



Regeringens 22 steg för fler bostäder

Magdalena Andersson
Peter Eriksson
21 juni 2016



AGENDA

- **Bakgrund**
- Åtgärder för fler bostäder



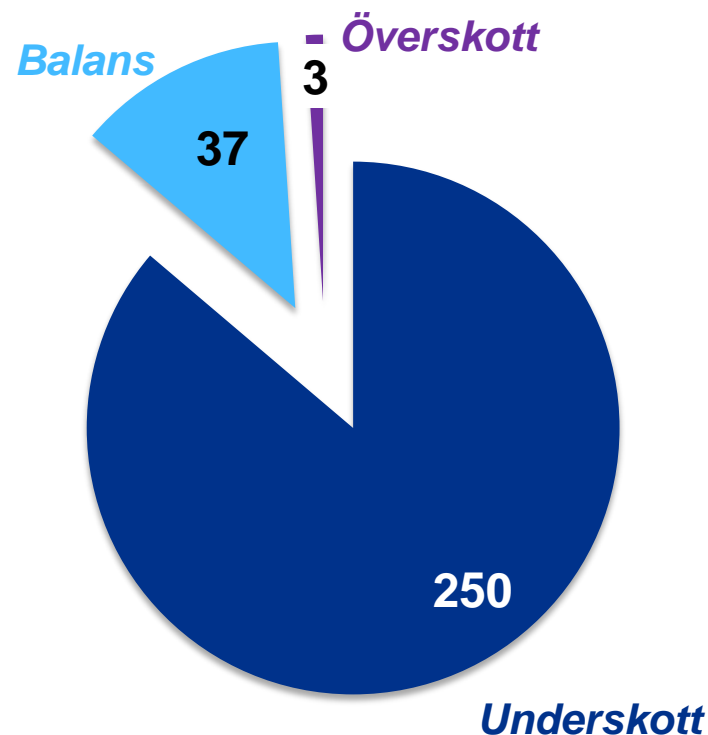
Brist på bostäder i hela landet

”Sverige behöver
700 000 nya
bostäder på tio
års sikt”

