

Koll på läget

– ett bostadspolitiskt
perspektiv på den gångna
och kommande
mandatperioden



Innehåll

1. Ingrid Gyllfors, SKB
2. Johan Nyhus, HSB
3. Mårten Lilja, Riksbyggen
4. Kent Persson, Heimstaden



Ingrid Gyllfors vd på SKB

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, hur ser du tillbaka på den gångna mandatperioden? Vilka positiva eller negativa politiska beslut eller initiativ har tagits?

Det saknades en del under mandatperioden – en övergripande vilja att ta tag i bostadspolitiken. Positivt var dock till exempel lagändringarna kring andrahandsuthyrning och olovligt boende, men det saknades en ambition att ta ett helhetsgrepp. Det blev

mer kortsiktiga åtgärder och initiativ. Ett antal utredningar tillsattes och några hann presenteras vilket var positivt men mer behöver göras, inte minst för unga. Även de initiativ som togs för att milda effekterna av pandemin var positiva, jag tänker då på stödet för lokalhyresgäster.

Lokalt i de områden som SKB verkar, Stockholmsområdet och Uppsala, skulle jag vilja lyfta Stockholms Stads arbete med "hyresrättspushen" som något positivt. Initiativet togs 2021 med syfte att snabbt få fram mer mark till byggnation av hyresrätter. Bakgrunden är att trycket på att bygga bostadsrätter minskat och ambitionen har varit att få fram fler hyresrättsprojekt för att väga upp den minskade nyproduktionen på bostadsrättsidan.

Ska man lyfta en fråga som oroar mig är hur det ska gå med miljöprovningen av Cementas fabrik på Gotland. Konsekvenserna kan bli stora för branschen ifall det inte löser sig.

Vilka bostadspolitiska reformer ser du behov av de kommande fyra åren?

Generellt behöver bostadsfrågorna verkligen komma upp på dagordningen. Det handlar bland annat om att forma en bostadsförsörjning där vi bostadsaktörer

kan bidra till en positiv utveckling med hjälp av förutsättningar givna av staten och kommunerna. Initialt behöver vi ett bredare perspektiv över möjliga upplåtelseformer som bidrar till ett hållbart samhälle. Vi behöver se bortom de vanligaste valen – hyresrätt eller bostadsrätt. En viktig fråga för SKB är att lagstiftningen kring kooperativa hyresrätter ses över. Lagen är inte anpassad och ändamålsenlig för oss. Sedan tycker jag det är viktigt att för branschen viktiga myndigheter, såsom hyresnämnden och kronofogden, får resurser att klara av sina uppdrag inom rimlig tid.

En alltid aktuell diskussion handlar ju om behovet av en översyn av befintliga riksintressen och om möjligheterna att överklaga detaljplaner. Även om processerna har förenklats de senaste åren, så finns det mer att göra här. Det här är helt avgörande för att upprätthålla en hög nyproduktionstakt framåt.

Avslutningsvis så behövs mer också göras för att underlätta flyttkedjorna. Rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka. Helt enkelt därför att det måste bli enklare att anpassa sitt boende efter de behov man har och för att vi bättre ska nyttja det som redan är byggt.



Det måste bli enklare att anpassa sitt boende efter de behov man har.

Räntorna går upp, byggkostnaderna stiger och elen blir allt dyrare. Hur tror du det ekonomiska läget kommer att påverka bostadspolitiken de kommande fyra åren?

Vi kan utgå ifrån att byggandet minskar de kommande åren. Det kommer krävas åtgärder. Dock är jag orolig för att det kommer fattas beslut om riktade insatser som inte alltid leder rätt eller får den effekt som man hoppas. Ska politiken fatta beslut i den riktningen är det viktigt att inriktningen är att gynna konsumenten.

I övrigt tror jag att hyrorna kommer vara en stor diskussionsfråga framåt.

I branschen kommer det, med den förändrade konjunkturen, förhoppningsvis bli mer fokus på effektivitetsförbättringar. En fråga som har kommit i skymundan,

men som fortsatt är viktig är givetvis hållbarhetsfrågorna, hållbarhet måste prioriteras av politiken och branschen.

Hur kommer det förändrade ekonomiska läget påverka ert företag?

