



Larmet från landets 10 största kommuner

*Färre bostäder byggs de kommande åren
– bostadsbristen ökar*



KENNETH HANDBERG

LARMET FRÅN LANDETS 10 STÖRSTA KOMMUNER
Färre bostäder byggs de kommande åren – bostadsbristen ökar

Författare: Kenneth Handberg

Foto framsida: Wikimedia commons

©Bostad2030

Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se



KENNETH HANDBERG

Kenneth Handberg är tidigare journalist och redaktionschef. Han har arbetat med bostadspolitiska frågor inom Hyresgästföreningen och var under tio år heltidspolitiker i Örebro, bland annat som kommunstyrelsens ordförande under fem år. Sedan 2022 har Handberg startat en egen verksamhet där han gör konsultinsatser inom managementutveckling, samhällsutveckling och kommunikationsfrågor.

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning	8
Läget i de 10 största kommunerna	10
Västerås	10
Göteborg	13
Örebro	16
Stockholm	19
Linköping	22
Uppsala	25
Malmö	28
Norrköping	31
Jönköping	33
Helsingborg	35
Ekonomernas bedömning	37
Nordea - Annika Winsth	37
LO – Laura Hartman och Peter Gerlach	38
Byggföretagen – Fredrik Isaksson	39
Analys	42
Regelförändringar	42
Stöd till enskilda	42
Stöd till sektorn	43
Kommunernas ansvar	43
Behov av en samlad diskussion om bostadsförsörjning	44
Förslag	44
Bilaga: Intervjuer	45

Sammanfattning

År 2023 är det väl känt att Sveriges ekonomi är på väg in i en lågkonjunktur. Konsekvensen av konjunktursvängningen har blivit en inbromsning av det totala bostadsbyggandet. Men hur allvarlig är inbromsningen och hur påverkar det Sveriges största tillväxtkommuner. Vad blir konsekvensen för situationen på bostadsmarknaden i stort och hur påverkas de som står längst från bostadsmarknaden idag?

Denna rapport utgår från dessa problemformuleringar och söker svar genom intervjuer med de högst ansvariga politikerna för bostadsbyggande i landets tio största kommuner. För att få en bredare förståelse av konjunkturläget i relation till bostadsbyggandet har studien kompletterats med enkätfrågor till chefsekonomer för tre väletablerade aktörer – Nordea, LO och Byggföretagen.

Slutsatserna som kan dras utifrån kommunpolitikernas svar är att byggtakten i landet har börjat minska. Det finns nyanskillnader i hur detta uttrycks, på grund av att inbromsningen relativt nyligt börjat. Den höga tillväxttakten i de tio största kommuner gör också att trenden inte är lika tydlig i just dessa, då det pågående byggandet ännu är på en historiskt hög nivå. Läggs rastret från de tre enkätformulären till ledande ekonomers verklighetsbeskrivning ovanpå intervjuerna finns ingen annan slutsats att dra än denna: byggandet av bostäder i Sverige sjunker under 2023. Sannolikt även under 2024.

Samtidigt som det råder enighet om att bostadsbyggandet kommer att sjunka inom den närmsta tiden pekar politikerna och ekonomerna på en rad potentiella insatser som skulle kunna vidtas för att lindra den ansträngda situationen: 1) Regelförändringar, 2) Stöd till enskilda, 3) Stöd till sektorn, 4) Kommunens ansvar, och 5) ett behov av en samlad diskussion om bostadsförsörjning i Sverige.

Utifrån dessa slutsatser lägger rapporten fram tre förslag:

1. Kommunsektorns har ansvar för lokal planering och är en stor markägare. Staten har ansvar för rikets ekonomi och skapar ramen för tillväxtpotentialerna i landet. För att mildra konsekvenserna av konjunkturedgången behöver stat och kommun stärka sin samverkan.

2. Sveriges kommuner och regioner och regeringen borde tillsammans med byggmarknadens aktörer inleda diskussioner om hur byggandet upprätthålls och hur den pressade boendeekonomin bäst hanteras på kort och längre sikt. De samtalen borde inledas under det första halvåret 2023.

3. En stor utmaning är hur en social hållbar bostadspolitik ska utformas. Tröskeln in på bostadsmarknaden är alldeles för hög och det krävs en nationell bostadspolitik för att skapa förutsättningar för att i enlighet med regeringsformen och FN:s globala mål tillse att alla har rätt till en bostad. Därför behöver en sammanhållen social bostadspolitik arbetas fram.

Inledning

Bostadsbyggandet i Sverige kommer att minska 2023, jämfört med de senaste åren. Slutsatsen dras utifrån intervjuer med de högst ansvariga politikerna för bostadsbyggande i landets tio största kommuner. Läget kan som bäst beskrivas som pendlande mellan osäkerhet och mörker.

Den försämrade konjunkturen är en starkt bidragande faktor till att byggtakten bromsar in. Men i intervjuerna framträder också en bild av att statens bostadspolitik, eller möjligen bristen på denna, har effekter för byggkonjunkturen.

Att konjunkturen svänger är väl känt. Det innebär att den så småningom svänger upp igen. Men vad får inbromsningen för konsekvenser för förmågan att föra en god, hållbar bostadspolitik? Hur slår inbromsningen mot dem som allra bäst behöver hjälp med insteget på bostadsmarknaden? I intervjuerna med de kommunala företrädarna fördjupar denna rapport bilden. Finns anledning till lugn eller behövs samordnade insatser i landet? Intervjuerna kompletteras med enkätfrågor till chefsekonomer för tre väletablerade aktörer på den nationella arenan. Detta för att få en bredare utblick på konjunkturläget.

Bostadsbrist är ett svårt begrepp. Alla som står i kö till en hyresrätt eller som söker på Hemnet efter vilka villor som är till salu i hemkommunen är inte bostadslösa. Däremot kan de stå i kö eller sondera marknaden för att bostaden de lever i är för lite, för dyr eller ligger för långt från arbete eller studier. I denna rapport används begreppet Bostadsbrist i enlighet med Boverkets förslag till definition, som presenterades i publikationen "Mått på bostadsbristen 2020:21"^[1]. Boverket anser att modellen för att beräkna och beskriva bostadsbristen ska utgå från antalet (eller andelen) hushåll som saknar en rimlig bostad. I samma publikation beskrivs ett framräknat läge av bostadsbristen.

Denna beräkning gjordes innan lågkonjunktorens djup kunnat definieras, men är att betrakta som utgångspunkt för resonemangen i rapporten. Drygt tio procent av hushållen är enligt framräkningen trångbudda. Drygt fyra procent av hushållen bedöms ha en ansträngd boendeekonomi. Drygt två procent av hushållen kämpar med långa pendlingssavstånd mellan bostad och arbete. Till detta kommer naturligtvis den andel av befolkningen som helt saknar boende och får förlita sig på tillfälliga insatser, alternativt tvingas sova ute.

Bostadsbristen är större i de kommuner där efterfrågan på bostäder är som störst och där tillskott av bostäder möts av en efterfrågan. I denna rapport görs ansatsen att beskriva läget i landets största kommuner, vintern 22/23. I samtliga tio kommuner har frågorna ställts till kommunstyrelsens ordförande, som sedan avgjort om denne själv eller någon annan politiker i ansvarsposition ska svara.

Intervjuerna som ligger till grund för rapporten är gjorda mellan slutet av november 2022 och början av januari 2023.

Efter en genomgång av läget i kommunerna, som bottnar i intervjuer via telefon eller mail och redovisning av chefsekonomernas bild samman-

¹ Boverket. *Mått på bostadsbristen - förslag på hur återkommande bedömningar ska göras*. Rapport 2020:21. Karlskrona: Boverket, 2020

fattar Bostad 2030 rapporten i en analys och i förslag till bostadspolitiska förändringar som gör skillnad i närtid.

Läget i de 10 största kommunerna

I det följande kapitlet kommer intervjuerna med de högst ansvariga politikerna för bostadsbyggande i landets tio största kommuner att redovisas. Kommunerna är presenterade i ordningen som intervjuerna genomfördes.

VÄSTERÅS

I Västerås styr S, KD, V och C tillsammans sedan valet 2022. Staffan Jansson (S) är kommunstyrelsens ordförande. Han svarar för Västerås del i den här intervjun.

Vilken är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan enligt dig?

– Jag kan tycka att den nationella bostadspolitikens frånvaro görs till den viktigaste lokala frågan. Kommunerna står själva i det läge vi nu har. Det gör mig orolig att vi inte hör något alls om vad regeringen vill driva för bostadspolitik, säger Jansson.

Ett tungt skäl till att Västerås efterfrågar besked om den nationella politiken är en gynnsam lokal arbetsmarknaden. Industrin går för närvarande bra, trots konjunkturen. Delvis beroende på nya etableringar, delvis beroende på att den befintliga industrin inte har samma konjunkturcykel som det övriga näringslivet.

– Det är roligt att det går bra – men det kräver bostäder, konstaterar han och utvecklar.

– Särskilt hyresrätter, för dem som flyttar hit för jobb.

Att exempelvis Northvolt etablerat verksamhet i Västerås ser Jansson som en regional styrka.

– När vi konkurrerar om industrietableringar i vår del av landet så är konkurrensen inte grannkommunerna. Det är Kina, Kalifornien och Indien. Det sätter också fingret på varför bostadspolitik är så viktigt och hänger samman med samhällsutvecklingen.

Västerås tillhör en av flera kommunerna i Mälardalen som haft stark befolkningstillväxt de senaste åren.

– Vi hade inte en nog stor portfölj av färdiga detaljplaner, när de behövdes. Den bristen har vi arbetat i kapp, säger han och ger exempel på större områden som är i färd med att exploateras.

Innebär det att ni inte har någon bostadsbrist?

– Nej, det innebär mer att vi inte arbetar lika mycket ur hand i mun som för några år sedan. Framförhållningen är bättre. Jag är orolig för att det kan bli en dipp nu i den positiva utvecklingen på bostadsmarknaden, då osäkerheten är så stor.

Vad menar du med osäkerhet? Kan den beskrivas på ett mer konkret sätt?

– Ränteläget, konjunkturen och det slopade investeringsstödet är de faktorer jag främst tänker på. Det skapar osäkerhet att allt sammanfaller. Vi har haft en stabil utveckling där både nya områden kunnat byggas och kompletterande bebyggelse har tillkommit i redan befintliga områden. Det krävs stabilitet för att hålla i detta.

Så om du får önska ett bostadspolitiskt beslut från riksdagen det kommande året?

– Då blir det ett besked om hur vi ska kunna få fler små, billiga hyresrätter byggda efter det slopade investeringsstödet.

Staffan Jansson säger att produktionen i Västerås ännu kan betraktas som hög. Mycket beroende på större exploateringar som pågått en tid. Men antalet bygglovsansökningar har börjat minska under vintern.

– Framför allt är det osäkerheten som gör att byggarna tittar igenom sina kalkyler. Marginalerna behöver vara stora nog i ett trängre läge. Vi ser att osäkerheten också påverkar villabyggandet.

Hur många bostäder behöver ni bygga framöver?

– Det krävs 1000 bostäder om året, varje år, för att vi ska kunna tillgodose de ökade behoven. Planreserven består just nu av 7000 bostäder. Den behöver öka ytterligare, för att marknaden ska kunna fungera väl på några års sikt.

Det allmännyttiga bolaget Mimer ska producera cirka 200 bostäder om året.

– Vi tycker det är viktigt att Mimer finns i områden där de idag inte är starka. Blandad bebyggelse och en blandning av hyresvärdar och upplåtelseformer är utgångspunkten i stadsutvecklingen, säger Jansson.

Mimer har sedan tidigare 11 000 lägenheter i sitt bestånd.

Västerås önskar att de kommande årens byggnation ska vara en tredjedel per upplåtelseform. Men bristen på villatomter är precis som i andra växande städer en försvårande faktor, när många bostäder har behövt byggas under en koncentrerad tid.