-Boverket, 2015

Kommuner med överskott resp. underskott på bostäder

Antal kommuner per kategori



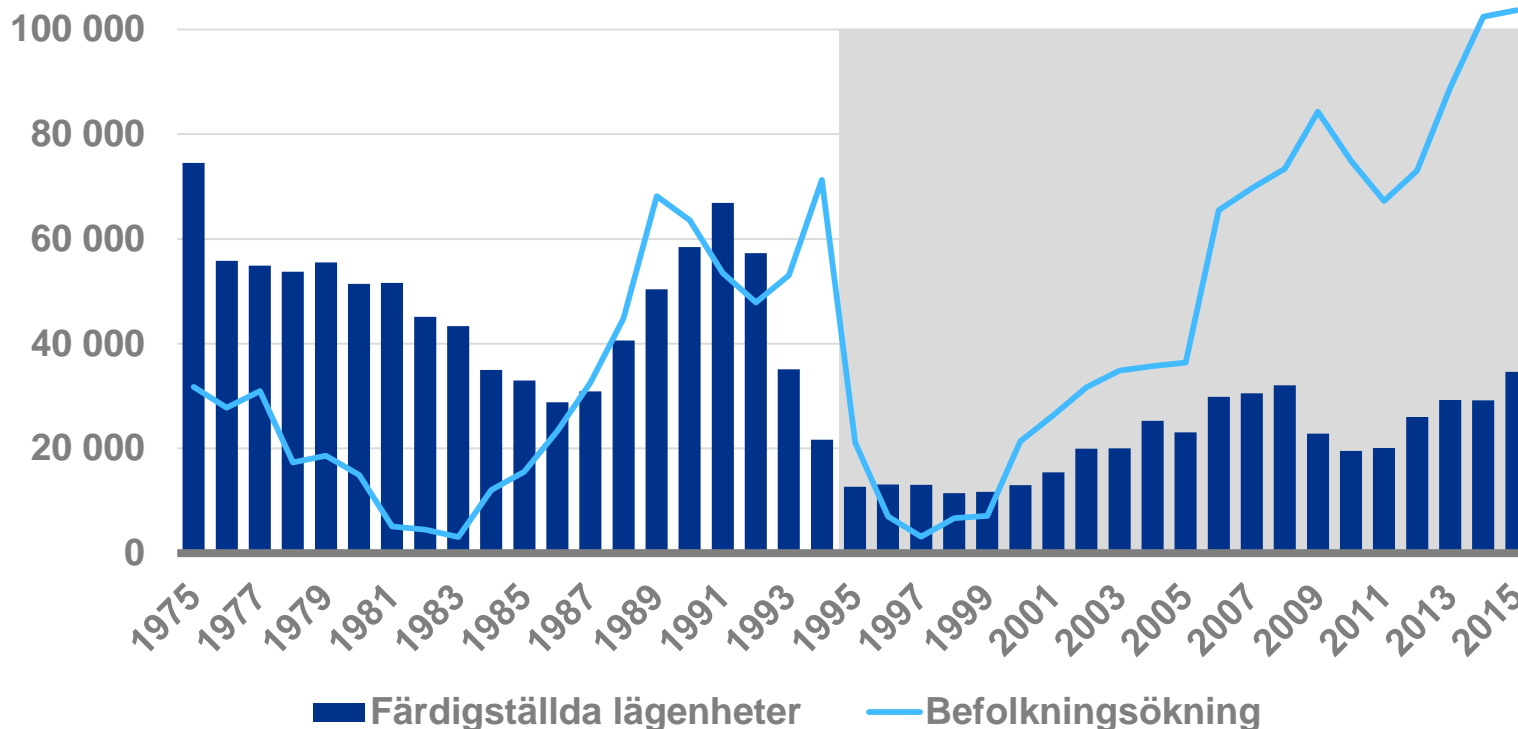
Källa: Boverket, SVT



Historiskt lågt byggande sedan 90-talskrisen

Färdigställda bostäder och befolkningsökning

Antal bostäder och personer



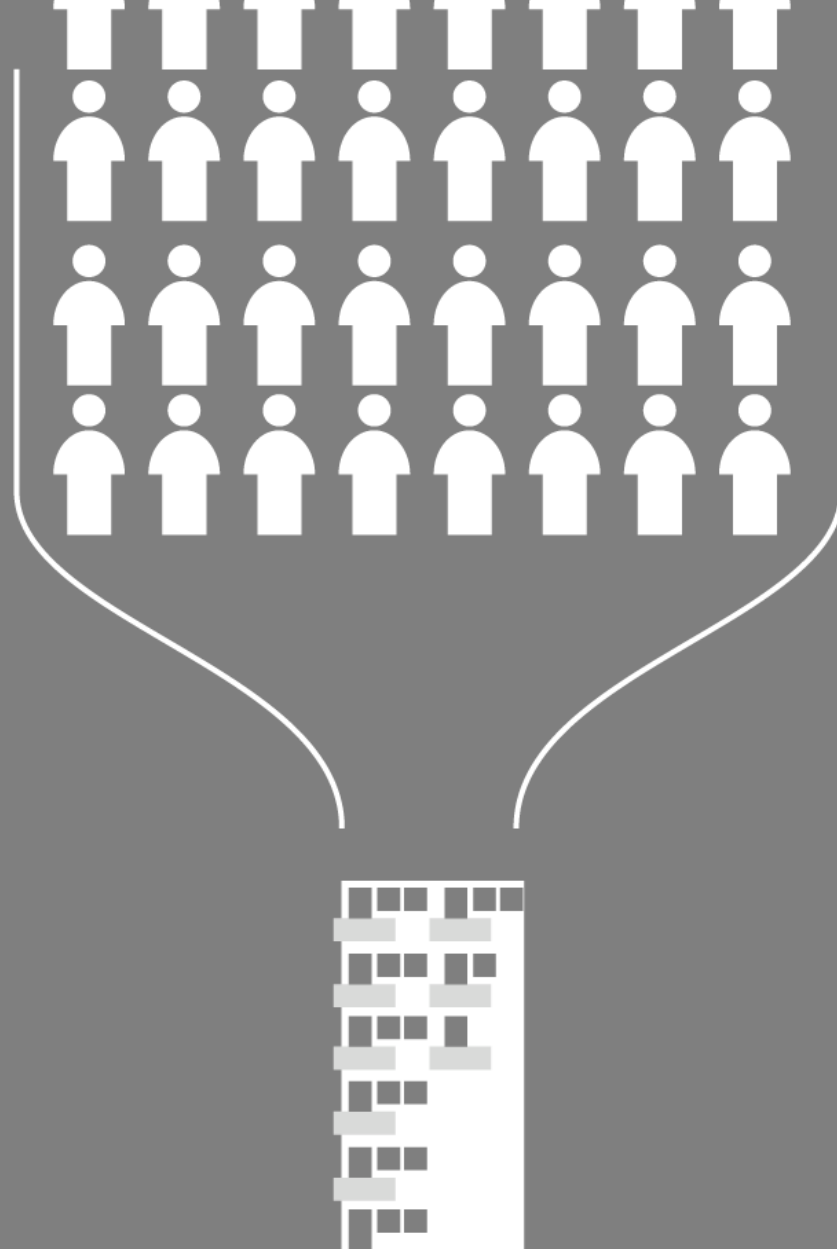
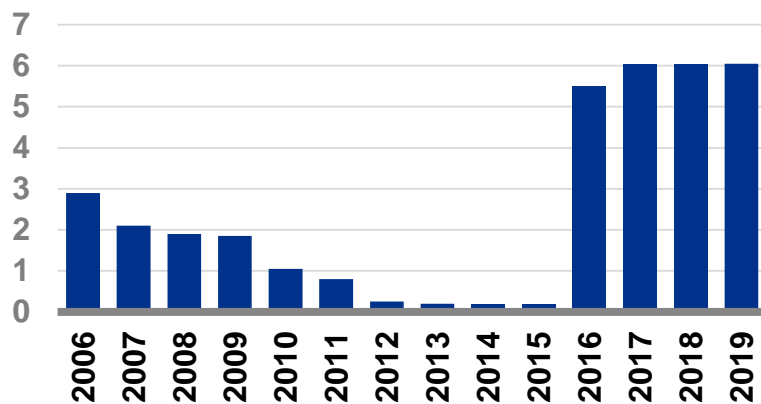
Källa: SCB