SKB är ett välskött företag med god soliditet, som funnits i över 100 år och verkat genom ett sekel av olika utmaningar, så det kan förhoppningsvis bli aktuellt med nya förvärv av projekt för vår del. Vi kommer dessutom fortsätta att göra investeringar i vårt befintliga bestånd, bland annat olika energioptimeringslösningar.

Det kooperativa är en fördel för oss, eftersom överskottet alltid återinvesteras, föreningen ägs av våra medlemmar och vi är därmed en långsiktig aktör.

Vilka kvarvarande effekter på bostadsmarknaden ser ni av pandemin?

Problem med materialleveranser, som både beror på pandemin och är kopplat till kriget i Ukraina, som leder till fördröjningar och kostnadsökningar i projekt.

Finns det någon kommun som ur ett bostadspolitiskt perspektiv sticker ut positivt och på vilket sätt?

Jag tycker att Stockholm stad och Uppsala

kommun sticker ut positivt, de är proffsiga i sitt bemötande av oss som bostadsföretag och prioriterar mångfald av upplåtelseformer oavsett politisk färg.

Segregationen har i debatten lyfts som ett alltmer aktuellt ämne. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, vad anser du skulle behöva göras för att minska bostadssegregationen?

Jag tänker att en viktig del är hur man planerar en stad. Det behöver finnas blandade upplåtelseformer, där inte minst den kooperativa hyresrätten bidrar till ökad trygghet där den finns. Sverige behöver se bredare och som andra länder, ta in aspekten social hållbarhet tydligare i samhällsplaneringen. Medan våra kollegor i flera europeiska länder har ett annat läge – där dessa boendeformer är trendiga och en viktig del av den delningsekonomi som växer sig allt starkare. De som är intresserade av SKBs upplåtelseform får gärna höra av sig för en rundtur i våra områden. Vår erfarenhet är att medägande ofta innebär att man får en relation till sina grannar, vilket är mycket positivt ur ett boendeperspektiv. Annars är det självklart förebyggande frågor och samarbete på plats. Det behövs bra skolor, fungerande flyttkedjor med mera.



Johan Nyhus förbunds- ordförande HSB

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, hur ser du tillbaka på den gångna mandatperioden. Vilka positiva eller negativa politiska beslut eller initiativ har tagits?

Generellt har mandatperioden ur ett bostadsperspektiv varit politiskt passiv, förutom frågan om marknadshyror som fick full fart på både den parlamentariska situationen och också frågan i sig. Vi på HSB tror ju inte att marknadshyror skulle bidra till ökad bostadsproduktion eller ha någon större positiv effekt på bostadsfrågan, vilket gör att vi är emot.

Det kan dock tilläggas att det sedan S-regeringen tog över själva och Johan Danielsson blev bostadsminister hände betydligt mer och vi känner också att han var intresserad av samtal och diskussioner.

Det presenterades också på slutet av mandatperioden ett antal bostadspolitiska utredningar som vi bedömer som viktiga, både om bostadssociala frågor och om lösningar för de som står utanför den ägda bostadsmarknaden.

Vilka bostadspolitiska reformer ser du behov av de kommande fyra åren?

Genomför startlån som föreslås i utredningen om förstagångsköpare. Öka stödet och tempot i klimat-omställningen inom byggbranschen, låt även bostadsrättsföreningar få del av stödpengar till b.l.a. solpaneler.

Branschen, myndigheter och politiken

behöver ta gemensamma krafttag mot otryggheten, tillsammans kan vi satsa på långsiktigt förebyggande arbeten i bostadsområdena.

Underlätta plan- och byggprocesserna i kommunerna, sedan behövs en översyn av alla olika former av riksintressen, som många gånger krockar med varandra och hindrar en hållbar bostadsutveckling.

Rensa upp i den kriminella delen av byggbranschen, ta krafttag mot de fuskande företagen. Här kan det behövas tydligare och skarpare lagstiftning. Jag vill lyfta Byggmarknadskommissionens jobb, som innehåller många bra åtgärdsförslag som politiken bör ta till sig.

Räntorna går upp, byggkostnaderna stiger och elen blir allt dyrare. Hur tror du det ekonomiska läget kommer att påverka bostadspolitiken de kommande fyra åren?

