



Rebecca Westring
08-508 264 12

Bostadsbyggandet i Stockholm– en rapport om läget i halvtid.

Sammanfattning

Staden har ett mål att under mandatperioden planera för 15 000 nya bostäder. Målet är ett delmål i stadens *Vision 2030* där fler bostäder är helt nödvändiga för att staden ska kunna växa till närmare en miljon invånare år 2030.

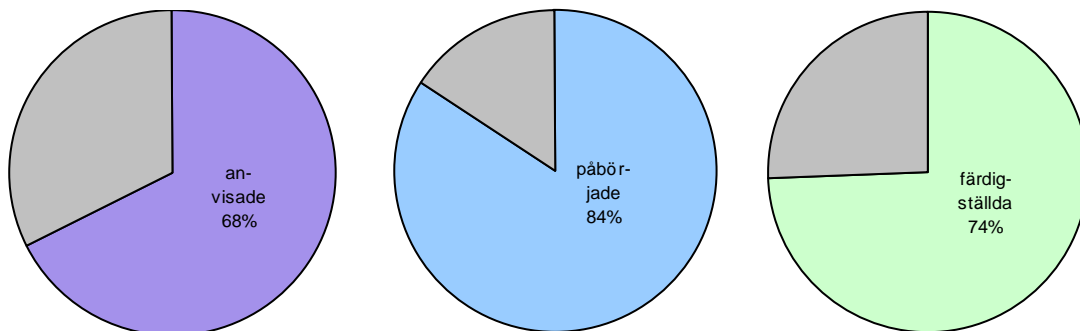
Halvvägs in i mandatperioden har stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets arbete givit goda förutsättningar för att 15 000 nya lägenheter ska kunna påbörjas. Sedan hösten år 2008 finns däremot inte de ekonomiska förutsättningarna för byggherrarna att hålla den höga takt i bostadsbyggandet som de har haft de senaste åren.

Idag är det svårt att bedöma hur bostadsbyggandet i Stockholm påverkats och fortsätter att påverkas av lågkonjunkturen. Hittills har Stockholm inte tappat fart på samma sätt som övriga Sverige. Under år 2009 är många av de projekt som förväntas kunna byggstarta hyresrättsprojekt. Även om det blir färre bostadsrättsprojekt som byggstartas är bedömningen att ca 2 900 lägenheter påbörjas under året. Det är färre än år 2008 men i samma storleksordning som för år 2007. För 2010 blir prognosen än mer osäker, om bostadsrättsmarknaden inte hämtat sig kan det bli betydligt färre lägenheter som byggstartas då antalet hyresrättslägenheter som planeras starta för året är färre. Även om en del projekt då omvandlas till hyresrättsprojekt tar det tid för en sådan omvandling som gör att projektets byggstart förskjuts i tiden.

Stadsbyggnads- och exploateringskontoren bedömer att målen för planarbete och markanvisningar kommer att uppnås under mandatperioden. Målet om 6 000 påbörjade hyresrättslägenheter under mandatperioden kommer att uppnås. Kontoren bedömer att det är de ändrade ekonomiska förutsättningarna som ligger bakom den lägre takten i bostadsbyggandet. Under mandatperioden kommer fler än 15 000 lägenheter att färdigställas.

Bostadsbyggandet - mål för mandatperioden

Stockholm vill växa. Målet på längre sikt – *Vision 2030* – är att staden ska ha närmare en miljon invånare. För att uppnå det målet krävs att det finns bostäder att erbjuda. Närmare 80 000 nya lägenheter kommer att behövas och för mandatperioden finns ett delmål där staden planerar för 15 000 lägenheter. En dryg tredjedel av de planerade lägenheterna - 6 000 st - ska vara hyresrätter.



Cirklarna ovan redovisar andelen markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under mandatperioden i förhållande till målet om 15 000 nya lägenheter. Mellan oktober år 2006 och mars 2009 har det påbörjats totalt 12 630 lägenheter och 11 175 lägenheter har färdigställts. Till och med april 2009 har det anvisats 8 116 lägenheter. I efterföljande avsnitt redovisas arbetet med bostadsbyggandet utifrån de olika delmålen som de formulerats i stadens budget för åren 2007-2008.