Låg reformtakt under lång tid

- Över 80 utredningar och uppdrag 2006-2014
- Få genomförda reformer

Satsningar på bostadsområdet
Miljarder kronor



Bostadspolitiska samtal

- Läget kräver att vi överväger alla möjliga lösningar
- Nödvändigt för att klargöra vilka förslag som har stöd i riksdagen
- Viktigt med långsiktiga spelregler



Foto: Sonia Jansson / Folio



AGENDA

- Bakgrund
- **Åtgärder för fler bostäder**



Ökat byggande bara möjligt genom förstärkt arbetskraftsförsörjning

Andel byggföretag där brist på arbetskraft är största hinder för ökat byggande

Procent



Källa: Konjunkturinstitutet

Tidigare åtgärder:

- Fortsatt utbyggd reguljär utbildning
- Inmatchning av de cirka 10-12 000 nyanlända som har relevant yrkeserfarenhet



Åtgärder för att stärka tillgången på byggbar mark

1 Ökad användning av statlig mark som lämpar sig för bostadsbyggande

- I 39 kommuner finns statlig mark som kommunen uttryckt intresse för att bygga på
- En förhandlingsperson uppdras ta fram försäljningsplaner för den statliga mark där det finns intresse att bygga

2 Byggbar mark i strandnära lägen på landsbygden

- Utvärdera regelverket kring "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen" (LIS)

3 Justerade bullerkrav

- Boverket har uppdragits att utvärdera den nuvarande förordningen och analysera effekter av mer tillåtande riktvärden – redovisningen av detta uppdrag har nu tidigare lagts