– Detta har lett till att det blivit högre tryck på villor i en del grannkommuner. Men det är i grunden positivt, att vi kan ha en fungerande arbetsmarknadsregion. Västerås behöver ändå skapa de villatomter vi kan, så människor kan göra egna val om hur och vart de ska bo, konstaterar han.

Tror du er bostadsbrist kommer minska till följd av ert gynnsamma arbetsmarknadsläge?

– Jag tror att konjunkturen och det slojade investeringsstödet gör att byggandet minskar, även om vi kommer ligga hyggligt till i jämförelse med andra svenska kommuner. Men eftersom inflyttningen är stor just nu ligger det i farans riktning att bostadsbristen ökar på kort sikt.

De bostadssociala frågorna måste hänga med, även i en kommun som har det i grunden angenäma problemet med en het arbetsmarknad. I marktilldelningen arbetar Västerås med att fem procent av bostäderna ska användas för sociala ändamål.

– Det råder brist på sociala bostadskontrakt i Västerås. Vi arbetar hårt med att fler ska kunna komma in på bostadsmarknaden via andrahandskontrakt, men ser att vi behöver fler varianter på sociala bostäder i vårt arbete.

Avslutningsvis. Att vara hyresgäst i Västerås i dessa tider. Hur tror du det är?

– Jag förstår människor som är oroliga. För trycket är stort på vanligt folks plånböcker nu. Men en sak är jag glad för och det är att vårt kommunägda energibolag levererar fjärrvärme till 98 procent av invånarna. De har inte chockhöjt taxorna, som vi sett exempel på i andra delar av landet

KORT OM VÄSTERÅS

I Västerås bodde det 158 653 den siste december 2022. Det gör kommunen till Sveriges sjätte största kommun. Under året växte kommunen med 1 815 personer.

Intervjun är genomförd med kommunstyrelsens ordförande Stefan Jansson (S).

Göteborg

I Göteborg byter kommunledningen färg. Johannes Hulter (S) tillträder rollen som kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor. Kommunledningen består av partier från S, V och MP. I kommunfullmäktige har oppositionspartierna en knapp majoritet.

Johannes Hulter har tidigare arbetat med stadsbyggnadsfrågor, både i tidigare S-ledda kommunledningar, samt i opposition under den gångna mandatperioden.

Vilken är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan enligt dig?

– Mest konflikt kommer det vara i frågor som berör allmännyttan. Vårt kommunägda fastighetsbolag Framtiden har 74 000 bostäder. Merparten är hyresrätter, men det finns också bostadsrätter och egna hem. Det finns en majoritet i kommunfullmäktige för att fler hyresrätter ska ombildas. Den politiken står inte kommunledningen bakom.

Hulter säger att han tror att göteborgarna står bakom kommunledningens ställningstagande, att försöka bromsa antalet ombildningar.

– Under mandatperioden som gick jobbade vi för att hindra ombildningar. Det ser vi att det finns stöd för i mätningar, som exempelvis SOM-institutet gjort. Självklart finns det enskilda hyresgäster som vill ombilda sina hyresrätter. Men samtidigt kan det också ändras, beroende på hur lågkonjunkturen utvecklar sig.

Om du ser till frågor som vid sidan av denna kommer kräva politisk hantering under åren 2023 och framåt – vad ser du då?

Johannes Hulter ser en risk i att den bostadspolitiska debatten blir allt för förenklad av att plocka ut enskilda frågor och göra dem till de viktigaste. Att få bostäder byggda, att utveckla en stad som Göteborg, det kräver en helhetssyn.

– Det är lätt att ge exempel på politiska förslag som snabbt skulle få effekt – men som inte är rätt effekt. Att exempelvis skapa ett statligt byggföretag med mandatet att bygga billiga bostäder på billig mark – ett sådant skulle kunna få mycket gjort. Men det betyder inte att en enda bostad blir byggd där bostadsbristen är som störst.

Hulter resonerar om att flera åtgärder skulle behöva politiskt fokus. Några av dem kan vara kontroversiella.

– Idag har varje person i Sverige 42 kvadratmeter per person i borta. Skulle vi gemensamt arbeta långsiktigt för att ändra den ytan till 40 kvadratmeter, så får det stor effekt. Men det kräver att skattepolitiken, investeringssubventioner och stöd till enskilda får verka över tid. En tålmodig strukturreform, för en mer jämlik bostadspolitik kan man säga. Det är ingen enkel manöver. Men en halv miljon människor skulle beredas bostad på sikt. Men någon rörelse åt det hållet är det svårt att se, säger han och fortsätter:

– Jag ser gärna att debatten om det nationella ansvaret för att upprätthålla god boendestandard och minska trångboddheten hos de som har det tuffast efter flyktingkrisen vi gick igenom för några år sedan. Den frågan har det blivit tystare i. Men ute i kommunerna hanteras fortfarande effekterna och det kommer pågå länge.

Johannes får åter frågan om han mot sin egen vilja avtvingas ett svar kring vad som är allra viktigast i bostadspolitiken i Göteborg framåt. Vad är detta?

– Vi behöver få ner priset på nya bostäder. Ett investeringsstöd som tar sikte på att hålla bostadspriserna nere, ja, det kan jag säga är det allra viktigaste.

Han säger att det nu slopade investeringsstödet hållit nere hyrorna med upp till 30 procent och att det i Göteborg finns projekt som nu kommer att skrotas, efter att stödet tagits bort.

Har intresset för att bygga nya bostäder i din kommun påverkats av det förändrade ekonomiska läget? Om ja, hur?

– Ja, men hur mycket är det för tidigt att dra slutsatser om ännu. Förvaltningen får signaler om att markanvisningarna är för dyra och omvärldsläget används som argument för byggbranschen att bromsa.

Kommer ni agera inom kommunen, genom att sänka markpriserna?

– Om ingen köper mark är det en effekt av vad marknaden är beredd att betala. Det kräver en diskussion, så klart. Men samtidigt ställer vi krav i våra markanvisningar som sänker priset på marken. Till exempel att bostäder ska användas för bostadssociala insatser. Så även här krävs en helhetsbedömning av frågan. Att bara se på när bostadsmarknad bromsar in kan kommunen inte göra. Men vi kan inte i panik sänka priserna heller och i framtiden se på när skattebetalarnas pengar då hamnar i någon annans ficka. Det gäller att ta kloka och genomtänkta steg, även när det är ekonomisk kris.

Från vissa kommuner talas det om att statliga regleringar om bostäders kvaliteter, riksintressen på markområden och annat snabbt måste ändras för att göra fler byggkalkyler attraktiva. Hulter håller med om att regelverken är snåriga och sinkar det potentiella byggandet.

– Det är lager på lager av välmenande regleringar vi talar om. Nog finns det fog för att gå igenom detta. Men jag tror inte att det i sin enskildhet leder till att alla hinder för att bygga försvinner. Det behövs fler insatser för fler bostäder till en rimlig kostnad.

– Enligt Fastighetskontoret i Göteborg stad behövs årligen 4 000 till 5 000 nya bostäder för att bostadsbristen ska byggas bort. De siffrorna måste tas på fullaste allvar, säger Johannes Hulter.

Men han påminner om att med fler bostäder skapas också behovet av en utbyggd välfärd och infrastruktur.

– Det är enklast för en kommun att vara exakt lika stor år efter år, säger han.

– Men det är uteslutet att inte ta vara på kraften i kommunens växande befolkning. De går inte att blunda för människors vilja och den potential det innebär för att göra positiva saker för Göteborg, menar han.

Kommunledningens budget säger att målet ska vara 25 000 nya bostäder ska vara påbörjade år 2025. År 2030 ska kötiden till en bostad i Göteborg vara halverad jämfört med inträdet år 2023.

Andelen småhus ska enligt målsättningen ligga på 500 årligen. Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt ska vara jämn. Allmännyttans andel för de första åren är inte preciserad. Men år 2025 och framåt ska de bygga 2 300 bostäder per år som integreras i annan stadsutveckling.

Vad är din bedömning, tror du att bostadsbristen 2026 kommer vara mindre, oförändrad eller större i din kommun?

Johannes skrattar till.

– Återigen en komplex fråga, noterar han och fortsätter:

– Det beror på så mycket. De tre huvudvariablerna är hur många människor som vill bo i Göteborg, hur mycket som byggs och vilken ekonomi människor har att betala med. Vår politiska styrning syftar till att bostadsbristen ska minska i Göteborg. Vi tillträder nu och det slaget ska inte ges upp för en konjunkturdipp. Men det går inte att blunda för att den nationella bostadspolitiken är väldigt svag och att lågkonjunkturen är svårbedömd.

Johannes Hulter tror att bostadsbristen i Sverige kan öka under samma period av just dessa skäl. Framför allt för att bostadsproduktionen runt om i landet ser ut att minska.

En viktig faktor i det komplicerade bostadspolitiska läget är att kommuner har kontroll på de bostadssociala frågorna. Hulter säger att ambitionsnivån framåt ska vara att 12,5 procent av byggda bostäder som kommunen anvisar mark till, ska användas till sådana ändamål. 800 bostäder finns i systemen för olika sociala ändamål. Kan den nivån upprätthållas och bostadsbyggandet klarar konjunktursvängningen åtminstone hygienligt, kan fler i social utsatthet hjälpas. Men det kräver också starka system för att hjälpa enskilda individer. För bostäderna måste betalas, även för dem som har en bit till att kunna göra det själva.

– Då är vi tillbaka i att bostadspolitiken verkligen behöver kliva fram i Sverige. Staten måste hjälpa kommunerna med detta”, säger det nya kommunalrådet, med ansvar för stadsbyggnadsfrågor i Göteborg.

Hyresförhandlingar pågick i Göteborg samtidigt som intervjun gjordes. Hulter vill inte kommentera dem, men noterar att en stor samhällelig diskussion om räntor och energipriser pågår.

– Många människor med lägre inkomster bor i just hyresrätt. Jag är inte säker på att det politiska åtgärder som vidtas nu för att hjälpa människor tar så stor hänsyn till rättvisa.

KORT OM GÖTEBORG

Göteborg är Sveriges näst största stad, i slutet av 2022 bodde 596 841 personer i Göteborg. Under 2022 växte Göteborg med 9 262 personer.

Intervjun är genomförd med Johannes Hulter (S), kommunalråd och ordförande i stadsbyggnadsnämnden

Örebro

I Örebro formas en ny konstellation som ska leda kommunen. Den består av S, M och C. John Johansson (S) är kommunstyrelsens ordförande och svarar på frågorna.

– Att matcha den befintliga planeringen med en sämre konjunktur, tidigare års höga byggsiffror och en lägre befolkningstillväxt är vad energi läggs på nu, enligt Johansson.

– Vi har haft flera goda år, sett till hur mycket bostäder som byggts. Det betyder att vi inte behöver känna någon stress inför en konjunktursvacka. Samtidigt vill vi så klart att byggandet upprätthålls, så förvaltningen jobbar utifrån just det perspektivet.

Johansson säger att markfrågan är viktig i kommunen. Den mark som varit enklast att bebygga är nu redan bebyggd eller tingad. Återstår gör områden i behov av sanering, efter att industriell verksamhet bedrivits på dem.

– Det är dyrt att sanera och det fördyrar marken. Det blir viktigt för oss att göra de insatserna i rätt läge.

På frågan om vad John Johansson har för förväntningar på regering och riksdag rörande bostadspolitiken svarar han att återinförandet av ett investeringsstöd är viktigast.

– Det påverkar definitivt hur mycket som byggs och det håller nere hyrorna.

Han lägger också till behovet av en nationell genomlysning av bostadsbidragen behövs.

– Människors privatekonomiska situation behöver matchas med bostadsmarknadens prisbild. Våldigt många faktorer har minskat folks marginaler. Då behöver politiken vara aktiv och ansvarstagande.

Har intresset för att bygga nya bostäder i din kommun påverkats av det förändrade ekonomiska läget?

– Vi räknar med att färre lägenheter ska färdigställas. Takten har minskat redan nu, men det ska ses i ljuset av att vi legat på ett snitt av 1000 bostäder om året de senaste åren. Just nu beräknas årstakten till mellan 600 och 700 bostäder.