Läget i halvtid – uppföljning av budgetmålen (2007-2008)

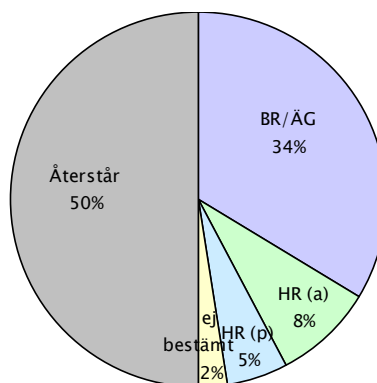
Markanvisningsmålet

Exploateringsnämnden har för mandatperioden ett mål att anvisa mark för 2 500 - 3 500 lägenheter om året. Målet stämmer väl överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet då ca 20 % av de tillkommande bostäderna planeras på mark som inte ägs av staden.

Cirkeldiagrammet till höger redovisar fördelningen mellan olika upplåtelseformer för de lägenheter som anvisats under åren 2007-2008.

Totalt under perioden har drygt 6 000 lägenheter anvisats, vilket överensstämmer med de av kommunfullmäktige satta målen.

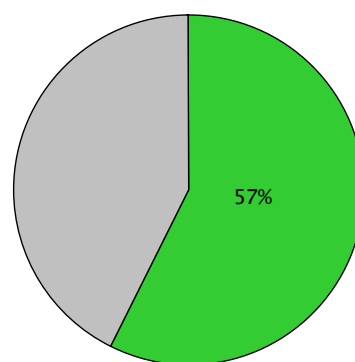
Inför 2009-2010 kommer ytterligare fokus att läggas på hyresrätterna. De allmännyttiga bostadsbolagen har fått uppdraget att öka sin nyproduktion. Intresset bland privata byggföretag att bygga hyresrätter har också ökat.



Planeringsmålet - 15 000 nya bostäder

Det finns idag pågående planerings- och utredningsprojekt som tillsammans omfattar närmare 35 000 nya lägenheter. En stor andel av dessa projekt är program för större utvecklingsområden där byggstart ligger längre fram i tiden, men det finns även ett stort antal lägenheter med planerad byggstart under de närmaste åren. Volymen i planeringen har varit densamma under flera år – projekt försvinner ur planeringslistan när de byggstartas eller om planeringen avbryts och nya projekt tillkommer genom markanvisningar, programutredningar och privata initiativ.

Cirkeldiagrammet till höger visar andelen lägenheter i antagna detaljplaner år 2007-2008 i förhållande till målet för mandatperioden. Under perioden har detaljplaner omfattande ca 8 600 lägenheter antagits av stadsbyggnadsnämnden.



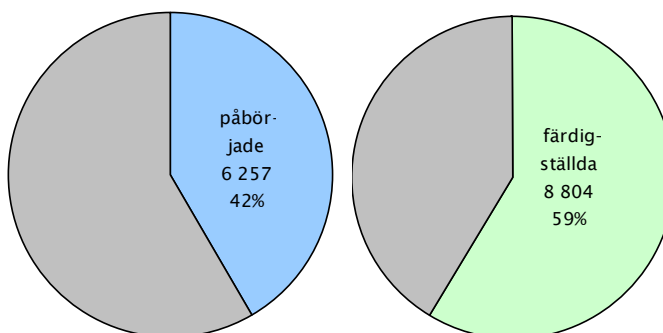
Planberedskapen i staden är mycket god, det finns lagakraftvunna detaljplaner omfattande ca 9 500 lägenheter som ännu inte byggstartat.

Merparten av dessa lägenheter finns inom större utbyggnadsområden där det finns en förutbestämd etappindelning och där gator och annan infrastruktur måste färdigställas innan de nya bostadshusen kan uppföras. Huvuddelen av dessa lägenheter (8 500 st) har vunnit laga kraft under innevarande mandatperiod.

Påbörjade och färdigställda lägenheter i nya bostadshus

Under åren 2007-2008 har det påbörjats ca 6 250 lägenheter i nya bostadshus. Antalet färdigställda lägenheter under samma period uppgår till ca 8 800.

Cirklarna till höger visar andelen påbörjade respektive färdigställda lägenheter i förhållande till målet för mandatperioden.

