på 13 procent och Danderyd och Täby med vardera 15 procent.

I antal invånare har Stockholms stad ökat mest, 206 800, följt av Nacka 28 800 invånare och Huddinge 27 200 invånare. Invånarantalet uppvisar lägst ökning i Salem, Danderyd och Upplands Bro och, i spannet 3 400–4 200 invånare.

År 2030 förväntas det bo en halv miljon fler invånare i Stockholms län, än det gör i dag.

LÅGT OCH EFTERSATT BYGGANDE

Länets samtliga kommuner måste vara med och bidra till bostadsbyggandet för den snabbt växande befolkningen i huvudstadsregionen. Det har en avgörande betydelse för om vi ska klara den stora utmaning som den snabba befolkningstillväxten medför. Otillräckligt byggande och en dysfunktionell bostadsmarknad är de kanske viktigaste hoten mot regionens fortsatta utveckling.

Det är flera olika regelverk och faktorer som styr bostadsbyggandet och bostadsmarknadens funktion. Kommunerna har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen. I Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar slås det fast att det är kommunerna som ska planera och ge förutsättningar för alla kommuninvånare att bo i goda bostäder.

De flesta kommuner i länet har under decennier byggt alldeles för lite och nivåerna på bostadsbyggandet varierar kraftigt mellan kommunerna.

VÄRMDÖ STÅR FÖR DEN STÖRSTA ÖKNINGEN AV BOSTADSBESTÅNDET

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät från 2012 råder bostadsbrist i 21 av länets 26 kommuner. Fem kommuner bedömer att det råder balans: Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sollentuna och Vaxholm. Samtliga kommuner uppger att det råder brist på hyresrätter och hälften av kommunerna att det råder brist på bostadsrätter. I båda fall gäller det främst små bostäder.

Sedan 1990 har det byggts mest bostäder i Stockholm, Solna och Nacka. Men ökningen av det befintliga bostadsbeståndet har varit störst i Värmdö 81 procent, Vaxholm 61 procent och Ekerö 42 procent. Danderyd redovisar svagast utveckling under perioden, en ökning med enbart 6 procent följt av Lidingö 11 procent och Södertälje och Sundbyberg, vardera 13 procent.

Årligen permanentas cirka 1 400 fritidshus i länet och cirka 500 lokaler och vindar byggs om till bostäder. Det ger ett positivt bidrag till bostadsutbudet. Permanentning av fritidshus förekommer i Nykvarn, Tyresö, Vaxholm och Värmdö. Det är inte omöjligt att konverteringen av fritidshus till permanentboende kommer att fortsätta, men att den flyttar längre ut geografiskt i takt med att den funktionella arbetsmarknadsregionen växer och antalet objekt att konvertera minskar i kommuner som Nacka och Värmdö.

Totalt planeras nybyggnad av cirka 269 200 bostäder i Stockholms län fram till 2030. Ser vi på länets kommuner varierar planerna högst avsevärt. I antal är det Stockholms stad som redovisar flest byggplaner 100 000 bostäder, följt av Solna, Nacka och

Huddinge. Lägst antal redovisar Salem med 1000 nya bostäder följt av Danderyd och Vaxholm. Se diagram 3 nedan. I en färsk rapport från Alliansen presenterades ett mål om 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Det är ett mål som välkomnas av Stockholms Handelskammare.

