

Till Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se

n.nationellplan@regeringskansliet.se

Stockholm 2017-11-14

N2017/05430/TIF

Yttrande över Förslag till nationell plan för transportsystemet 2018-2029

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Fastighetsägarna har drygt 15 000 medlemmar som äger och förvaltar fastigheter med kontors-, handels-, industri- och samhällsfastigheter samt flerbostadshus – såväl hyresrätter som bostadsrätter. Bland medlemmarna finns privata och kommunägda fastighetsbolag. De privata fastighetsägarna äger totalt omkring 80 000 fastigheter med 700 000 lägenheter. De äger också cirka 80 procent av alla kommersiella lokaler.

Fastighetsägarna har av Trafikverket inte inkluderats i sändlistan för detta förslag. Fastighetsägarna är medvetna om att möjlighet finns att inkomma med yttrande trots att organisationen inte inkluderats i sändlistan. Det är dock högst förvånande att flera viktiga organisationer inte tillsänts denna remiss. Fastighetsägarna uppmanar därför såväl Trafikverket som Näringsdepartementet att vara mer noggranna i upprättandet av framtida sändlistor över remissinstanser.

Allmänt

Fastighetsägarna anser att infrastruktursatsningar i första hand bör riktas till att skapa värden som resulterar i ett ökat byggande av bostäder, handel och lokaler. Kunskapsöverföring och matchningseffekter, och dess betydelse för innovation och nationell tillväxt underlättas främst av infrastruktursatsningar för ökad tillgänglighet och täthet i städer och inom lokala arbetsmarknader.

Fastighetsägarna menar att:

- En utbyggd och underhållen infrastruktur är väsentlig för fastighetsägandet och därmed Sveriges utveckling.
- Beslut om investering i infrastruktur både kan förbättras och breddas och måste baseras på att söka maximera den långsiktigt samhällsekonomiska nyttan.

- Finansiering av statlig infrastruktur ska, så långt det är möjligt, ske via anslagsfinansiering. Det betyder inte att medfinansiering eller alternativ finansiering inte kan tillämpas där så är motiverat.
- Infrastrukturbeslut som ska samordnas mellan statlig, regional och kommunal nivå är svåradministrerade och inte alltid optimerade. En effektivisering måste till i form av till exempel bindande regionala fysiska program. Samtidigt kan ett ökat inflytande från näringslivet i infrastrukturbeslut medföra att förekomsten av infrastrukturensatsningar som resultat av kortsiktiga politiska prioriteringar minskar och besluten i större utsträckning riktas mot att tillskapa värdeskapande infrastruktur.

Fastighetsägarna välkomnar särskilt att regeringen i direktiven till Trafikverket pekat ut "investeringar för ett ökat bostadsbyggande" samt "förbättra förutsättningarna för näringslivet" som två av sex prioriterade samhällsutmaningar. Även övriga¹ prioriterade samhällsutmaningar anser Fastighetsägarna vara viktiga.

Investeringar för ett ökat bostadsbyggande

Fastighetsägarna ser positivt på och välkomnar Trafikverkets analys av hur investeringar leder till ökat bostadsbyggande, men anser samtidigt att området inte är tillräckligt utrett. Mer kunskap krävs.

Trafikverket baserar mycket av sina antaganden kring ökat bostadsbyggande på Tobins Q² Fastighetsägarna saknar här ett ordentligt resonemang om Tobins Q och dess relevans för de olika delarna av bostadsmarknaden. Boverkets anger följande om Tobins Q i sin marknadsrapport från 2015³:

"Slutsatserna gäller bostadsrätter, men en rimlig arbetshypotes är att situationen för andra upplåtelseformer på många sätt liknar den för bostadsrätter. Primärt gäller detta småhusmarknaden. Men när det gäller vissa aspekter kanske hyresrätter också. Hyreslagstiftningen gör dock att vi kanske inte ser samma tydliga tryck på byggande av hyresrätter i centrala lägen som för de andra upplåtelseformerna. Efterfrågan hos potentiella hyresgäster finns visserligen men den efterfrågan avspeglas inte helt i intäktssidan för projektutvecklare eftersom hyran sätts via bruksvärdessystemet och läget därmed inte alltid slår igenom fullt ut. Fastighetsägare/projektutvecklare har dock under senare år haft något större utrymme att sätta hyra i nyproduktion än tidigare. Arbetshypotesen gäller alltså kanske också för hyresrätter men med vissa modifikationer. Intressant att studera vidare vore kommunernas markpolitik kontra vilken upplåtelseform som byggs."

¹ ställa om till ett av världens första fossilfria välfärdsländer, förstärka sysselsättningen i hela landet, ta höjd för och nyttja digitaliseringens effekter och möjligheter, samt skapa ett inkluderande samhälle.