Inledningsvis av denna mandatperiod kommer det ekonomiska och instabila läget påverka bostadsproduktionen negativt. Men behovet av nya bostäder är så stort, över 200 svenska kommuner redovisar att de har bostadsbrist idag enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, så vår förhoppning och tro är att

bostadsbyggandet i slutet på kommande mandatperiod kan hamna på liknande nivåer som 2021.

Hur kommer det förändrade ekonomiska läget påverka ert företag?

HSB är en stabil, trygg och långsiktig bostadsaktör. Vi vidtar självklart försiktighetsåtgärder just nu, men eftersom vi har en stabil ekonomi så fortsätter vi att bygga och färdigställa bostadsprojekt runt om i hela landet just nu. Vi slår inte av på planeringstakten.

Vilka kvarvarande effekter på bostadsmarknaden ser ni av pandemin?

När det gäller pandemin och påverkan på efterfrågan av bostäder så ökade den. Vi sålde slut snabbare på allt vi byggde så krasst kan vi konstatera att pandemins effekter ur ett bostadsekonomiskt perspektiv varit positiva för oss. Det som kvarstår just nu är att vi ser en större efterfrågan på något större lägenheter, där det efterfrågas flyttbara väggar som ökar flexibiliteten i bostaden. Vi ser också att våra bostadsrättsföreningars gemensamma styrelserum (som vi bygger i alla HSB hus) kunnat användas till arbetsytor av medlemmar som jobbat hemifrån.



Generellt har mandatperioden ur ett bostadsperspektiv varit politiskt passiv.

Samtidigt har pandemin haft en negativ effekt för oss som Kooperation och folkrörelse. Ett grundfundament i vår verksamhet är ju möten, träffar och samtal, som inte kunnat genomföras under pandemin. Det har funkat med digitala lösningar, men en Kooperation behöver mötas.

Finns det någon kommun som ur ett bostadspolitiskt perspektiv sticker ut positivt och på vilket sätt?

Jag tycker det finns fler kommuner som under de gångna åren varit tydliga om sin vilja att bygga mer och där man i alla fall till del lyckats. Nämnas kan Jönköping, Örebro, Linköping, Skellefteå, Luleå och flera av

kranskommunerna runt både Stockholm och Göteborg.

Segregationen har i debatten lyfts som ett alltmer aktuellt ämne. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, vad anser du skulle behöva göras för att minska bostadssegregationen?

Det finns några beprövade metoder, som exempelvis blandade upplåtelseformer, engagerade boende såväl i hyresrätter som i bostadsrätter och villaområden.

Jag ser också ett behov av att vi aktörer på bostadsmarknaden måste samarbeta mer. Det finns framgångsrika BID-projekt där HSB som en lokal part varit mycket aktiva, exempel på detta finns bland annat i Malmö och Stockholm.

Vi kan också påvisa att våra samarbeten gett resultat. En viktig framgångsfaktor är att det inte är områden med bara hyresrätter eller bara bostadsrätter, utan vi ser att de framgångsrika BID-projekt som finns är beroende av blandade upplåtelseformer.



Mårten Lilja vice vd Riksbyggen

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, hur ser du tillbaka på den gångna mandatperioden. Vilka positiva eller negativa politiska beslut eller initiativ har tagits?

Det har funnits både positiva och negativa beslut och initiativ under mandatperioden. För

Riksbyggens del är det framförallt tre saker som vi ser positivt på.

För det första Eva Nordströms utredning om startlån för unga. För det andra är det investeringsstödet för nya hyresrätter, som ledde fram till ett ökat byggande och som gjorde det lättare för oss att få ihop kalkylen i projekt som annars inte skulle blivit av. För de tredje var det också positivt att regeringen kom med förslag på ett energieffektiviseringsstöd till det befintliga beståndet. Dessvärre överlevde stödet bara en månad, eftersom det försvann samtidigt som investeringsstödet när oppositionens tilläggsbudget vann över regeringens förslag. Vi tyckte stödet var bra, inte minst eftersom det omfattade även bostadsföreningar.

Det har ju funnits ett antal utmaningar under mandatperioden. Inte minst har tilltron till politiken påverkats negativa med de svaga regeringar som funnits.