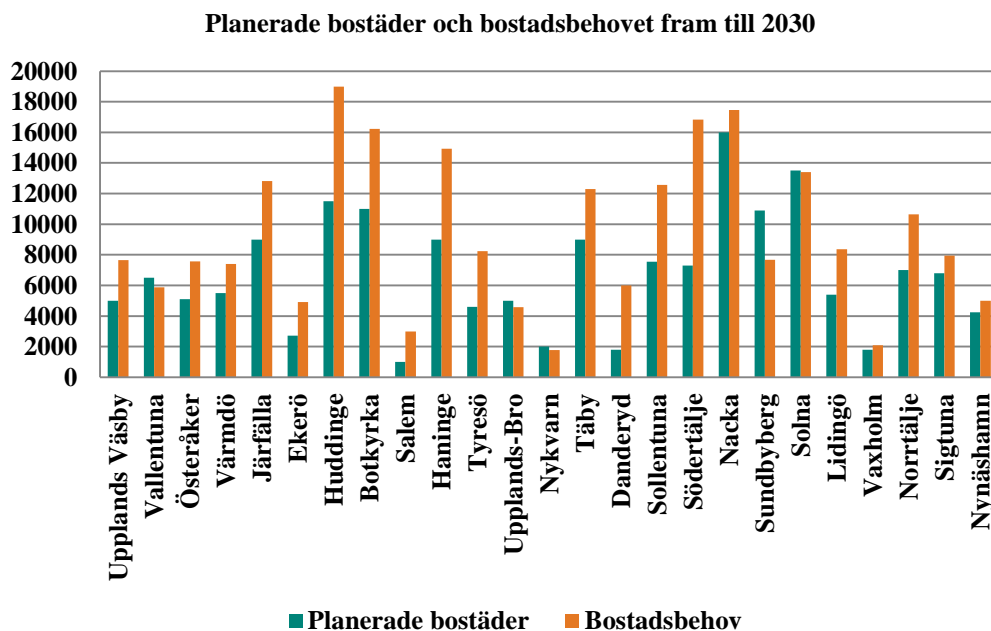


Diagram 3. Planerade bostäder och bostadsbehovet fram till 2030 (I diagrammet redovisas inte Stockholms kommun eftersom kvantiteten bostäder är väsentligt mycket större än i resterande kommuner).

VAR FEMTE BYGGPLAN REALISERAS INTE

Många kommuner i Stockholms län har stora ambitioner att växa och relativt ambitiösa byggplaner. Samtidigt avser andra att förbli ungefär lika stora som nu. Ett bekymmer med kommunernas bostadsbyggnadsplaner är att var femte plan i regel inte realiserar och i flera kommuner ligger andelen ännu högre. I kölvattnet av den internationella finanskrisen 2008 var det många kommuner som inte realiserade 60–80 procent av sina bostadsplaner.

I kommunernas planer som samlades in 2009 för 2010 överskattade 21 av 25 kommuner bostadsbyggandet (Stockholms stad redovisade byggstarter). I planerna som samlades in år 2010 för samma år överskattades byggandet i 12 av 21 kommuner (fem kommuner redovisade byggstarter). Planerna för 2010 insamlingsåret 2009 låg på totalt 13 656 bostäder och 2010 reviderades planerna ned till 12 040 bostäder. Det kan ställas i relation till det faktiska utfallet 2010 som uppgick till 6 443 färdigställda bostäder, 53 procent av planerna samma år.

Norrköping gjorde den största överskattningen, 570 planer jämfört med utfallet på 96 bostäder. I Sundbyberg, Värmdö och Sollentuna färdigställdes mindre än 10 procent av det planerade byggandet. Solna och Botkyrka överraskade samtidigt i positiv riktning med hundratalet fler bostäder än planerna. Enligt TMR kan kyla och snörika vintrar vara två bidragande faktorer till det låga byggandet samt prioritering av annat än byggande.

Kommunernas bostadsbyggnadsplaner måste öka betydligt för att nå upp till nivåerna som den prognostiserade befolkningsökningen till 2030 kräver. Det gäller både dagens planer och när byggnivåerna i RUFSS 2010 uppdateras med en högre befolkningstillväxt (35 000 istället för 25 000 invånare per år).

Den regionala utvecklingsplanen utgör en grund för Stockholmskommunernas bostadsplanering. Men RUFSS saknar muskler för att planerna verkligen verkställs. Det kommunala planmonopolet och de kommunalpolitiska ambitionerna är i formell mening överordnad region-planens ambitioner och målsättningar.

Diagram 3 ger en indikation om hur många bostäder som varje kommun behöver färdigställa per år fram till 2030 för att klara dagens befolkningsprognos. Det bör dock poängteras att vår bedömning av det nödvändiga byggandet baseras på kommunernas befolkningsprognoser, byggplaner och det vedertagna måttet att det behövs 600 nya bostäder per 1 000 nya invånare. Det finns ett antal kommuner som under flera år byggt anmärkningsvärt lite och har svaga bostadsbyggnadsplaner den kommande tioårsperioden. Dessa kommuner har stor anledning att skruva upp sina planer betydligt för att vara med och bidra till en hållbar befolkningsutveckling i huvudstadsregionen.