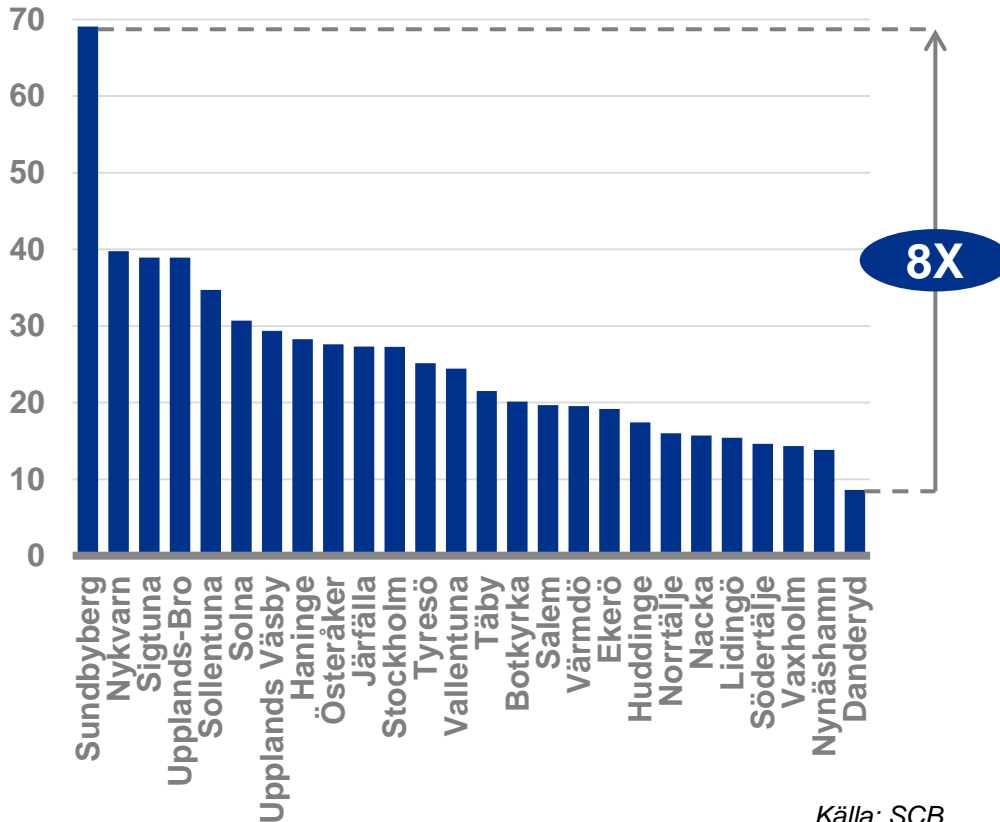
Källa: SOU 2015:109



Ökat byggande kräver större ansvarstagande från kommunerna

Färdigställda lägenheter 2010-2015 per kommun i Stockholms län

Antal lägenheter per 1000 kommuninvånare



Åtgärder

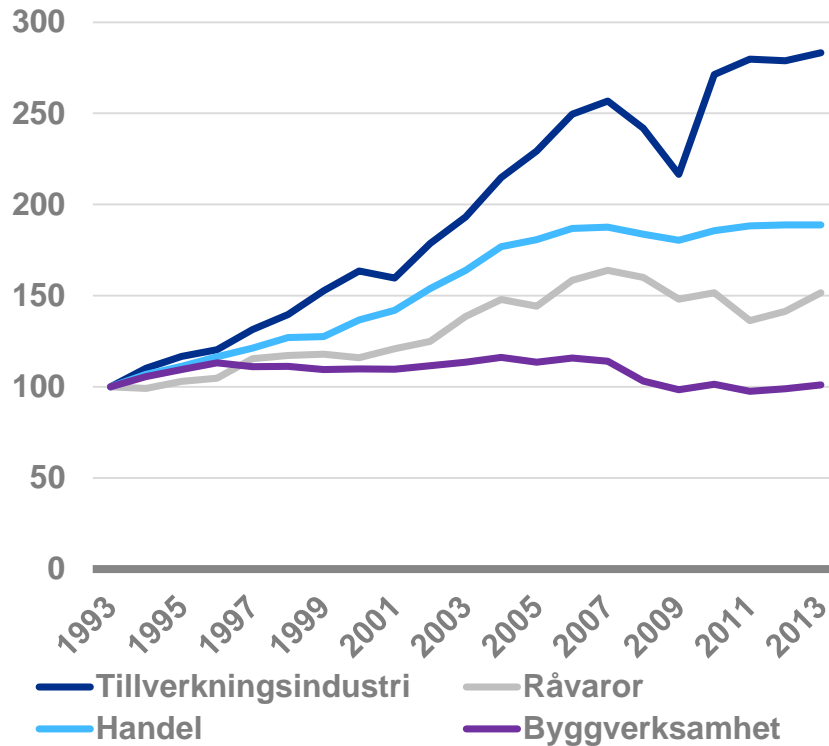
- Ökade krav på att kommuner bidrar till den regionala bostadsförsörjningen
 - Boverket uppdras ta fram prognoser för regionala bostadsbehov och kommunala planeringstal utarbetas tillsammans med Länsstyrelse och kommuner
- För att stärka incitamenten har regeringen infört en bonus till kommuner baserad på deras bostadsbyggande