Efter åren med höga byggtal finns ännu behov av fler bostäder, poängterar han.

– Vi ser att svårigheterna på bostadsmarknaden påverkar vissa grupper mer. Dels de ekonomiska aspekterna, som jag redan nämnt. Men också vissa bostadstyper saknas, sett till efterfrågan. Lägenheter för äldre som vill lämna sina villor. På studentbostäder har efterfrågan ökat igen efter pandemiåren.

Därför önskar Örebro kommun att upprätthålla en byggtakt om 1 000 bostäder om året. Under mandatperioden. Men som nämnt – just nu har takten bromsat in.

– Tyvärr har borttagandet av investeringsstödet spelat roll, säger han.

Under de senaste åren har andelen nybyggda hyresrätter överstigit andelen bostadsrätter. För de två kommande årens planering är ambitionen att 1200 hyresrätter byggs. Cirka 500 bostadsrätter och cirka 200 småhus därtill. Siffrorna är framtagna i linje med Boverkets Bostadsmarknadsenkät.

Hur många av bostäderna kommer att byggas av allmännyttan?

– Vår allmännyttta ÖBO jobbar för att finnas med i de områden som exploateras. Att vi bygger blandat och att allmännyttan är representerad över hela kommunen spelar stor roll. Däremot är inte en exakt siffra fastlagd.

John Johansson säger att det är svårt att prognostisera om bostadsbristen kommer att öka eller ej fram till mandatperiodens slut. Mycket hänger på hur befolkningens storlek utvecklas. Efter några rekordår har ökningen mattats av något.

– Men sätter den fart igen, då ökar bostadsbristen, säger han och fortsätter,

– Särskilt om lågkonjunkturen påverkar byggandet mer än vi nu ser.

På den nationella nivån spår Johansson att hushållens tuffa ekonomiska läge och konjunkturen kommer hålla byggandet nere.

– Just nu skulle jag inte säga att jag tror på några dramatiska förändringar, men det är svårt att spå vart både nationell och internationell ekonomisk utveckling tar vägen.

På frågan om de bostadssociala insatserna i kommunen beskriver John Johansson ett system där Bostad först, boendekedjor, hus i enskilda lägen och boendelösningar för flyktingar ingår som beståndsdelar. Just nu finns cirka 170 bostäder i det systemet. Kön för personer med den typen av behov har legat på cirka 20 till 30 personer de senaste åren, så det är en ständigt pågående diskussion om hur många bostäder som ska tillföras systemet. Vid nybyggnationer i kommunen bidrar både allmännyttan och de privata till gemensamma ändamål och viljan att delta bedömer Johansson som hög.

– Det är glädjande att det blivit en så naturlig del av den lokala bostadspolitiken, att vi hjälps åt med olika former av förturer och bostäder till sociala och gemensamma insatser.

En ny konstellation som ska leda Örebro kommun har precis skapats. Alla aspekter av den bostadspolitiska diskussionen är inte färdigdiskuterade. Mellan de tre partierna finns olika intressen. Johansson bedömer inte att några dramatiska skillnader i den lokala bostadspolitiken kommer märkas.

– När vi talar om hur mycket som ska byggas, om offentligt ägda bostäders renovering, om allmännyttans storlek, det är ingen hemlighet att partierna har olika syn på det. Men ingen kommunledning kan fungera om man inte lyssnar på varandras perspektiv och dessutom väger in fakta och kunskap från omvärlden. Jag tror vi kommer lösa de här diskussionerna bra, säger han och fortsätter:

– Jag är mer orolig för de invånare som drabbas direkt av den ekonomiska krisen. Kommunen måste vara redo för det och bevaka hur försörjningsstödet utvecklas. Men ingen kommun, oaktat färg på ledningen, klarar en stor förändring utan att staten är aktiv och intresserad.

KORT OM ÖREBRO

I Örebro bodde 158 057 invånare den siste december 2022. Det innebär att Örebro återigen är något mindre än Västerås och därmed Sveriges sjunde största stad. Under året växte kommunen med 1 070 invånare.

Intervjun är genomförd med kommunstyrelsens ordförande John Johansson (S).

Stockholm

Valet ledde till ett maktskifte i Stockholm stad. S, V och MP utgör gemensamt styret. Jan Valeskog (S) är borgarråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor. Det är han som blir intervjuad för denna rapport.

Vilken är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan enligt dig?

– Vi har en speciell situation med den pågående ekonomiska krisen. Jag är rädd för att det leder till att allt för få byggen av nya bostäder kommer att starta. På kort sikt är det den viktigaste frågan vi har att hantera.

Valeskog anser att Stockholm stad redan ligger efter i byggtakten. Han pekar på att byggandet under förra mandatperioden sjönk med 30 procent, jämfört med mandatperioden dessförinnan.

– Vi behöver bygga 8000 bostäder om året, alltså 32 000 under mandatperioden. Det ser tufft ut från start, säger han.

20 000 bostäder finns i planportföljen, redo för marknadens intresse. Jan Valeskog hoppas att dessa kommer till nytta, men att stadens också behöver få ytterligare detaljplaner redo.” Att både arbeta med planering och att omsätta färdiga planer i byggande kräver sitt arbete.

– Våra egna arbetssätt och förhållningssätt till byggande måste förbättras, jag tycker det tappades för mycket fart de senaste åren.

Han ger de lokala och nationella politiker som talar om statens regelverk som en förhindrande faktor rätt. Staten göra mer för att det ska bli enklare att bygga i huvudstaden. Han ger ett exempel. Länsstyrelsens arbete.

– Främjandefrågorna har tonats ner till förmån för riksintressen och naturvård. Det blir en obalans som får stora konsekvenser. Här behöver staten göra ett jobb och vi behöver ha en dialog om det.

På frågan om vad han förväntar sig att riksdagen ska leverera för att hjälpa landets kommuner få bostäder byggda sparar inte Valeskog på krutet.

– Riksdagen kommer nog inte få så många bostadspolitiska frågor på sitt bord. Vi hör inget om regeringens planer för att hålla byggandet uppe. Ingenting! Det är som att de är blinda för att lågkonjunkturen, el-krisen och räntorna får effekter, som färre byggstarter och dyrare hyror. Jag tänker att storstädernas arbets- och bostadsmarknad är ett nationellt intresse. Men jag märker inte av det i politiken. Varken att stimulera till fler byggstarter eller stötta folk med tunnare plånböcker på bostadsmarknaden verkar aktuellt.

Det låter som att du är orolig för hur mycket som kommer att byggas.

– På kort sikt är vi på väg mot ett katastrofläge, konstaterar Valeskog.

Det är ett tufft uttalande du gör.

– Jag känner igen tendenserna från 2008. Det gick visserligen snabbare då. Men signalerna från marknaden är desamma. En ökad försiktighet hos flera aktörer får stora konsekvenser i Stockholm. Då spelar det ingen roll hur bra arbete vi gör internt – det krävs företag som vill och vågar bygga också.

Och det kommer inte finnas?

– Med ränteökningen, el-krisen, osäkerhet kring el-stöd och en svårtydd lågkonjunktur skulle det vara närmast märkligt om företagsledningarna inte räknade igenom sina projekt både en och två gånger innan de startar. Klart det får effekter på kort sikt.

Några saker ser han dock som möjliggörande för att det inte ska slå helt

stopp.

– Att vi befinner oss just i Stockholm, som är en tillväxtmotor, är så klart en fördel jämfört med många andra kommuner, där effekterna riskerar bli ännu tydligare. Sen har vi också tomträttsavgälder som ett av våra arbetsredskap. Dessa är förmånliga för bygge av hyresrätter. Så det kan bidra till att effekterna dämpas.

Det går att ana vad Jan Valeskog menar med "katastrof" när han fördjupar resonemanget om vad som borde byggas.

– Flera kommunledningar har arbetat utifrån samma fastlagda mål. Mellan 2010 och 2030 ska 140 000 bostäder byggas. Hälften av dessa är klara eller påbörjade. Det betyder att hälften är kvar att klara på åtta år. Då byggtakten sjönk förra mandatperioden blir det ett tufft beting. Inte omöjligt, men tufft. Därför betyder de här störningarna mycket för våra möjligheter att lyckas.

Hälften av bostäderna som tillkommer ska vara hyresrätter i Stockholm, enligt Valeskog. Dessutom lovar han att ombildningar i av staden ägda bostadsföretag kommer att stoppas framgent.

– Vi ska lägga energin på att bygga ett bättre Stockholm. Allmännyttan ska under mandatperioden stå för 3500 av de 32 000 bostäder vi hoppas få byggda. Där ska de lägga sin energi – inte på ombildningar.

Tror du att det slopade investeringsstödet spelar någon roll för hur många bostäder som kommer att byggas?

– Stödet höll absolut nere hyran för de mindre lägenheterna. Stockholm har problem med trångboddhet till följd av att unga vuxna bor kvar hemma. Det är inte bra att stödet togs bort, utan att det diskuteras vad som ska göras istället.

Han fortsätter,

– Jag menar, mycket av det som förs fram i debatten blir så märkligt blint inför förutsättningarna. Kommunerna kan till exempel inte ge bort mark, vilket det ibland låter som att vi borde. Ta bara markfrågorna i våra större städer. Mycket av den mark som finns kvar är den som är svår att göra bra saker med på grund av saneringsbehov eller terrängen. Då går det inte bara för kommunerna att sänka markpriserna hur som helst, om marken ska göras byggklar. Dessutom är marken skattebetalarnas egendom.

På Bromma flygplats och i Älvsjö finns stor potential när det kommer till att kunna bygga med mängd under en överskådlig framtid, tror Valeskog. Även om flygplatsfrågan är brännhet.

– Verkligheten kommer att vinna, säger han.

Så sammantaget – kommer bostadsbristen i Stockholm och Sverige öka eller minska under mandatperioden?

– En from förhoppning är att kris och krig slutar påverka konjunkturen tidigt under 2023. Då ser det på en gång bättre ut. Men det är en from förhoppning, som sagt. Jag är övertygad om att både staden, bostadsföretagen och byggföretagen kommer göra allt för att få igång så många projekt som möjligt. Men jag ser inte att detta blir en mandatperiod då stora bostadspolitiska framgångar kan räknas hem. Så ser inte utgångsläget ut. Då måste staten bli mycket mer aktiv.

Precis som i Sveriges andra kommuner måste Stockholm ha ett arbete för de mest utsatta på bostadsmarknaden.

– Vi är stolta över det bolag vi har som heter SHIS och som arbetar med att tillgängliggöra genomgångslägenheter för människor i behov. De har växt kraftigt och de gör ett bra jobb”, säger han.

Just nu finns cirka 4300 bostäder tillgängliga inom SHIS. 200 till ska fram innan utgången av 2025.

– Om nivån på dessa insatser är stora nog är svårt att säga då behovet svänger hela tiden, exempelvis kopplat till flyktingmottagandet. Men de är starkare nu än tidigare och gör ett bra jobb.

Jan Valeskog ges vid intervjuens slut en möjlighet att nämna något som inte får glömmas bort i den bostadspolitiska diskussionen. Efter en tids funderande lyfter han fram bostadsbidraget.

– Det är ett träffsäkert system, men har urholkats hårt av inflationen. Efter den senaste tidens kostnadsökningar i olika upplåtelseformer måste frågan om bostadsbidragets syfte och storlek lyftas på ett tydligare sätt.

KORT OM STOCKHOLM

Stockholm är Sveriges största stad med 984 748 invånare. Under året växte staden med 5 978 invånare.

Intervjun är genomförd med Jan Valeskog, som är borgarråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor.

Linköping

I Linköping bildas en helt ny kommunledning som består av M och S. Mari Hultgren (S) får uppdraget av kommunstyrelsens ordförande Kristina Edlund (S) att svara på frågorna för denna rapport. Hultgren har jobbat med samhällsbyggnadsfrågor i 16 år, varit kommunalråd och blir från årsskiftet 22/23 ordförande i bygg- och miljönämnden.