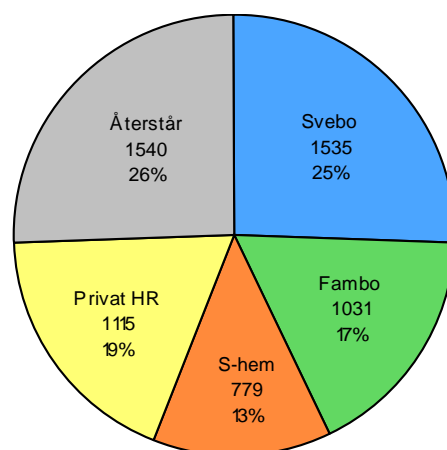


I slutet av år 2008 var ca 7 400 lägenheter under produktion. Dessa lägenheter kommer att färdigställas inom mandatperioden. De lägenheter som påbörjas under det första halvåret år 2009 kommer också sannolikt att vara inflyttade och klara före utgången av år 2010. Totalt beräknas ca 17 000 lägenheter i nya hus färdigställas under åren 2007-2010.

Hyresrättsmålet – 6 000 nya bostäder

De allmännyttiga bostadsbolagen har tillsammans med de privata hyresrättsbolagen fått ett mål att bygga 6 000 nya lägenheter under mandatperioden. Till följd av att de statliga bostadssubventionerna slopades vid årsskiftet 2006/2007 har de allmännyttiga bolagen påbörjat 1 860 lägenheter bara under november och december år 2006. Dessa lägenheter bedöms vara tidigare lagda och räknas därför som om de påbörjats under år 2007. Totalt har 4 460 lägenheter påbörjats t o m mars 2009.

Av cirkeln till höger framgår hur många lägenheter som påbörjats i förhållande till målet för mandatperioden. Diagrammet visar också den inbördes fördelningen mellan de tre allmännyttiga bolagen och de privata hyresrättsbolagen.



Andra halvleken - bostadsbyggandet framöver (2009-2010)

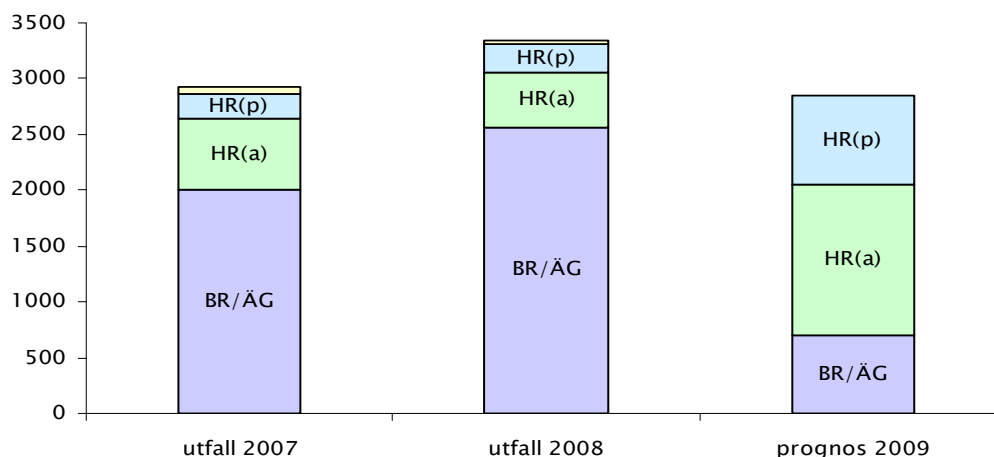
Stadsbyggnads- och exploateringskontorens arbete med planläggning och markanvisningar fortgår och kontoren bedömer att målen för mandatperioden kommer att uppnås. Detsamma gäller för antalet påbörjade och färdigställda lägenheter, som beräknas överstiga målet om 15 000 nya lägenheter. De allmännyttiga bostadsbolagen har dock svårt att öka sin nyproduktion av hyresrätter.

Byggstarter de närmaste åren

Lågkonjunkturen vi nu befinner oss i påverkar byggsektorn. I första hand påverkas projekt med bostads- eller äganderätter där en stor andel av lägenheterna måste vara bokade/sålda för att projektet ska kunna byggstartas. Färdigställda lägenheter som inte blivit sålda påverkar bolagens egna kapital och kan medföra att ett bolag inte kan klara att göra nödvändiga investeringar i ytterligare projekt. Hyresrättsprojekt har inte samma problembild. Den risk som bostadsrättsbyggarna har att hantera med osålda lägenheter finns inte. Under 2008 har många hyresrättsbyggare haft problem med att få ihop kalkylen för projekten – de har upplevt att mark- samt entreprenadpriser har gjort projekten omöjliga att räkna hem. Med den avmattning som vi nu ser i byggsektorn kommer dessa priser sjunka och därmed förväntas hyresrättsprojekten att kunna påbörjas som planerat.