Låg produktivtetsutveckling i sektorn och höga byggkostnader i Sverige (1/2)

Arbetsproduktivitet i utvalda sektorer i Sverige

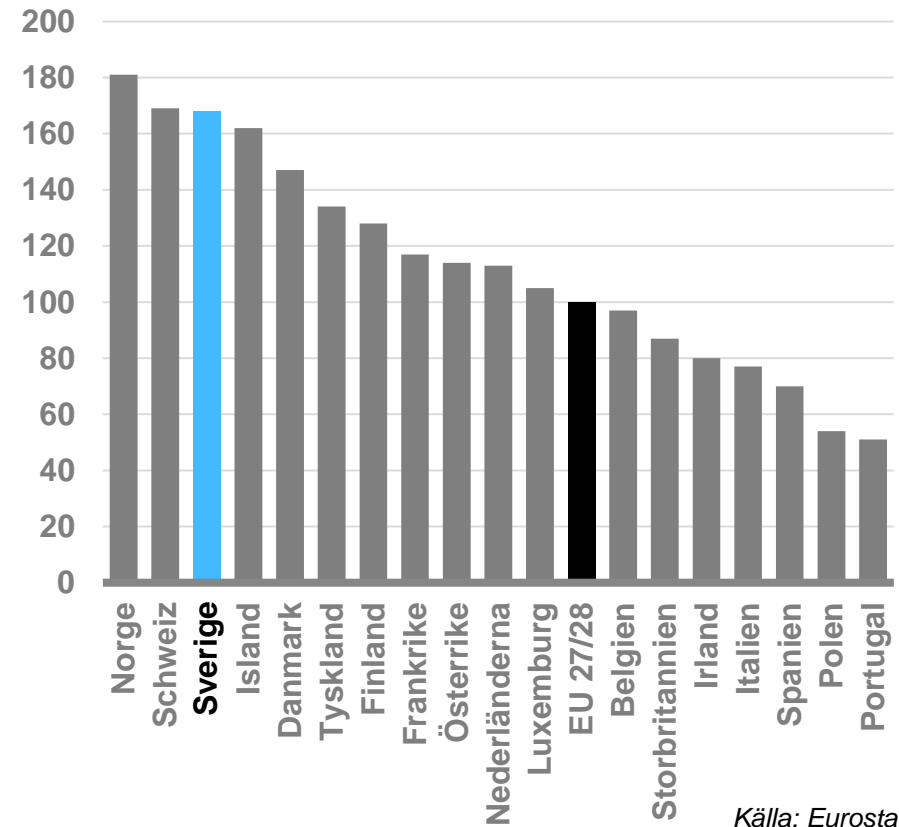
Index, 1993=100



Källa: SCB, egna beräkningar

Prisnivå för bostadsbyggande i några Europeiska länder

Index



Källa: Eurostat



Låg produktivitet utveckling i sektorn och höga byggkostnader i Sverige (2/2)