Att inleda ett tvåpartisamarbete med två olika politiska utgångspunkter – vad tror du det kommer innebära för bostadspolitiken?

– Jag tror, eller vet, att vi kommer behöva diskutera och kompromissa. Men det finns redan ett arbete gjort mellan partierna på det bostadspolitiska området. Så jag ser inte att vi ska bli överraskade av varandras ståndpunkter. Det Linköping behöver är ansvarstagande och förmågan att ta sig framåt i en komplicerad tid, säger Mari Hultgren.

– Vi är överens om att bostadspolitiken måste ta ansvar för att den människan i behov av samhällets stöd inte kan fortsätta koncentreras till några få områden. Den ekonomiska segregationen och bostadssegregationen behöver brytas.

Era båda partier har traditionellt sett olika syn på exempelvis allmännyttan. Tror du det blir någon strid om försäljning under den nya mandatperioden?

– Vi har en likartad syn i att allmännyttan och kommunen inte behöver äga för ägandets skull, om bostadsmarknaden fungerar ändå. Men vi ska heller inte sälja för säljandets skull, utan då måste det finnas ett syfte – som att finansiera nya bostäder, exempelvis. Jag kan inte nu säga att vi kommer genomföra några försäljningar. Det är mycket som påverkar om det är klokt och behövs.

Vilken är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan enligt dig?

– Bostadsförsörjningen för svaga grupper är en viktig fråga lokalt. Vi behöver komma till rätta med att ekonomiskt svagaste hushållen har svårt att få fäste på bostadsmarknaden, säger Hultgren och uppger att cirka 750 personer beräknas sakna eget kontrakt i kommunen.

– Vad gäller särskilda boenden och boenden för funktionsnedsatta har vi inte nog många platser och det är också en väldigt viktig bostadspolitisk fråga i Linköping.”

Hon lägger till att investeringsviljan på bostadsmarknaden sjunkit i takt med den oroliga ekonomiska utvecklingen.

– Det är inte positivt, när vi har problem att lösa.”

Mari Hultgren har ett budskap till den nya regeringen. Men hon trycker på att hon jobbat med samma frågor mot den tidigare. Det är att det hon kallar för ”folkhemsleveransen” av bostäder måste fungera. Allt som byggs kan inte vara bostäder i premiumlägen, med höga hyror och goda marginaler för bostadsbolagen. Det behövs en politik för att det byggs nog mycket till ett pris som flertalet kan efterfråga.

– För Linköping blir det ett problem att omkring 1 000 bostäder som planerats utifrån det slojade investeringsstödet riskerar att inte bli av de kommande åren. Oavsett vad man tycker om stödet och dess utformning går det inte att komma ifrån att det gjort skillnad. Det innebär inte att investeringsstödet som det såg ut behövs för evigt. Men det behövs en politik som stimulerar till byggande. Det ser jag inte nu.

Du antyder att byggandet har sjunkit

– Ja, det har det gjort. Det gick att se redan under 2021 att nivåerna sjönk. Kriget, räntan, inflationen, bränslepriserna. I allt fler projekt dras handbromsen åt just nu, för det har blivit väldigt många riskfaktorer.

Hur stor blir tappet då, tror du?

– Historisk sett finns det perioder, till exempel på 90-talet, då byggandet i princip dog. Så illa är det inte nu och jag tror det ska mycket till om vi hamnar där. Men en trendspaning jag hör när jag träffat Byggnads lokalt, är att byggfirmor sagt upp folk med fasta anställningar och ersatt dem med inhyrd personal. Det är ett sätt att möta en negativ konjunktursvängning, som är värd att reflektera över. Det gör mig också orolig för mindre lokala byggföretag och deras förmåga att övervintra om svackan blir djupare än den är nu.

Vad kan kommunen göra för att hålla byggandet uppe?

Mari Hultgren är trygg med att det finns en stor kappsäck fylld med färdiga detaljplaner. Det finns också mark som kan och ska börja planeras. Att köra på i samma hjulspår som under de senaste goda åren kommer inte räcka, vid en inbromsning.

– Vi tittar över markanvisningar och detaljplaner, som inte behöver vara så stora som det var tänkt från början. Konjunkturanpassade detaljplaner är en idé som lyfts fram. Att det kan finnas en inbyggd möjlighet att få saker gjorda när marknaden sviktar. Men då måste man hitta en uttolkning av det som är rimlig och fungerar för alla parter.

Antalet bostäder som behöver byggas framöver är enligt Hultgren 1 000 om året. Men hon förhåller sig till det redan sagda, att en avmattning redan spanats. Det kan bli svårt att nå målen, i den växande kommunen.

– Det exakta behovet är svårt att beräkna. Men bara i vår bostadskö finns 87 000 köande. Säg att en tiondel av dem av något skäl faktiskt skulle behöva byta bostad. Det sätter fingret på både hur svårt det är att beräkna bostadsbrist och att snabbt hantera problemet.

Hur mycket av det ni vill bygga ska vara att respektive upplåtelseform?

– Lokalt saknas småhus. Vi behöver fler och behöver vara aktiva för att just dess detaljplaner ska genomföras. Men generellt ska bebyggelsen vara blandad. Villamattor är inget vi tror på.

Allmännyttan i Linköping, Stångåstaden, kommer att vara aktiv under mandatperioden, men Hultgren kan inte precisera med hur många bostäder de ska bygga. Detta på grund av att bolaget precis som de privata går igenom sina investeringsplaner.

Tror du att det slopade investeringsstödet spelar någon roll för hur många bostäder som kommer att byggas?

– Ja, det kommer att spela roll. Det går inte bygga för 1450 kronor per kvadratmeter per år utan stödet, konstaterar kommunalrådet.

Vad innebär det i praktiken?

– Färre små lägenheter med lägre hyra blir byggda.

Då blir bostadsbristen större, eller

– Inte nödvändigtvis, men kanske inte mindre heller. Vi planerar för bra saker och har de senaste åren visat att vi kan leverera, både byggföretagen och kommunen, här i Linköping. Min gissning för dagen är att bostads-

bristen kan ligga på samma nivå i Linköping men att det finns risk att den ökar i landet. Särskilt i norr, där stora etableringar drar till sig nytt folk.

Hultgren är inne på att frågan kan behöva större nationellt fokus, innan den blir allt för allvarlig att hantera.

– Det kanske är läge att ta en diskussion om en nationell bostadsförsörjningsplan. Att se vilken typ av insatser som kan behövas på olika platser.

I Linköping finns cirka 200 sociala kontrakt, varav de flesta finns inom allmännyttans bestånd. Mari Hultgren menar att frågan ständigt behöver lyftas och bearbetas, då behoven varierar över tid. Just nu behöver Kvinnohuset fler bostäder. Inom kort kan behovet vara ett annat.

– Vi har inte haft något systematiskt arbete då bostäder avsätts till vissa ändamål i samband med marktilldelning. Det har skett i några fall. Det kan vara läge att ta i den principiella frågan de kommande åren, säger hon.

Men än viktigare blir det att följa utvecklingen på människors förmåga att efterfråga goda bostäder, under de ekonomisk tunga tiderna.

– Medianinkomsten i vår kommun är 24 000 kronor. Sett till alla ökade kostnader säger det sig självt att det blir svårare och svårare att betala för sin bostad. Därför ska vi bygga klokt. Inte social housing, men så billigt det går. Sen måste det starka samhället finnas där och stötta de enskilda som är hårdast utsatta också.

KORT OM LINKÖPING

I kommunen bodde det 166 673 personer vid utgången av 2022. Det är en ökning under året med 1 146 personer. Linköping är Sveriges femte största stad.

Intervjun är genomförd med kommunstyrelsens ordförande Kristina Edlund (M).

Uppsala

I kommunledningen ingår S, V och MP. Stöd i kommunfullmäktige fås från det lokala partiet UP (Utvecklingspartiet demokraterna). Erik Pelling (S) fortsätter som kommunstyrelsens ordförande och svarar på frågorna nedan.

Erik Pelling svarar snabbt på vad som är viktigast i den lokala bostadspolitiken de kommande åren.

– Det måste fortsätta byggas mer bostäder i Uppsala. Vi måste vara bra på att bygga med blandade upplåtelseformer. Folk ska ha råd att bo. De här sakerna hör tätt samman för att bostadsmarknaden ska fungera. Men som läget ser ut just nu får jag ändå stryka under att det byggs över huvud taget.

Den nationella nivån då? Vilken är din förväntan där?

– Bostadspolitik är dyrt. Det är därför den ofta hamnar så långt ner på agendan. Jag hör att regeringen talar om regelförändringar och att jobba med att riksintressen inte ska få stoppa nybyggen på det sätt vi sett. Det är bra. Men jag skulle säga att det sammantaget förändrar förutsättningarna för bostadsförsörjningen på marginalen. Det som behövs är ett stöd som ger företagen en bättre möjlighet att erbjuda bostäder som folk med vanliga löner kan bo i.

Pelling poängterar att han inte bara åsyftar hyresrätt i resonemanget. Bostadsrätten är en naturlig och viktig del av utbudet, menar han. Detta eftersom människor har olika preferenser och för att bostadspolitiken inte kan bli endimensionell – det behövs en större verktygslåda än bara mindre hyresrätter.

– Men båda upplåtelseformerna blir allt dyrare och det ser ju totalmörkt ut med stöd från statens sida till all form av vilja att göra fungerande insatser för att mer ska bli byggt.

Du är inte ensam bland lokala politiker att välja ut en önskad åtgärd från staten, som den allra viktigaste. Men gör ett försök.

– Måste jag välja är investeringsstödet riktat till hyresrätten absolut viktigast. Men som det använts nu har det inte nog motverkat segregation och byggandet av större hyresrätter som behövs för många trångbodda. Så jag säger – ett utvecklat investeringsstöd.

Har intresset för att bygga nya bostäder i din kommun påverkats av det förändrade ekonomiska läget?

– Utanför stadskärnan är det redan nu väldigt dött, när det kommer till byggprojekt. Det är en signal i sig. Vi vet att flera projekt stoppats i samband med att investeringsstödet togs bort. Generellt sett är signalerna att intresset bromsar in, i takt med att lågkonjunkturen fått fäste.

Erik Pelling fortsätter:

– Det allmänna ekonomiska läget är en giftig cocktail, som gör att många aktörer vill skjuta på sina projekt. Det gäller både allmännyttan och privata aktörer. Det är stor risker att ta när människors privatekonomi försämras och priserna stegrar. Samtidigt är det inte första gången bostadsmarknaden dippar. Men just nu är jag försiktig i min bedömning, för än har konjunkturen inte vänt. Vi ska inte signalera panik. Men vi ställer oss för en jobbig period.

På fråga om en kommun bara kan sitta still och vänta i detta läge är

Pelling tydlig med att varje enskild aktör kan och bör tala om sitt projekt på den marktilldelning de fått.

– Vi är flexibla om byggstarter, till exempel. Men visst, det kan också bli aktuellt att mark som är anvisad kommer tillbaka till vår planeringsportfölj. Kommunen behöver vara både följsam och aktiv, för att så mycket som möjligt av det som planeras blir genomfört.

Enligt bedömningar av bland andra konsultföretaget Sweco behövs omkring 1 700 bostäder byggas årligen i Uppsala. Kommunledningens egna mål är tuffare satt. De vill se 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Fram till 2026 innebär det att cirka 10 000 bostäder ska byggas. I projektportföljen finns per nu 15 000 bostäder. Arbete med att fylla på den löpande behöver därför ske.

– Det är viktigt med en stor reserv, säger Pelling och fortsätter.

– Det ger en bra möjlighet att gilla det besvärliga läget om man kan erbjuda aktörer olika former av projekt.

I kommunens bostadspolitiska riktlinjer framgår att målsättningen är att en tredjedel av varje upplåtelseform är ambitionen. Av de hyresrätter som byggs ska 25 procent erbjudas med lägre hyra än snittet. Pelling vill hålla fast vid denna skrivning.