Byggplaner och befolkningsprognoser korrelerar och det bör poängteras att flera av kommunerna som, enligt diagrammet, behöver öka byggandet ordentligt även tillhör gruppen med mest ambitiösa planer.

För att möta den prognostiserade befolkningstillväxten till 2030 krävs som tidigare nämnts ett årligt nytillskott på cirka 24 000 bostäder. Om höjd tas för att var femte plan inte realiserar måste planerna ligga på cirka 29 000 per år för att nå den önskvärda nivån. Det kan jämföras med dagens planer på cirka 15 800 nya bostäder per år och det årliga genomsnittliga nytillskottet (åren 1990–2012) på cirka 7 500 bostäder. Bostadsbyggandet måste tredubblas jämfört med i dag och byggplanerna nästintill fördubblas.

Bostadsbyggandet i Sverige har sedan fastighetskrisen i början av 1990-talet legat på en både internationellt och historiskt låg nivå. De senaste 20 åren har vi byggt hälften så många bostäder per invånare jämfört med våra nordiska grannländer.

En stor osäkerhetsfaktor som påverkar byggandet av hyresrätter är hyresregleringen. Detta trots att hyrorna för nyproduktion ligger närmare marknadshyran på grund av tidsbegränsade presumtionshyror som möjliggör kostnadstäckning i projekten. Men hyresregleringen bidrar till att sätta hela marknaden ur balans.

Andra faktorer som dämpar nyproduktionen är långa planprocesser och överklaganden (ofta från allmänheten) som försenar, förhindrar och fördröjer bostadsbyggandet. Kraven i plan- och bygglagstiftningen när det gäller tillgänglighet (hissar, badrumsstorlek mm) utgör stora hinder i bostadsbyggandet.

Höga mark- och byggkostnader är andra faktorer som håller nere nyproduktionen. Den enskilt högsta kostnaden vid nyproduktion är markkostnaden.

Enligt Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät 2012 uppger 18 av länets 26 kommuner att höga produktionskostnader är det som framför allt hindrar bostadsbyggandet följt av 15 som anger överklagande av detaljplaner. På tredje plats kommer bullerproblem, 10 kommuner.

Det kommunala skatteutjämningsystemet bidrar också till att vissa kommuner håller nere bostadsproduktionen. Utjämningsystemet slår hårdare mot regionens kommuner än i övriga landet på grund av en högre skattekraft. Det innebär att kommunerna, på kort sikt, blir av med nästan hela den ökning av skattekraften som en nyinflyttad familj tillför. Samtidigt ökar kommunens kostnader för barnomsorg, skola och annan service. Dessa kostnader kompenseras inte fullt ut i skatteutjämningsystemet.

AKUT BRIST PÅ STUDENTBOSTÄDER – HINDER MOT KUNSKAPSREGION STOCKHOLM

I Stockholms län finns det 80 000 studenter och enbart 12 500 studentbostäder. Det tillsammans med det rådande läget på den reguljära bostadsmarknaden gör situationen besvärande för länets studenter. Den genomsnittliga kötiden för ett rum i korridor uppgår till 19 månader och för en lägenhet med pentry nära 3,5 år. Vilket kan ställas i relation till att de flesta utbildningar är 3,5–4 år långa.

MER ÄN VARANNAN UNG VUXEN SAKNAR BOSTAD

Enligt en rapport från Hyresgästföreningen har andelen unga i Stockholms län som bor i egen bostad 2013 minskat till 44 procent jämfört med 51 procent år 2001. Mer än var fjärde ung vuxen, 29 procent, bor kvar hos sina föräldrar på grund av svårigheter att få tag på bostad. Bland dessa skulle 58 procent vilja flytta vilket innebär att cirka 39 000 ungdomar bor kvar ”ofrivilligt” hemma hos sina föräldrar.