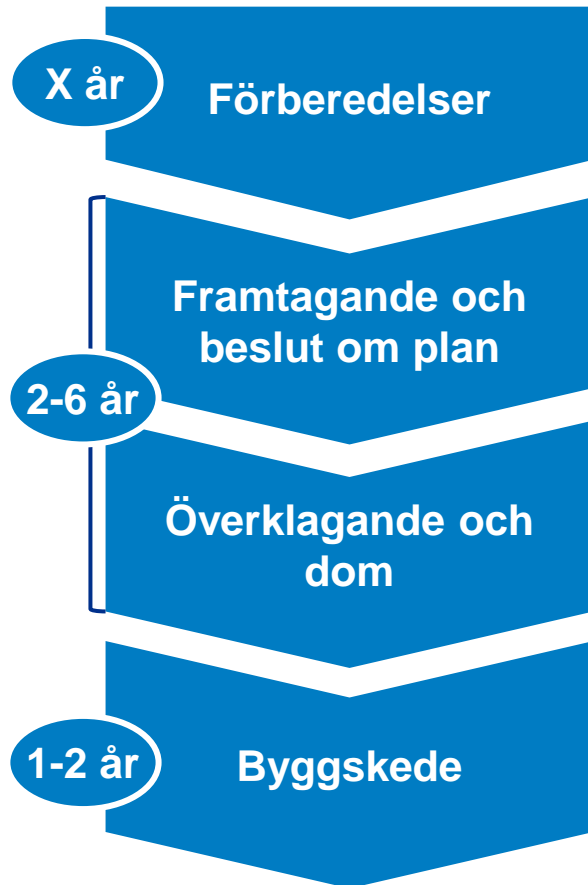
Källa: SABO

Åtgärder

- Ökat industriellt byggande
 - Förenklad kontroll av serietillverkade hus
- Förenklingar i Boverkets byggregler
 - En kommitté inrättas för att löpande ta emot inspel från branschen i syfte att löpande förenkla och modernisera regelverket
- Åtgärder för kortade ledtider i plan- och byggprocessen sänker även kostnaderna



Långa ledtider höjer byggkostnaden, förstärker inträdesbarriärerna och sänker byggtakten



Källa: Sveriges byggindustrier

Åtgärder:

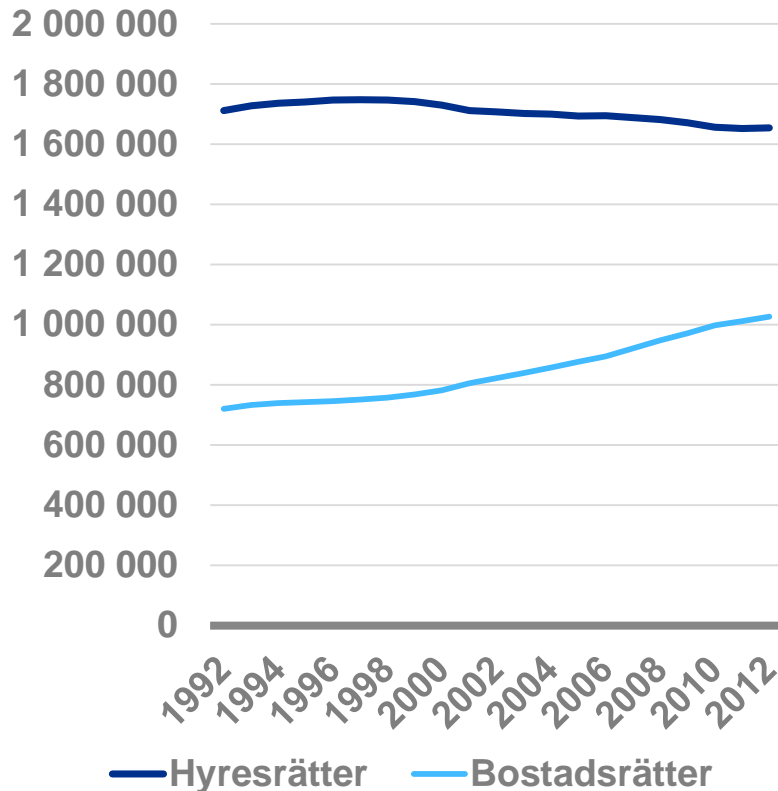
- **Korta kommunernas planeringsarbete**
 - Utvecklad översiktsplanering
 - Begränsningar i detaljplanekravet
 - Ökad delegation till kommunstyrelse och byggnadsnämnd
 - Fler bygglovsbefriade åtgärder
- **Korta länsstyrelsernas del i planprocessen**
 - Planeringsbesked
 - Tidsfrist
 - Större hänsyn ska tas till bostadsbyggandet i länsstyrelsens arbete
 - Permanentbostäder ska prioriteras i överklagandeprocessen
- **Korta ledtiden med färre överklaganden**
 - Begränsa överklaganderätten för de som inte yttrat sig i processen