– Det finns ett samband mellan hög, genomtänkt byggtakt och förmågan att minska segregationen, säger han.

På Uppsala universitet finns en verksamhet som kallas Urban lab, som hjälpt kommunen definiera hur många hushåll som har svårt att hitta rätt bostad på marknaden. För Uppsalas del är den andelen nio procent.

– Forskningen visar att en hög byggtakt och ett bredare utbud hjälper till med att bekämpa segregation och bostadsbrist. Det är en viktig insikt, säger kommunstyrelsens ordförande.

Hur ser du på allmännyttans roll i det läge ni står inför?

– Uppsalahem har minskat sitt byggande under de år när andra aktörer byggt mycket. Nu finns planer för omkring 200 bostäder per år. Det kan vara läge att se över den ambitionen beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas, säger Pelling, men påminner också om att bolaget har ett ansvar för att inte ta för stora risker på en utsatt marknad.

– Det kan också finnas ett behov av att se Uppsalahems roll i att fler bostadsrätter tillkommer.

Erik Pelling befarrar att bostadsbristen kommer att öka under mandatperioden, sett till det samlade läget. Ett av skälen är att det i studentstaden Uppsala gör skillnad att investeringsstödet till mindre lägenheter slopats.

– Vi ska komma ihåg att investeringsstödet har inneburit ett motkrav om lägre hyra. Försvinner investeringsstödet så försvinner också motkravet. Färre lägenheter kommer byggas och de som byggs har inte någon kravbild på hyran, säger han och fortsätter.

– Jag är bekymrad över att de tagit bort stödet, definitivt. Även om organisationerna bakom många fastighetsbolag inte gillar investeringsstödet så får man en annan bild i samtal med enskilda aktörer som använt det, just eftersom det gjort skillnad.

Uppsala har idag drygt 400 lägenheter avsatta för arbetet med att ta emot flyktingar. Därtill finns ytterligare 400 bostäder för sociala ändamål. Kommunen planerar att slå samman dessa potter och utöka med

ytterligare 170 lägenheter under 2023, för att vara väl rustade inför att kunna stödja den bostadssociala dimensionen på en bristmarknad i en lågkonjunktur.

– De här bostäderna ska användas för just flyktingmottagande och människor med sociala problem. Inte för personer i behov av ekonomiskt stöd till hyran. Men visst kan man befara att den positiva trenden vi haft i ett minskat behov av försörjningsstöd också kommer märkas under 2023, säger Pelling.

– Situationen för många hyresgäster är oroande. Jag uppmanar gärna våra nationella politiker till blocköverskridande samtal om åtgärder för att få ner byggkostnaderna och hjälpa människor med svag position på bostadsmarknaden. Den situation vi är i just nu, visar på att ett sådant behov finns.

KORT OM UPPSALA

I Uppsala bodde 242 140 invånare i slutet av 2022. Under 2022 ökade antalet invånare med 4 544 personer vilket gör kommunen till Sveriges fjärde största stad.

Intervjun är genomförd med kommunstyrelsens ordförande Erik Pelling (S).

Malmö

I Malmö består kommunledningen av S, L och MP. Katrin Stjernfeldt Jammeh har varit kommunstyrelsens ordförande sedan 2013 och har nu fått förnyat förtroende i rollen efter valet 2022.

På frågan om vilken som är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan är, ger inte Stjernfeldt Jammeh ett svar. Hon ger två.

– Det behövs fler lägenheter som folk med vanliga löner kan efterfråga. Sedan behöver det byggas mer blandat, för att vi ska kunna bryta bostadssegregationen, säger hon och fortsätter.

– Det är ett långsiktigt arbete och utvecklingen har gått åt rätt håll. Men bostadssegregationen är långt från bortbyggd i Malmö. De två frågorna hör tätt samman, många människor inte har ekonomi för en insats till en bostadsrätt, även om de klarar driftsekonomin att bo i den.

Stjernfeldt Jammeh berättar om att det finns en god grund att arbeta vidare med. Mark är redo. Planerna för hur blandningen mellan upplåtelseformerna ska öka likaså.

– Men då kan så klart inte byggandet stanna upp heller. Då ändras ju ingenting, konstaterar hon.

I Malmö väntar de på besked kring hur den nationella bostadspolitiken för den nya mandatperioden ska formas. Kommunstyrelsens ordförande förhåller sig avvaktande till de besked hon uppfattat.

– Jag har mest hört tal om regelförenklingar än så länge. Det är väl i sig inte negativt. Men det är heller inte så att bostadsbyggandet nu stannar upp på grund av ett antal regler. Vi ser till exempel att investeringsstödet har drivit en utbyggnad. Då vill jag säga att vi har varit kritiska till investeringsstödet begränsningar. I Malmö hade vi hellre sett ett investeringsstöd för blandad bebyggelse. Då kopplar man samman frågorna om att bygga både billigt och blandat. Men nu får vi inget alls och det är inte bra.

En ytterligare fråga som lyfts i samtalet är de allmännyttiga bolagens förutsättningar. De ska följa lagen om offentlig upphandling (LOU), men ska sedan 2011 även verka affärsmässigt.

– Det betyder att allmännyttan både är konkurrensutsatt och hårdare reglerad. Det är dags att se över allmännyttans relation till LOU, för annars tappar vårt viktigaste bostadspolitiska verktyg i kraft, säger kommunstyrelsens ordförande i Malmö.

Bostadsbyggandet hade i december 2023 ”inte tvärdött”, enligt Katrin Stjernfeldt Jammeh. Men hon menar att det ligger i farans riktning att inbromsningen i byggandet eskalerar.

– Fastighetsägarna flaggar för en inbromsning och flera projekt har försvunnit som en direkt följd av att investeringsstödet tas bort. Det är inte läge att dra slutsatser ännu, men jag ser allvarligt på de signaler jag får.

Mellan 2018 och 2021 byggdes 13 000 bostäder i Malmö. En liten del av dessa var småhus, vilket bottnar i att det finns ont om mark för ändamålet. Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt var nära 50/50. MKB, kommunens allmännyttiga bostadsbolag, producerar närmare 600 bostäder om året. Det är en stor ökning sett över tid. Kommunstyrelsens ordförande i Malmö vill inte lova att MKB kommer öka byggandet ytterligare, om marknaden tappar fart.

– Det är en balansgång. Blir det för dyrt att bygga måste bolaget klara ekonomin. Dessutom ska inte allmännyttan bygga på sig vakanser, säger hon och fortsätter.

– Vi ser att hemlösheten minskat och det är bra. Men ska vi kunna ta ytterligare steg mot en rättvis bostadsmarknad behövs en insikt om att antal lägenheter inte är allt – folk måste ha råd att bo i dem också.

Målsättningen kommunen jobbar utifrån är att åstadkomma 2 000 bostäder om året. Det finns färdiga detaljplaner för 10 000 bostäder. Dessutom pågår processer som ökar på planberedskapen rejält.

– Med 2 000 bostäder om året möter vi den faktiska befolkningsökningen och kan fortsätta att minska bostadsbristen. Men bostadsbrist är ett komplext begrepp. För det finns en kö som många människor står i som inte alls har med brist att göra, medan andra bor trång utan att stå i kö. Så jag återkommer till att det inte bara handlar om numerär. Kommunen måste vara duktiga på att planera för vilken typ av bostäder som behövs för att lösa problem och bostadspolitiken nationellt måste vara följsam för att detta ska fungera.

De senaste åren har problemen på bostadsmarknaden i Malmö som sagt minskat. Katrin Stjernfeldt Jammeh gör en försiktig prognos inför de kommande årens utveckling.

– Utan investeringsstödet eller annan kraftfull statlig insats för ett ökat byggande i det här konjunkturläget, är jag skeptisk till om vi i Malmö och Sverige kan minska bostadsbristen på kort sikt. Jag tror snarare den kan öka både lokalt och nationellt.

Att människors privatekonomi försämras gör också att bostadspolitiken inte bara handlar om hur mycket som byggs, menar hon.

– Det finns fastighetsägare som helt exkluderar människor i behov av exempelvis försörjningsstöd eller bostadsbidrag. Därför är det så viktigt att vi har ett bra samtal med de olika aktörerna på marknaden, så inte allmännyttan står ensam i frågan om socialt ansvarstagande.

Över tid har bostadsbidraget blivit mindre betydelsefullt. Allt för många fastighetsägare exkluderar dem som behöver stöd, om de står i en kö. Historiskt gjorde staten mer. Här har allmännyttan tagit ett jättestort ansvar. Men de ska vara ett bolag för alla.

Redan i samband med marktilldelning avsätts tio procent av bostäderna som byggs i Malmö till sociala, eller andra utpekade ändamål. Det finns också ett särskilt arbetssätt i Malmö stad, som innebär att mark avsätts till aktörer som på innovativa sätt kan och vill bygga med lägre hyra.

Antalet kontrakt för sociala ändamål har ändrats över tid i staden, då arbetssättet utvärderats och reviderats. Nu finns cirka 1 200 sociala kontrakt av olika slag, varav drygt 50 finns inom Bostad först-konceptet.

– Tidigare hade vi fler sociala kontrakt, men kommunen ska inte konkurrera ut den vanliga marknaden på grund av att människor inte har nog pengar. Det blir fel ordning. Nu får man hjälp med hyran i stället för att få ett speciellt kontrakt och fastighetsägare måste acceptera att människor i behov av ekonomiskt stöd får hyra också de bostäder som byggs” säger hon.

Stjernfeldt Jammeh menar att även på detta område har statens ansvar blivit otydligt.

– Bostadsbidraget betyder allt mindre och kommunens försörjningsstöd betyder allt mer, för att systemet ska fungera. Det är ännu ett tecken på att nationell bostadspolitik saknas.

Mot slutet av samtalet ombeds Katrin Stjernfeldt Jammeh att sammanfatta det hon ser som viktigast i den nära framtiden, för en fungerande bostadsförsörjning. Hon suckar. Gillar inte att koka ner de komplexa frågorna till allt för enkla oneliners. Verkligheten är mer komplex än så. Men hon gör ett försök.

– Det behövs två former av statligt stöd för att vi ska kunna maximera nyttan av det vi gör lokalt. Dels ett investeringsstöd som har en bredare karaktär än det som nyss togs bort. Men också ett tydligare synsätt på människors förmåga att efterfråga de bostäder som byggs eller renoveras. Hyrorna ökar även i det befintliga beståndet, men det finns ingen direkt debatt om detta, utöver den som drivs av Hyresgästföreningen.

Raskt lägger hon till ytterligare några tips till den nya bostadsministern:

– Departementet borde titta på den danska lagstiftningen som hindrar allt för snabb hyresutveckling. Det kunde vara ett sätt att få bukt med konceptrenoveringar, som tvingar bort folk från sina bostäder.

Precis när intervjun görs har MKB i Malmö stämt den privata leverantören av fjärrvärme, då de menar att prisökningarna varit högre än vad som kan anses vara rimligt, kopplat till energikrisen.

– Det väcker också frågan – är det dags för Malmö stad att för invånarnas räkning ta ett större ansvar för energiproduktionen. Jag vet inte. Men frågan är rimlig ur invånarnas intresse, avslutar Katrin Stjernfeldt Jammeh.

KORT OM MALMÖ

I Malmö bodde 357 377 invånare siste december 2022. Under året ökade befolkningen med 5 628 invånare. Kommunen är den tredje största staden i Sverige.

Intervjun genomfördes med Katrin Stjernfeldt Jammeh, (S) kommunstyrelsens ordförande.

Norrköping

Borgerlig samverkan, bestående av M, L och KD tar över styret i Norrköping. I kommunfullmäktige söker de stöd från SD för att säkerställa att politiken får stöd. Ny som ordförande i kommunstyrelsen är Sophia Jarl (M), som svarar på frågorna. Enligt henne är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan att allmännyttan tar ett större socialt ansvar för bostadspolitikerna i Norrköping.