För fastighetsbranschen är tydliga och långsiktiga spelregler viktiga för att kunna investera, då blir det problematiskt när majoritetssförhållanden förändras under perioden. Det verkar ibland som

att vissa politiker prioriterar beslut som leder till rubriker snarare än vad som är bra för bostadsmarknaden. Detta drabbar branschen hårt, och inte minst trovärdigheten för politiken och beslutsfattarna i stort.

Så för mig är det med blandade känslor som jag blickar tillbaka på Magdalena Anderssons period. Det fanns bra initiativ, men samtidigt blev det alldeles för tidigt fokus på valrörelsen snarare än regerande.

Vilka bostadspolitiska reformer ser du behov av de kommande fyra åren?

En reform som borde återkomma i någon form är investeringsstöd för hyresrätter, kanske särskilt viktigt nu med tanke på det ekonomiska läget. Det behövs en rejäl översyn av skattesystemet där man vågar lyfta på alla stenar, idag finns det en orättvisa mellan upplåtelseformerna som behöver rättas till. Om det görs kanske inget investeringsstöd behövs. Men det finns behov av en rejäl skattereform där man vågar lyfta på alla stenar.

En annan reform som behövs är åtgärder som stimulerar energi-effektivisering av det befintliga

”

För mig är det blandade känslor om jag blickar tillbaka på Magdalena Anderssons period.

beståndet. Det behövs politiska initiativ, förslaget som fanns förra mandatperioden, men som försvann när regeringens budget delvis föll, var en bra början. Och slutligen borde förslagen i startlåneutredningen genomföras.

Räntorna går upp, byggkostnaderna stiger och elen blir allt dyrare. Hur tror du det ekonomiska läget kommer att påverka bostadspolitiken de kommande fyra åren?
Det förändrade ekonomiska läget kommer

leda till att bostadsbyggandet minskar, vilket kommer kräva reformer för att få till ett ökat byggande. Jag tror därför att det inte är uteslutet att det även med en borgerlig regering blir någon form av investeringsstöd. Och kan tänkas att det finns behov av en höjning av bostadsbidragen.

Hur kommer det förändrade ekonomiska läget påverka ert företag?

Det har förändrat förutsättningarna rätt rejält på kort tid. För ett år sedan var 80 procent av det som var i produktion sålt, trycket var oerhört stort på all nyproduktion. Så är det inte längre, och även fast Riksbyggen har en stark finansiell position så behöver det vi bygger efterfrågas av marknaden. Så minskad efterfrågan får såklart konsekvenser för oss. Innan vi byggstartar ska vi ha sålt minst 50 procent av lägenheterna. Vi ser redan nu hur antalet igångsatta projekt minskar. Det är lite för tidigt att säga exakt hur det slår, men det märks av en avmattning och osäkerhet. Det har byggts väldigt mycket i storstadsregionerna senaste åren till väldigt höga kostnader. Så med tanke på de höga priserna kanske det blir tuffare i våra storstadsregioner. Förutsättningarna över landet är väldigt olika, i stora delar av Norrland tuffar det på av förklarliga skäl.

Vilka kvarvarande effekter på bostadsmarknaden ser ni av pandemin?

Svårt att säga, fanns en trend redan innan pandemin av ökad pendling beroende på digitalisering och att fler därmed kan distansarbeta. Pandemin blev en accelerator i den utvecklingen. Det här påverkar bostadsmarknaden på olika sätt, vi har bland annat resonerat om olika lösningar där det ska bli lättare att ta tillvara ytor som enligt norm inte kan vara sovrum men kanske en arbetsplats. Vidare provas att använda gemensamhetslokaler som co-workingytor. Tanken är att man kanske då kan klara sig med en mindre lägenhet men med tillgång till olika faciliteter i huset. Då behöver också prismodellen för våra projekt utvecklas så den är anpassad till mer gemensamma ytor som ju också måste finansieras.

Finns det någon kommun som ur ett bostadspolitiskt perspektiv sticker ut positivt och på vilket sätt?

Kalmar och Helsingborg är två kommuner som är långsiktiga. Det är viktigt för oss som bransch, vi behöver veta vad som gäller över tid. De är pålitliga och förutsägbara. Helsingborg är dessutom duktiga på att driva hållbarhetsfrågor och ställa krav på oss som vill vara med och utveckla staden. En tredje

och ställa krav på oss som vill vara med och utveckla staden. En tredje stad som är långsiktiga är Malmö, de är också intressanta utifrån hur de jobbar aktivt med markpolitiken.