Åtgärder för ökat byggande av hyresrätter

Hyresrätter och bostadsrätter

Antal



Källa: SCB

Åtgärder:

- **Investeringsstöd för hyresrätter**
- **Större möjlighet att styra upplåtelseform för kommunen**
- **Minskad osäkerhet i presumtionshyressystemet**
 - Spärregel för att hyrorna inte ska sänkas när presumtionstiden löper ut
 - Efter presumtionstid sker förändringar i hyressättning genom ordinarie förhandlingsprocess
- **Bättre förhandlingssystem**
 - Tidsbegränsad förhandlingsperiod (3 mån)
 - Inrätta en skiljenämnd för bättre tvistlösning
 - Parterna tar fram en enklare hyressättningsmodell med färre parametrar
 - Ökad transparens i hyressättningen



Skattesystemet skapar inlåsnings effekter

- **Regelförändringar under den förra regeringen:**

- Sänkt fastighetsskatt
- Höjd reavinstskatt
- Tak på uppskov
- Ränta på uppskov

- **Konsekvenser:**

- Högre fastighetspriser
- Minskad rörlighet (särskilt från bostäder som haft stor värdestegring)

Åtgärder:

- **Förändrade uppskavsregler**

- Slopat tak för uppskov på reavinstskatten under en fyraårsperiod
- Maxbeloppet för hur stor vinst du kan skjuta upp att betala skatt på tas bort



Utveckling av nya städer?

Samlad exploatering

- Bygga betydande mängd bostäder på en plats under kort tid
- Goda erfarenheter från andra länder
- Möjlighet att pröva nya metoder och processer
- Lokalisering t.ex. vid nya stationslägen längs befintlig infrastruktur
- Förhandlingsperson ska:
 - Identifiera möjliga lägen
 - Sammanföra relevanta intressenter
 - Kartlägga nödvändig statlig insats
 - Identifiera och kvantifiera risker



Foto: Folio Bildbyrå / Maskot



Övrigt

- **Statliga bolag**
 - Akademiska hus och andra statliga bolag som kan bidra till bostadsbyggandet får ett utökat mandat att göra detta
- **Kreditgarantier**
 - Se över Boverkets befintliga system för kreditgarantier i syfte att utveckla systemet
- **Tryggare system för privatbostadsuthyrning**
 - Situationen på bostadsmarknaden kräver ett mer effektivt utnyttjande av befintligt bestånd
- **Temporär lagstiftning**
 - Regeringen avser att bereda förslag på temporär lagstiftning som kan underlätta bostadsbyggandet under en period om 3-5 år



Foto: Martina Huber/Regeringskansliet



REGERINGSKANSLIET

22 steg mot fler bostäder

- 1) Försäljning av statlig mark lämpad för bostadsbyggande
- 2) Utvärdera effekter av mer tillåtande bullervärden
- 3) Säkerställa att LIS-reformen får önskad effekt
- 4) Krav på kommunal planering för bostadsbyggande
- 5) Förenklad kontroll av serietillverkade hus
- 6) Genomgripande översyn av Boverkets byggregler
- 7) Utveckla översiktsplaneringen
- 8) Begränsning av detaljplanekravet
- 9) Ökad delegation till kommunstyrelse och byggnadsnämnd
- 10) Fler bygglovsbefriade åtgärder
- 11) Planeringsbesked ska kunna begäras
- 12) Tidsfrist för länsstyrelsens överprövning
- 13) Länsstyrelserna ska prioritera byggandet av permanentbostäder
- 14) Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig
- 15) Slopas tak för uppskov på reavinstskatten
- 16) Utveckling av hyressättningsmodellen
- 17) Upplåtelse i detaljplan
- 18) Systemet med kreditgarantier ses över
- 19) Utveckling av nya städer (samlad exploatering)
- 20) Större möjligheter för statliga bolag att bidra
- 21) Tryggare system för privatbostadsuthyrning
- 22) Förutsättningar för temporär lagstiftning bereds





Regeringens 22 steg för fler bostäder

Magdalena Andersson
Peter Eriksson

21 juni 2016