– Vi i det nya styret upplever att de tar ansvar – men att det kan stärkas och bli bättre. Det ska vi arbeta vidare med, säger hon och fortsätter.

– I vår kommun vill vi jobba evidensbaserat med Bostad först, som precis dragit igång. Jag tycker det är viktigt att de här sakerna fungerar så snabbt som möjligt.

Förväntningarna på att regeringen och riksdagen ska öka förutsättningarna för att mer bostäder ska komma till stånd är stora, enligt Jarl. Det finns mycket att göra med regelförenklingar, som skulle ge stora resultat i ett ökat bostadsutbud.

– Norrköping är en gammal stad. Vi har många gamla industribyggnader och andra äldre fastigheter. Fastighetsägarna kan inte utnyttja potentialen i byggnaderna, det är väldigt krångligt att omvandla fria utrymmen till bostäder. Det är ett typexempel på fråga som Sverige måste ta tag i.

Sophia Jarl ser också ett behov av mindre lägenheter som exempelvis studenter kan efterfråga. Norrköping är en växande studentstad och måste se till att göra plats för människor som vill studera där.

Har intresset för att bygga nya bostäder i din kommun påverkats av det förändrade ekonomiska läget?

Jag är positivt överraskad av att jag inte märkt av någon avmattning ännu. Framåt finns en risk att vi gör det, sett till hur läget utvecklas runt om i landet. Men än så länge är det inte så. Beslutet om att ostlänken ska byggas ger draghjälp och trycket har båda varit och fortsätter vara stort. Exempelvis byggs många nya villor och det växer fram ett nytt bestånd av bostäder i inre hamnen.”

Bostadsbristen i Norrköping, utifrån Boverkets definition, är påtaglig. År 2020 hade drygt 22000 hushåll problem utifrån något av måtten på bostadsbrist. Hon säger att en spaning hon gjort är att kommuner måste bli bättre på att planera bostäder för de som faktiskt bor på orten. Inte för de man önskar bor där.

– Nyproduktion för de välförsörjda kommuninvånarna kommer vi ha. Det krävs mer arbete för att få till bostäder i b- och c-lägen, säger Sophia Jarl.

Planering finns för 5 000 bostäder, varav drygt 500 är småhus. Resterade är inte definierat till vare sig bostadsrätt eller hyresrätt ännu. Löpande under mandatperioden behöver placeringsportföljen fyllas på.

– Utifrån Boverkets definition behöver vi bygga 700 bostäder om året, konstaterar hon och fortsätter.

– Sen återstår att se vad konjunkturen tar vägen. Just nu är jag inte orolig för att byggandet ska tvärstanna. Men fortsätter krisen fördjupas så ökar såklart risken för att bostadsbristen fördjupas. Det tror jag de flesta inser.

Du var inne på att allmännyttan, Hyresbostäder, behöver ta ett

större ansvar för bostadspolitikens sociala del. Hur ser ert arbete ut på området.

– Kommunen hade 2021 totalt 95 hushåll i stödlägenheter under året. Intentionen med stödlägenheterna är att boendet ska kunna gå över i eget avtal eller annat eget boende. Utöver dessa stödlägenheter finns andra typer av boenden också.

Sophia Jarl har suttit kort tid i sin roll. Huruvida behovet av att snabbt utöka antalet sociala bostadskontrakt är akut, vill hon därför inte svara på. Men att det finns grund för en ambitionsökning bedömer hon.

Tror du att det slojade investeringsstödet spelar någon roll för hur många bostäder som kommer att byggas i Norrköping den kommande tiden?

– Ja, det tror jag. Om man bara tar bort stödet så spelar det roll. Görs samtidigt det mer viktiga – regelförenklingarna – då tror jag inte att det får någon större effekt. Det arbetet brådskar.

KORT OM NORRKÖPING

I Norrköping bodde det årskiftet 2022/2023 sammanlagt 145 120 invånare. Det gör Norrköping till Sveriges nionde största kommun. Under året växte Norrköping med 690 personer. Norrköping är Sveriges nionde största stad.

Intervjun är genomförd med Sophia Jarl, (M), kommunstyrelsens ordförande.

Jönköping

I Jönköping skapas en ny konstellation i kommunledningen, bestående av C, S och L. Dessa partier söker stöd av V och MP i det politiska arbetet för att säkra majoritet. Mona Forsberg (S) kommer att vara ansvarigt kommunalråd för samhällsbyggnadsfrågor under den kommande mandatperioden vi har framför oss. Hon valde att svara på frågor via mail. Vissa redaktionella ändringar har gjorts i svaren, för att göra läsningen enklare.

Vilken är den viktigaste lokala bostadspolitiska frågan enligt dig?

– Att fortsatt kunna hålla samma höga tempo i byggandet. Dessutom att vi ska kunna erbjuda blandade upplåtelseformer i det som blir byggt.

Vilket är det viktigaste bostadspolitiska beslutet som riksdagen behöver fatta om kommande mandatperiod för att öka byggandet?

– De behöver återinföra investeringsstödet som precis tagits bort.

Har intresset för att bygga nya bostäder i din kommun påverkats av det förändrade ekonomiska läget? Om ja, hur?

– Hittills har vi som kommun inte märkt av någon större förändring i intresset för att få bygga bostäder. Det är fortsatt stor aktivitet i arbetsgrupper till detaljplaner och vi får många intresseanmälningar till våra markanvisningar. De som har fått markanvisningar sedan tidigare jobbar aktivt med sina projekt.

– Dock ser vi en ökad mängd frågor om att man önskar få möjlighet att skjuta på sina förväntade byggstartar med anledning av konjunktur och marknadsläge.

Hur många bostäder skulle behövas i er kommun för att lösa bostadsbristen?

– Vi jobbar med målsättningen att det ska byggstartas 1 000 bostäder per år i kommunen. Det är en av kommunens statistiker framräknad nivå för att ta höjd för såväl nya behov som att komma till rätta med brister i bostadsutbudet.

– Cirka 200 bostäder önskas utgöras av objektsformen småhus. I övrigt en över tid lagom fördelning med god blandning mellan de olika upplåtelseformerna. Ett tillskott av bostäder, om möjligt, bör ske i kommunens alla delar.

Hur många av dessa kommer byggas av allmännyttan?

– Antal bostäder som uppförs av allmännyttan varierar från år till år, men vi jobbar tillsammans för att skapa möjligheter för att våra två kommunala bostadsbolag ska kunna starta den mängd nya bostäder som deras ägardirektiv stadgar. För Junehem [det kommunala bostadsbolaget] innebär detta cirka 35 nya lägenheter per år och för Vätterhem cirka 160 lägenheter per år.

Tror du att det slojade investeringsstödet spelar någon roll för hur många bostäder som kommer att byggas?

– Vi bedömer absolut att det på kort sikt påverkar genomförandegraden.

Vad är din bedömning om den lokala bostadsbristen 2026?

– Frågan är väldigt svår att svara på, men vi bedömer att vi kommer ha svårt att nå samma nivå av bostadsbyggande under kommande fem år som under de senaste fem åren. Vi bedömer att konjunkturen kommer påverka genomförandegraden i Jönköping i stor utsträckning.

Hur ser du på arbetet med sociala kontrakt – är nivån tillräcklig idag?

– Vi bedömer att det finns goda rutiner för detta arbete i kommunens organisation, från avtal till säkerställande. Vi har nyligen utvärderat och utvecklat våra processer mot en förbättrad nivå. Vi tycker alltså att vi har ett arbete som har tillräcklig nivå. I kommunens finns cirka 470 sociala kontrakt.

Hyran antas öka för hyresgäster, kopplat till inflationen. Hur ser den lokala utvecklingen ut?

– I Jönköpings kommun förhandlar en hel del hyresvärdar med hyresgästföreningen för att höja hyror. Det kommunala bostadsbolaget Vätterhem har kommit överens med hyresgästföreningen om en höjning av hyran på 3,95 procent.

KORT OM JÖNKÖPING

I Jönköping bodde 145 114 personer i december 2022. Det är en ökning under året med 1 535 personer. Det gör att Jönköping idag är Sveriges 10:e största stad.

Intervjun genomfördes med Mona Forsberg (S) kommer att vara ansvarigt kommunalråd för samhällsbyggnadsfrågor.

Helsingborg

M, KD och L styr gemensamt Helsingborg under mandatperioden. De samverkar med Sverigedemokraterna i kommunfullmäktige om budget och andra större frågor. Alexander Svensson (M) är nytillträdd i rollen som kommunalråd bara sedan någon dag när intervjun genomförs. Han ska agera ordförande i samhällsbyggnadsnämnden.

Den viktigaste bostadspolitiska frågan i Helsingborg är enligt Svensson att få fart på byggandet av småhus. Detta då många barnfamiljer har svårt att kunna bo kvar i staden, när de behöver mer plats.

– Det finns många viktiga frågor. Men att fokusera på byggandet av småhus är viktigt, både för att det tillför bostäder och för att vi upplever en bristsituation som leder till att människor bosätter sig på andra platser. Vi har legat högt i byggandet av mindre hyresrätter under flera år. Därför är det naturligt att skifta fokus, tillägger han.

Från 2023 och de kommande fem åren ska enligt stadens planer 1250 småhus byggas. Många av dem i området Östra Ramlösa, i vilken det finns en ambition att kunna kalla sig för "Sveriges mest barnvänliga bostadsområde", när det är färdigbyggt.

– Det ska finnas ett närcentrum, bra service, närhet till de som behövs och så ska bebyggelsen vara blandad, säger Alexander Svensson. Han beskriver också vilka möjligheter det ger att bygga nytt, när det centrumnära hamnområdet flyttas längre söderut och ger plats för ny bebyggelse.

– Det är tekniskt komplicerade infrastrukturfrågor att hantera, men också väldigt fina möjligheter för Helsingborg som det ska bli roligt att jobba med.

Vilket är det viktigaste bostadspolitiska beslutet som riksdagen behöver fatta om kommande mandatperiod för att öka byggandet?

– Hela bostadsmarknaden är i behov av regelförenklingar. Det finns flera varianter på regleringar som hindrar att bostäder tillkommer, exempelvis i befintliga fastigheter. Momsregler, tekniska regler, överklagandeprocesserna – ja massor. Här behöver ett samlat arbete göras.

Du är den sista kommunala företrädaren jag intervjuar i denna genomgång, då Helsingborg legat senare i processen att göra klart sin kommunledning. Många S-styrda kommuner efterfrågar ett nytt investeringsstöd. Hur ser du på det? Har det inte fungerat?

– Det är en komplex fråga. Visst har stödet använts, det går liksom inte att argumentera bort. Men för mig innebär ett investeringsstöd ett försök att mildra symptomen på ett sjukdomstillstånd som bottnar i att det är för dyrt och krångligt att bygga.

Helsingborg tillhör en av de svenska städer där byggtakten legat på en hög nivå under senare år. Takten har mattats av något, men då många projekt är igång, tycker Svensson det är för tidigt att tala om en nedgång som märks.

– Håller det i sig att färre projekt startar under en längre tid, ja då får vi en annan situation att diskutera. Men än så länge talar vi om en avmattning från en hög nivå. Eftersom jag haft min roll i elva dagar har jag inte haft anledning än att bli för orolig.

Om bostadsbristen förvärras i Helsingborg sett till den redan upp-

mätta avmattningen vill inte Svensson svara allt för definitivt på. Men han noterar tendensen i samhällsdebatten.

– Vi är en kommun med inflyttning och positiva födelsetal det är till hjälp för att byggare ska våga. Dessutom finns vi i en del av landet där arbetsmarknaden har en flerkärnig struktur och där vi har en närhet till Danmark. Riskerna ligger i hur lågkonjunkturen blir och hur räntan utvecklas. Det behöver vi följa, men det är för tidigt att säga hur de längre effekterna slår på viljan att bygga.

Att den ekonomiska krisen redan påverkat hushållens ekonomi står dock redan klart. Den nya kommunledningen förbereder i samband med intervjun ett ärende i kommunstyrelsen, som ska ge invånare möjlighet att skjuta upp sina kostnader för vissa kommunala taxor, för att klara sina ekonomiska utmaningar.