Segregationen har i debatten lyfts som ett alltmer aktuellt ämne. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, vad anser du skulle behöva göras för att minska bostadssegregationen?

Bostadssegregationen är en följd av sociala och ekonomiska klyftor, så frågan är större än att bara handla om bostadsfrågan. Så den ekonomiska politiken är viktig, se över skatterna, inklusive fastighetsskatten och

ränteavdragen, som ju är knepiga och svåra frågor.

Det är dessutom viktigt att alla förändringar som görs är långsiktiga så de skapar en förutsägbarhet.

Den fysiska segregationen löses genom att bygga mer, en idé kan vara statliga utvecklingsbolag som ger stöd utsatta områden. De ska inte göra jobbet själva, men kan finnas med och stötta och hjälpa fastighetsägare så alla intressenter gemensamt kan ta ett helhetsgrepp och investera i bättre miljöer och jobba med att göra områden mer attraktiva. Avgörande är att ta ett helhetsgrepp och skapa ett väl fungerande samarbete mellan olika aktörer, såsom fastighetsägare, statliga myndigheter och kommunen.



Kent Persson samhällspolitisk chef Heimstaden

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, hur ser du tillbaka på den gångna mandatperioden. Vilka positiva eller negativa politiska beslut eller initiativ har tagits?

Politiken har varit fortsatt passiv och mandatperioden får ses som ännu en period

”

Den fysiska segregationen löses genom att bygga mer.



Framtagandet av en social bostadspolitik är nödvändig. All trygghet börjar i den egna bostaden.

utan att några större bostadspolitiska reformer genomförts.

Vilka bostadspolitiska reformer ser du behov av de kommande fyra åren?

Det behövs breda reformer för att skapa en hållbar social bostadspolitik. Här saknas det mycket och de utsatta blir dessvärre alltmer utsatta. Den svenska politiken behöver ta ansvar och genomföra en hel rad olika förslag. Bland annat behövs det reformer

för att stärka investeringsviljan långsiktigt för nyproduktionen av hyresrätter. Fri hyressättning av nyproducerade hyresrätter skulle stärka tryggheten i investerandet. Här finns som bekant en utredning som med mindre justeringar skulle kunna genomföras skyndsamt.

Räntorna går upp, byggkostnaderna stiger och elen blir allt dyrare. Hur tror du det ekonomiska läget kommer att påverka bostadspolitiken de kommande fyra åren?

Det kommer bli svårt att få en hållbar ekonomi i nyproduktionen. Dessutom kommer de ökade kostnaderna påverka löpande förvaltning och renovering.

De årliga hyresjusteringarna måste följa den allmänna ekonomiska utvecklingen för att kvaliteten i hyresrätten ska kunna bestå.

Hur kommer det förändrade ekonomiska läget påverka ert företag?

Vi är långsiktiga och känner oss trygga i att klara av våra åtaganden trots svåra ekonomiska tider. Dock minskar vi på vår nyproduktionen och vi följer kontinuerligt den ekonomiska utvecklingen för att se vilka effekter den får för oss.

Vilka kvarvarande effekter på bostadsmarknaden ser ni av pandemin?

Vi ser inga större.

Finns det någon kommun som ur ett bostadspolitiskt perspektiv sticker ut positivt och på vilket sätt?

Vi har generellt ett bra samarbete med de kommunerna vi finns etablerade i.

Segregationen har i debatten lyfts som ett alltmer aktuellt ämne. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv, vad anser du skulle behöva göras för att minska bostadssegregationen?

Framtagandet av en social bostadspolitik är nödvändig. All trygghet börjar i den egna bostaden, finns inte den så påverkar det hela samhället. Det kräver att staten tar sitt ansvar på olika sätt. Bland annat behöver de rättsvårdandet myndigheterna få mer resurser för att öka tryggheten i våra bostadsområden.

På kommunal nivå behöver det göras satsningar på mer förebyggande insatser. Sedan är ju grunden att stärka utbildningssystemet för att bidra till att fler kommer i arbete.