DEMOGRAFISK UTMANING

Bostadsbristen riskerar att förvärras de kommande åren när 1990-talisterna (den största ungdomskullen sedan 1940-talisterna) lämnar föräldrahemmet. Tidigare befolkningspucklar har mötts med ett ökat byggande vilket inte är fallet nu. En akut bostadsbrist hotar när fler ungdomar än normalt ska flytta hemifrån de närmaste åren. En dryg femtedel av dessa bor i Stockholms län och många av de övriga vill till regionen för att studera eller arbeta.

SLUTSATS

För att nå balans mellan efterfrågan och utbud på bostadsmarknaden behövs flera åtgärder. Det är orealistiskt att tro att vi på kort tid ska kunna bygga bort det stora underskottet eller ens kunna hålla nyproduktionen i takt med befolkningstillväxten. Därför behövs det kraftfulla reformer på bostadsmarknaden. I avvaktan på nödvändiga förändringar av hyresregleringen och att nyproduktionen tar ordentlig fart måste alla de outnyttjade bostäder som finns i beståndet bli tillgängliga på bostadsmarknaden. Detta kan bara ske genom att göra andrahandsmarknaden mindre reglerad. Lagen om förenklad andrahandsuthyrning, som trädde i kraft den 1 februari år 2012 var ett steg i rätt riktning och har resulterat i en 20 procent ökning av uthyrning av bostadsrätter.

En sänkt reavinstbeskattning skulle bidra till en ökad dynamik och rörlighet i existerande bostadsbestånd. Beskattningen av bostäder riskerar att låsa in hushåll som vill köpa ett billigare eller mindre boende. Nederländska forskare pekar på att rörligheten minskar med åtta procent när transaktionsskatterna ökar med en procentenhet. Generellt är högre transaktionskostnader korrelerade med lägre transaktionsvolym.

Det tar lång tid att bygga. En viktig orsak är tungroddheten i kommunernas planprocesser och överklaganden som fördröjer och fördyrar byggandet. Planprocessen behöver därför kortas och förenklas. Plan- och bygglagen måste öppna upp

för mer kreativa och mindre kostsamma lösningar vid byggande av exempelvis studentbostäder. Satsningar på ny infrastruktur och kollektivtrafik är också ofta helt avgörande för tillkomsten av ny bostadsbebyggelse. Det kommunala skatteutjämningsystemet sätter också käppar i hjulet för kommunernas expansion. Det måste ersättas med ett system som inte missgynnar växande kommuner.

Stockholms län, som dagligen växer med två fullsatta SL-bussar är i akut behov av omfattande bostadsinvesteringar under en lång period parat med kraftfulla reformer på bostadsmarknaden. Det behövs omedelbara åtgärder både på kommunal- och statlig nivå för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad i huvudstadsregionen.

Rörlighet och tillgänglighet behövs för att bostadsmarknaden ska fungera. Det är också viktigt att marknaden erbjuder en mångfald av boendeformer för att tillgodose hushålls skiftande behov över livet. En bostadsmarknad som inte fungerar innebär också stora samhällsekonomiska kostnader. Tillsammans med Fastighetsägarna har vi uppskattat att flaskhalsarna på länets bostadsmarknad kostar 250 miljarder kronor i utebliven tillväxt fram till 2030.

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor. Här bor drygt en femtedel av Sveriges befolkning, här skapas en tredjedel av BNP och länet står för närmare hälften, 47,4 procent, av de statliga direkta skatterna. Ekonomisk tillväxt är beroende av att både arbets- och bostadsmarknaden fungerar väl. Det gäller både näringslivets möjligheter att rekrytera kvalificerad arbetskraft som enskilda individers möjligheter att flytta till studier och arbete.



Stockholms Handelskammare

STOCKHOLMS HANDELSKAMMARE

Box 160 50

103 21 STOCKHOLM

Tel: 08-555 100 00

www.chamber.se

ANSVARIG ANALYS:

Charlotte Olsson

charlotte.olsson@chamber.se

ANSVARIG KOMMUNIKATION:

Andreas Åström

andreas.astrom@chamber.se