KORT OM HELSINGBORG

Helsingborg hade vid utgången av 2022 en befolkning på 150 975 invånare. Under året ökade befolkningen med 866 personer. Idag är Helsingborg Sveriges åttonde största stad.

Intervjun är genomförd med Alexander Svensson (M), som är kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor.

Ekonomernas bedömning

Då intervjuerna med de politiska företrädarna i denna rapport starkt präglas av frågorna om lågkonjunkturen, bedömde rapportförfattaren att analysen skulle stärkas av att få fler perspektiv på hur långtgående denna spås bli. De tre tillfrågade chefsekonomerna ges också möjlighet att utifrån sin plattform kommentera både det omdiskuterade investeringsstödet och andra potentiella bostadspolitiska insatser som kunde vara önskvärda. Detta som underlag för en stärkt analys.

Samtliga enkätsvar är levererade runt den 20 december 2022. Det innebär att underlagen utifrån vilka bedömningarna gjorts kan ändras därefter.

NORDEA - ANNIKA WINSTH

Hur bedömer du att konjunkturen inom bostadsbyggandet kommer att se ut under perioden fram till 2026?

För tillfället är det tvärstopp och risken är att det blir trögt under 2023. Risken är att Riksbanken fortsätter att höja räntan med 0,5 procentenheter i februari och det går inte att utesluta att banken höjer även i april. Den snabba och kraftfulla åtstramning har redan satt tydliga avtryck på svensk ekonomi som nu bromsar tvärt och inte tål mycket högre ränta. Oavsett om Riksbanken höjer mer nästa år eller inte är 2023 ett förlorat konjunkturår och Nordeas bedömning är att även 2024 blir ett svagt år. Längre bort är mycket svårt att ha en åsikt om, det beror helt på hur djup nedgången blir nästa år. Största risken i svensk ekonomi är bostadsmarknaden och en krasch där har historiskt visat sig ta närmare tio år att komma tillbaka ifrån, vilket är ett mycket högt pris. En kris där bör på alla sätt undvikas.

Vad ser du för behov av politiska åtgärder – lokalt och nationellt – för att stimulera till ökat bostadsbyggande? (Om du inte ser att detta än nödvändigt – kommentera gärna varför)

Under många år har det byggts väldigt mycket i Sverige och mer än vad befolkningen ökat. Det finns en risk att det till och med har byggts för mycket lokalt och regionalt. I första hand behöver byggbolagen ställa om och bygga annat i närtid i den mån det är möjligt. Blir nedgången djupare och mer utdragen kan det finnas behov av riktade stöd till sektorn då den anställer många såväl i som utanför branschen. När väl räntan har toppat och konjunkturen bottnat kommer med stor sannolikhet bostadsbyggandet komma i gång igen på orter där det finns behov.

Investeringsstödet för byggande av hyresrätter är omdiskuterat. En majoritet av de tio största kommunerna ser en direkt påverkan på antal bostäder som byggs, samt möjligheterna för ekonomiskt svagare att efterfråga bostäder. Hur ser du på behovet av åtgärder, just mot gruppen socialt/ekonomiskt utsatta, på bostadsmarknaden?

Att bygga nytt för socialt/ekonomiskt utsatta är sannolikt inte bästa vägen att gå då det är dyrt i Sverige. Istället bör regeringen vidta åtgärder som uppmuntrar till ökad omsättning och bättre fungerande flyttkedjor, det vill säga att hushåll flyttar när deras behov förändras.

Investeringsbidragen har absolut bidragit till fler bostäder, men möj-

ligen även till bostäder som inte borde byggts då de blir svåra att räkna hem långsiktigt. Att idag införa ett nytt stöd skulle kräva mycket högre ersättning på grund av att kostnaderna ökat ytterligare.

I vilken mån går det att ha en uppfattning om när konjunkturen vänder uppåt igen, för bostadsbyggandet i Sverige?

När vändpunkten kommer beror i mångt och mycket på hur mycket och hur länge centralbankerna höjer räntan. Vi behöver veta priset på pengar, det vill säga räntan. När centralbankerna höjt klart går det att räkna på alla möjliga nya investeringar så som till exempel bostäder. Många hushåll lär dock vara pressade av höga räntekostnader och hög inflation det närmaste året. I värsta fall är de även pressade av en sämre arbetsmarknad och då lär det ta längre tid.

LO – LAURA HARTMAN OCH PETER GERLACH

Hur bedömer du att konjunkturen inom bostadsbyggandet kommer att se ut under perioden fram till 2026?

LO-ekonomerna har inte gjort några prognoser bortom 2023 men det finns mycket som pekar mot att bostadsbyggandet har möjlighet att återhämta sig från de bottenivåer som Boverket och branschen bedömer för 2023. Om byggmaterialkostnaderna kan komma ner något och om markpriserna tillåts att sjunka så finns goda förutsättningar för lönsamt byggandet, framför allt i storstadsregionerna. Vi tror dock att det kommer dröja länge tills vi får se byggtakter på 2021 års nivå igen – som också var ett rekordår.

Vad ser du för behov av politiska åtgärder – lokalt och nationellt – för att stimulera till ökat bostadsbyggande? (Om du inte ser att detta än nödvändigt – kommentera gärna varför)

Vi ser behov av en rad åtgärder. Två exempel:

De ekonomiska villkoren för hyresrätten behöver förbättras. Skattesystemet gynnar det ägda boendet över det hyrda och det gör att vi får en underproduktion av hyresrätter. Nu har regeringen avskaffat investeringsstödet för hyresrätterna vilket är en av orsakerna till att vi ser ett sådant kraftigt fall i hyresrättsbyggandet. Då behöver man hitta en annan lösning. Vi tror att statliga lån till hyresrättsproduktion skulle vara en kostnadseffektiv lösning.

Trycket på kommunerna att planera mark och möjliggöra byggande av bostäder (i synnerhet för fler inkomstgrupper) måste stärkas. Det här kan ske på flera sätt men att förtydliga det kommunala bostadsförsörjningsansvaret är ett minimum. Med en lite svalare marknad kan man åtminstone hoppas att de kommunala plankontoren som så tydligt legat efter har möjlighet att komma ikapp igen och till exempel planera fler småhus-tomter i de lägre prisklasserna som efterfrågas av många inom LO-kollektivet.

Investeringsstödet för byggande av hyresrätter är omdiskuterat. En majoritet av de tio största kommunerna ser en direkt påverkan på antal bostäder som byggs, samt möjligheterna för ekonomiskt svagare att efterfråga bostäder. Hur ser du på behovet av åtgärder, just mot gruppen socialt/ekonomiskt utsatta, på bostadsmarknaden?

Behovet är uppenbart. Tittar man på många LO-hushåll som jobbar i yrken med lägre löner, är de helt uteslutna från ägarmarknaden i våra storstadsområden. I Stockholm och Göteborg är köerna till hyresrätter fortsatt långa och hyrorna i nyproduktionen (som kan ha kortare kö) är ofta väldigt hög. Möjligheterna att få en bostad man har råd med är ännu sämre för exempelvis studenter, sjukskrivna eller ensamstående föräldrar.

Dels måste man jobba med utbudet, till exempel genom någon form av nytt investeringsstöd, dels genom bättre kommunal planering med större fokus på hyresnivåer och priser. Men samtidigt behövs vissa åtgärder på efterfrågesidan. En stor del av problemen på bostadsmarknaden där marknaden inte klarar bostadsförsörjningen av stora grupper på ett tillfredsställande sätt kommer av de allt större inkomstskillnaderna i samhället. Hushåll med lägre inkomster blir prisade ur marknaden. En jämnare inkomstfördelning – mellan arbete och kapital, mellan arbetare och tjänstemän – skulle ge en väsentligt bättre fungerande bostadsförsörjning. För de med den svåraste situationen finns en rad bostadssociala instrument som behöver utvecklas. Exempelvis tycker vi att allmännyttan bör ta hänsyn till den sökandes bostadsbehov när den förmedlar bostäder. Det finns skäl att se över utformningen av bostadsbidraget. Hyresgarantier skulle kunna utvecklas och användas i högre utsträckning och så vidare.

I vilken mån går det att ha en uppfattning om när konjunkturen vänder uppåt igen, för bostadsbyggandet i Sverige?

Det är ju oerhört svårt att sja om. Just nu är ju inflödet av nya projekt närmast obefintligt. Så länge bostadspriserna sjunker tror vi inte att vi kommer se någon ljusning för byggandet. Och för att bostadspriserna ska stabiliseras krävs att räntorna slutar att stiga. Vi har uppmanat Riksbanken till ett stopp för nya räntehöjningar men Riksbankens egen bedömning är att man når toppen på räntorna under våren. Prisfall på bostäder har ofta ett rätt snabbt förlopp. Vi tror därför att vi når botten på bostadspriserna under första halvåret 2023 och att man under andra halvåret 2023 kan börja förhålla sig till den nya prisbilden och nya projekt kan börja övervägas. Därifrån är det dock en lång resa till de höga nivåer på bostadsbyggandet som vi vant oss vid under de senaste åren.

BYGGFÖRETAGEN – FREDRIK ISAKSSON

Hur bedömer du att konjunkturen inom bostadsbyggandet kommer att se ut under perioden fram till 2026?

Det blir sannolikt en mycket svag ekonomisk utveckling de närmaste åren. De konjunkturella förhållandena är närmast omöjliga att beskriva mer än ett år framåt i tiden men med tanke på att de strukturella förhållandena just nu är rejält bistra så är risken att bostadsbyggandet går in i en period med svårigheter som kan påverka utvecklingen en bra bit in på 2025. Det är å andra sidan så att om den avtagande inflationen som vi förutser i förlängningen leder till att priserna på material med mera faktiskt börjar sjunka, samtidigt som centralbankerna börjar lätta på bromspedalen, så kan efterfrågan komma tillbaka med besked redan 2024.

Vad ser du för behov av politiska åtgärder – lokalt och nationellt – för att stimulera till ökat bostadsbyggande? (Om du inte ser att detta än nödvändigt – kommentera gärna varför)

Ett hinder för bostadsbyggandet är den kraftiga ökningen av markpriser vi sett under lång tid. Så länge räntorna var låga gick kalkylerna ändå ihop men vid de snabbt stigande räntekostnader som bostadsutvecklarna nu möter måste kommunerna sänka priset på mark. Även staten bör agera för att tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande där det är samhällsekonomiskt lämpligt, genom att se över avvägningsmöjligheter mot riksintressen och strandskyddet.

De stigande räntorna gör också att behovet av att förkorta ledtiderna ökat. Det handlar om överklagandeprocesser som drabbar en stor del av alla projekt och då fördröjer dessa runt ett år, det handlar om en utredningssjuka där planprocessen numera är avsevärt mer omfattande och komplicerad än för bara tio år sedan, men att det är svårt att se att detta skulle öka kvaliteten.

Åtgärder på dessa två områden, både nationellt och lokalt skulle bidra till att minska det tryck som uppstått när kostnaderna gått upp samtidigt som hushållens betalningsvilja minskat.

Avseende hushållens betalningsvilja finns alla skäl att se över bostadsbidraget. Det är ett träffsäkert bidrag som borde breddas och höjas. Därtill borde man genomföra förslaget i Karolina Skogs utredning om en statlig hyresgaranti för att möjliggöra för fler att ta sig in på bostadsmarknaden. På den ägda sidan behöver kreditrestriktionerna ses över. Ett lämpligt första steg vore att avskaffa det skärpta amorteringskravet.

Den demografiska utvecklingen och investeringstrycket framför allt i norra Sverige talar för att behovet fortsatt är stort för ett högt bostadsbyggande, men alla aktörer behöver agera för att pressa de kostnader som kan pressas.

De beslut som kommit kring Cementas verksamhet i Slite på Gotland kan förhoppningsvis ge lite lugn kring råvarufrågan, men åtgärder behövs för mer byggbar mark, hur snabbt processen går och för att fler ska kunna efterfråga bostäderna.