Prognosen för påbörjade lägenheter år 2009 är ganska god till följd av att det finns så många hyresrättsprojekt som planeras att starta under året. Det framgår av diagrammet nedan.

Antal påbörjade lägenheter med upplåtelseform 2007-2008. Prognos för år 2009.



Prognosen för år 2010 är mycket osäker. Dels omfattar den projekt där detaljplaner ännu inte vunnit laga kraft vilket i sig är en osäkerhetsfaktor och dels är andelen hyresrättsprojekt med planerad byggstart lägre än för år 2009. Om lågkonjunkturen håller i sig eller fördjupas ytterligare under 2010 kommer det att innebära att bostadsrättsbyggarna måste hitta alternativa lösningar för att kunna hålla sin produktion igång. Det kommer troligtvis att leda till att flera projekt som från början var tänkta att bli bostadsrätter omvandlas till hyresrätter. En sådan överlåtelse tar tid - ett eller fler kvartal kan det ta beroende på projektets förutsättningar. Om processen att överlåta projekt kommer igång under 2010 kan det bli betydligt färre byggstarter under det året än för tidigare år.

De allmännyttiga bostadsbolagens fortsatta byggande

Allmännyttan står för en betydande del, närmare hälften, av de projekt som förväntas byggstartas under år 2009. År 2010 har dock bolagen endast ett fåtal projekt som kan påbörjas. Närmare 400 av de lägenheter som redovisas för året i tabellen nedan avser projekt i detaljplaner som ännu inte antagits och där risken är stor att byggstarten måste senareläggas till följd av överklaganden.

De allmännyttiga bostadsbolagen har sedan år 2007 och fram till mars år 2009 tillsammans haft ett årsmål för nyproduktionen om ca 1 600 lägenheter. Fördelningen bolagen emellan har varit ca 800 lägenheter om året för Svenska Bostäder och ca 400 lägenheter om året vardera för Familjebostäder och Stockholmshem. I ärendet *Stimulans för Stockholm* har målen höjts för de allmännyttiga bolagen så att de tillsammans ska ha en nyproduktion om ca 2 500 lägenheter per år.

Bolag	2009	2010	Totalt
Svenska Bostäder	510	215	725
Familjebostäder	730	170	900
Stockholmshem	220	160	380
Totalt	1 460	545	2 005

Antal lägenheter med planerad byggstart per bolag.

Prognosen för hela mandatperioden är att de allmännyttiga bostadsbolagen sammanlagt kan påbörja ca 4 500 lägenheter om de inte kan ta över byggklara projekt från andra byggherrar. Bolagen har inte tillräckligt många lägenheter i sina planeringsprojekt för att redan under 2009-2010 öka antalet påbörjade lägenheter för att uppnå de nya mål som beslutats av Kommunfullmäktige i mars 2009.

Det går inte att genom markanvisning och nya detaljplaneärenden idag få fram nya projekt med några större volymer som är klara att byggstarta under år 2010. För att fler allmännyttiga lägenheter ska kunna startas under perioden krävs att bolagen kan göra överenskommelser med byggherrar som har projekt som kan överlåtas. Det gjorde Stockholmshem i december 2008 och de projekten är inte redovisade i tabellen ovan. Fler sådana affärer kan göra utfallet bättre.

Takten i bostadsbyggandet på längre sikt – 2011 och framåt

Från och med år 2011 kommer det årliga byggandet troligtvis återigen upp till åtminstone 3 400 påbörjade lägenheter. Om lågkonjunkturen då fortfarande håller i sig kommer effekterna av stadens stimulansåtgärder att slå igenom. Då kommer den ökande andelen hyresrättsprojekt som markanvisats med den tillfälliga nedsättningen av tomträttsavgälden vara klara för byggstart. När bostadsrättsmarknaden sedan återhämtar sig finns det förutsättningar för en högre takt.