Investeringsstödet för byggande av hyresrätter är omdiskuterat. En majoritet av de tio största kommunerna ser en direkt påverkan på antal bostäder som byggs, samt möjligheterna för ekonomiskt svagare att efterfråga bostäder. Hur ser du på behovet av åtgärder, just mot gruppen socialt/ekonomiskt utsatta, på bostadsmarknaden?

Vi har varit kritiska till investeringsstöden som införts och avskaffats fram och tillbaka i omgångar. Det har stört marknaden och skapat en ryckighet långt ifrån de önskvärda långsiktiga villkor som bostadsbyggandet behöver. Analysen vi gjort av investeringsstödet träffsäkerhet för de grupper som nämns är svag. Likaså är sambandet mellan var bostadsbristen är som störst och var det byggts med stöd svagt. Slutligen har det varit olyckligt att stimulera små lägenheter när demografin pekar på att det snarare är större bostäder som behövs. Dessutom är hyrorna i dessa lägenheter fortfarande relativt höga för de som har det allra tuffast. Därför behövs andra åtgärder som är mer träffsäkra. Det handlar om ett mer välfungerande system med sociala kontrakt där lägenheterna kan spridas ut i beståndet. Det handlar exempelvis om ett höjt och breddat bostadsbidrag och en statlig hyresgaranti. Men också åtgärder på

arbetsmarknadsområdet för att fler ska ha en lön som går att leva på och därmed bättre förutsättningar att klara boendekostnaderna.

I vilken mån går det att ha en uppfattning om när konjunkturen vänder uppåt igen, för bostadsbyggandet i Sverige?

Osäkerheten kring de ekonomiska utsikterna är fundamental med tanke på att så många faktorer avgörs av hur kriget i Ukraina utvecklas framöver. Det är hushållens situation som är avgörande. Just nu är de rekorddystra. Kriget i Ukraina har orsakat prisuppgångar på allt från drivmedel och mat till diverse tjänster. En fullständigt huvudlös nedmontering av det svenska elsystemet gör att hushållen kommer plågas av sina elräkningar många vintrar framöver och som en extra krydda i anrättningen möter de hushåll som har lån på sina bostäder en mycket snabb ökning av finansieringskostnaderna genom ränteuppgången. En tidpunkt för när konjunkturen vänder uppåt för bostadsbyggandet är därmed svår att peka ut men uppgången kommer helt säkert när hushållen väl blir av med tyngden från sina axlar, för behoven av fler nya bostäder är stora på många håll i landet.

Analys

De tio intervjuerna med kommunala politiska företrädare med ansvar för bostadsförsörjningen visar att byggtakten i landet redan börjat minska. Det finns nyansskillnader i hur detta uttrycks, på grund av att inbromsningen relativt nyligt börjat. Den höga tillväxttakten i de tio största kommuner gör också att trenden inte är lika tydlig i just dessa, då det pågående byggandet ännu kan betraktas som varandes på en historiskt hög nivå.

Läggs rastret från de tre enkätfrågorna till ledande ekonomers verklighetsbeskrivning ovanpå intervjuerna finns ingen annan slutsats att dra än denna: byggandet av bostäder i Sverige sjunker under 2023. Sannolikt även under 2024.

Då den samlade Bostadsbristen enligt boverkets egen definition redovisas på myndighetens hemsida, går det att synliggöra att bostadsbristen minskat under det senaste decenniet, då byggandet varit högt, även om siffrorna varierar något mellan åren är trenden mellan 2012 och 2020 som redovisas som öppen data på myndighetens hemsida tydlig. Under samma period har befolkningsökningen varit hög. Det har varit en förutsättning för en förbättrad situation på bostadsmarknaden, att byggandet pågått runt om i landet och i synnerhet i de kommuner som växt mest.

Sverige går nu in i en period där invånarnas privatekonomi påverkas av höga räntor och inflation. De reella möjligheterna att leva goda liv minskar – plånböckerna blir tunnare. Än finns inga synliga reformer för att stärka de personer som har det tufft på bostadsmarknaden. En rimlig hypotes medför att andelen hushåll som kommer att ha svårt att klara sin boendekonomi kommer att öka, liksom andelen som har råd att efterfråga en nog stor bostad för hushållets behov. Adderas detta till att byggtakten minskar – ja då uppfylls flera viktiga parametrar utifrån Boverkets definition av en ökad bostadsbrist.

Det är inte första gången Sverige befinner sig i ett allvarligt tillstånd på bostadsmarknaden. Det är heller inte så att det finns någon naturlag som innebär att samhället passivt ska vänta ut omvärldsstörningar och makroekonomiska faktorer för att ingjuta mod i byggsektorn och hushållen på bostadsmarknaden. Såväl de utfrågade politikerna som ekonomerna pekar på en rad potentiella insatser på olika nivåer. Grovt kan de kategoriseras så här:

REGELFÖRÄNDRINGAR

Visst går det utifrån intervjuerna göra en distinktion mellan att borgerliga politiker svarar att de vill se regelförenklingar och socialdemokratiska vill se ett mer kraftfullt stöd för att hålla nere hyrorna. Dock finns stöd för regelförenklingar även hos andra svarande än borgerliga. Här behövs fler insatser.

Regelförenklingar i det här fallet omfattar både förslag och förväntningar på förändringar vad gäller länsstyrelsernas arbete med överklaganden, till kraven som ställs på buller och utformning av bostäder.

STÖD TILL ENSKILDA

Det finns en rädsla i kommunerna för att enkom försörjningsstödet finns som regulator för de hushåll på bostadsmarknaden som inte längre kom-

mer kunna hantera sin boendekostnad. En översyn av bostadsbidraget efterfrågas, liksom beredskap för att stötta kommuner som drabbas av högre kostnader på sikt, om trenden håller i sig. Även kommunal framförhållning för att bära dessa ökade kostnader är nödvändig.

STÖD TILL SEKTORN

I princip alla tillfrågade kommuner ser en effekt av att investeringsstödet till mindre lägenheter tagits bort. Diskussionen förs dock om stödet varit klokt utformat för att ta hand om bostadsmarknadens största problem – eller om det ska finnas stödformer av detta slag på en fri marknad. I Sveriges tio största kommuner dominerar S-ledda styren. Det är en faktor det inte går att blunda för i analysen av detta underlag, då investeringsstödet var en socialdemokratisk regeringspolitik. Från LO-håll är budskapet också tydligt. Stödet behövs. Borgerliga politiker och andra ekonomer är mer försiktiga kring om just detta stöd är det bästa sättet att stötta sektorn. Från Byggföretagen lyfts exempelvis förslaget om statliga hyresgarantier fram, som en alternativ metod. Nordea talar om incitament för ökad omsättning på bostadsmarknaden, för att komma åt problemen som orsakas av människors minskade ekonomiska utrymme.

Sammantaget blir bilden att förväntningen på regering och riksdag av att ta tag i situationen är hög. Det behövs ekonomiska incitament eller förändringar av skattepolitiken för att säkra en byggtakt som ligger i linje med behovet på bostadsmarknaden. Hur detta stöd ska utformas kan och bör diskuteras på politisk nivå. Men konstateras kan att det idag finns en klar skattemässig orättvisa mellan upplåtelseformerna, det ägda boendet mottar stora subventioner bland annat i form av ROT-avdrag och ränteadrag. Åtgärder behövs göras för att utjämna denna orättvisa och samtidigt skapa bättre ekonomiska förutsättningar för hela bostadssektorn.

KOMMUNERNAS ANSVAR

Flera kommunföreträdare lyfter själva sitt ansvar för att vara flexibla i sina processer, när byggandet minskar. Att hitta sätt att anpassa sin planering, eller till och med att anpassa färdiga planer, lyfts fram. Från LO markeras att kommuner borde sänka markpriserna för att stärka förutsättningarna för att fler projekt byggstartas.

Sammantaget blir bilden att kommunerna, som markägare och utövare av planmonopolet, måste vara aktiva i detta läge. Att vänta ut konjunkturens effekter allt för länge innan en mer aktiv diskussion förs med de lokala aktörerna och en inventering av lokala möjligheter genomförs, vore riskabelt. Samtidigt, som påtalas från exempelvis Stockholm, kan inte markpriser sänkas hur som helst. Dels ägs marken av skattebetalarna som förtjänar marknadsmässig ersättning för den. Dels behöver mycket av marken som finns tillgänglig i våra större kommuner saneras och bearbetas på kostsamma sätt.

Även fast inte markpriserna kan sänkas lättvindigt finns det en möjlighet för kommunerna att ställa sociala krav i samband med marktilldelning. Dessa krav kan utformas på olika sätt och används idag i liten omfattning. En kommun kan ha ett anbudsförfarande där försäljning sker av mark till den som kan betala mest samtidigt som ett antal parametrar uppfylls, till

exempel viss hyresnivå eller bestämd andel bostäder som ska upplåtas för kommunens förfogande.

BEHOV AV EN SAMLAD DISKUSSION OM BOSTADSFÖRSÖRJNING

Från flera kommuner efterfrågas tydlighet kring hur regeringen ser på den bostadspolitiska situationen landet är på väg in i. Politiken ses som otydlig för stunden. Obefintlig, för dem som tar i mer. Detta synsätt kompletteras av idén från Uppsala om att det potentiellt allvarliga läget på det bostadssociala området kan kräva blocköverskridande samtal om roller, ansvar och insatser rörande bostadsförsörjningen.

FÖRSLAG

Kommunsektorn har ansvar för lokal planering och är en stor markägare. Statens har ansvar för rikets ekonomi, tillväxtförutsättningar i alla delar av landet och förmågan att fullfölja arbetet som skett lokalt, efter år av stor befolkningstillväxt (bland annat till följd av flyktingkrisen). Den ena parten kan inte stillatigande förvänta sig att den andre ensamt löser de nu växande problemen i svensk bostadsförsörjning, som vid en fördjupad lågkonjunktur kan leda till påtagliga negativa effekter.

Sveriges kommuner och regioner och regeringen borde tillsammans med byggmarknadens aktörer inleda diskussioner om hur byggandet upprätthålls och hur den pressade boendeekonomin bäst hanteras på kort och längre sikt. De samtalen borde inledas under det första halvåret 2023. Det är enklare att gona ner en pågående insats om behovet mildras, än att allt för sent agera resolut, vilket just nu ligger i farans riktning.

En stor utmaning är hur en social hållbar bostadspolitik ska utformas. Tröskeln in på bostadsmarknaden är alldeles för hög och det krävs en nationell bostadspolitik för att skapa förutsättningar för att i enlighet med regeringsformen och FNs globala mål tillse att alla har rätt till en bostad. Därför behöver en sammanhållen social bostadspolitik arbetas fram.

Bilaga: Intervjuer

Staffan Jansson, kommunstyrelsens ordförande i Västerås kommun, telefonintervju den 20 november 2022.

Johannes Hulter (S), Kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor i Göteborgs kommun, telefonintervju den 29 november 2022.

John Johansson (S), Kommunstyrelsens ordförande i Örebro kommun, telefonintervju den 30 november 2022.

Jan Valeskog (S), Stadsbyggnads- och idrottsborgarråd i Stockholms stad, telefonintervju 1 december 2022.

Mari Hultgren (S), Kommunalråd med ansvar för samhällsbyggnadsfrågor i Linköping kommun, telefonintervju den 5 december 2022.

Erik Pelling (S), Kommunstyrelsens ordförande i Uppsala kommun, telefonintervju den 7 december 2022.

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S), Kommunstyrelsens ordförande i Malmö kommun, telefonintervju 13 december 2022.

Sophia Jarl (M), Kommunstyrelsens ordförande i Norrköpings kommun, telefonintervju den 13 december 2022.

Mona Forsberg (S), Kommunalråd med ansvar för samhällsbyggnadsfrågor i Jönköpings kommun, mejlkorrespondens den 20 december 2022.

Alexander Svensson (M), Kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor i Helsingborgs kommun, telefonintervju den 11 januari 2023.