² Investeringar för ökat bostadsbyggande - PM till Nationell plan för transportsystemet 2018-2029
Dokumentbeteckning: 2017:155

³ Markpriser, markbrist och byggande

Det förefaller som att Trafikverket inte har gjort en likande reflektioner som Boverket kring huruvida Tobins Q behöver modifieras för hyresrätter med tanke på rådande hyreslagstiftning.

Vidare är det otillfredsställande att dagens uppskattning av stora infrastruktursatsningars bidrag till ökat bostadsbyggande inte baseras på kunskapsanalyser utan är resultat av förhandlingar samt budgivning mellan kommuner och en statlig förhandlingsperson.

För att möjliggöra ett effektivt resursutnyttjande och kunna avgöra vilken prioriteringen som bör genomföras anser Fastighetsägarna att den etablerade fyrstegsprincipen, även ska utgöra grunden för satsningar i infrastruktur som främjar bostadsbyggandet.

Fastighetsägarna välkomnar att Trafikverket tillsammans med Boverket ska genomföra en närmare analys av förslaget till den nationella planen och länsplanernas bostadseffekter i relation till Boverkets analyser av bostadsbyggnadsbehov. Fastighetsägarna hade dock gärna tagit del av den analysen i samband med detta remissförfarande framför att vänta tills analysen redovisas först 31 januari 2018.

Förbättra förutsättningar för näringslivet

Fastighetsägarna **anser** att Fastighetsbranschens behov inte är tillräckligt beaktat i förslaget. Fastighetsägarna anser att Trafikverket behöver bredda sin analys kring den prioriterade samhällsutmaningen "Förbättra förutsättningar för näringslivet". Fler näringslivsgrenar måste beaktas och fler aspekter än näringslivets transporter (med huvudfokus på godstransporter) vägas in i beslut om val av åtgärder.

Fastighetsbranschen står för mellan 7 och 8 procent av Sveriges samlade BNP och fastighetsföretag förvaltar motsvarande 2 500 miljarder i taxeringsvärde. Förbättrade förutsättningar för fastighetsbranschen är ur nationell synpunkt därför minst lika viktig som för andra näringsgrenar, kanske till och med viktigare. Fastighetsägarna efterlyser därför en analys av Trafikverket hur satsningar kan förbättra förutsättningar för Fastighetsbranschen. Kunskapsöverföring och matchningseffekter, och dess betydelse för innovation och tillväxt underlättas främst av infrastruktursatsningar för ökad tillgänglighet och täthet i städer och inom lokala arbetsmarknader.

Fastighetsägarna **anser** att sambandet mellan infrastruktursatsningar och fastighetsvärde behöver analyseras närmre samt tillmätas större vikt än vad som hittills skett i Trafikverkets förslag till nationell plan och i avvägningar mellan olika åtgärder.

Forskning och innovation

Fastighetsägarna välkomnar att Trafikverket lyfter behov av forskning och innovation och föreslår att Trafikverkets förslag kompletteras med följande forsknings- och innovationsområden:

Samband mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande

Det är otillfredsställande att dagens uppskattning av stora infrastruktursatsningars bidrag till ökat bostadsbyggande inte baseras på kunskapsanalyser utan är resultat av förhandlingar samt budgivning mellan kommuner och en statlig förhandlingsperson. Som nämnts ovan anser Fastighetsägarna att Trafikverkets analys av hur investeringar leder till ökat bostadsbyggande inte i tillräcklig utsträckning baseras på vedertagen kunskap. Forskning inom detta område är nödvändig för att Trafikverket ska kunna använda sig av metoder med tillräcklig vetenskaplig höjd och med godtagbar tillförlitlighet. Den nya kunskapen bör även utgöra beslutsunderlag för framtida infrastruktursatsningar på statlig, regional och kommunal nivå.

Effektivare beslutsprocess och större nytta i infrastrukturbeslut

Samordning av infrastrukturbeslut på statlig, regional och kommunal nivå kan bli bättre. Att involvera näringsliv i infrastrukturbeslut kan utgöra en viktig framgångsfaktor för att finna de satsningar som ger störst nytta. Även inom detta område behövs ökad kunskap i form av forskning och inhämtning av internationell erfarenhet som till exempel från det oberoende rådgivande organet "Infrastructure Victoria" i Australien⁴.

Finansieringsformer

Fastighetsägarna anser att huvudprincipen ska vara att finansiering av statlig infrastruktur ska ske via anslagsfinansiering. Medfinansiering kan ske om det bedöms att enskilda infrastruktursatsningar är så pass nödvändiga och ger tillräckligt stor samhällsvinst men där kostnaden för satsningen är så stor att anslagsfinansiering inte bedöms kunna täcka investeringen. Alternativa finansierings- och genomförandeformer som till exempel OPS kan också vara motiverade i dessa fall.

För ökade investeringar i nyproduktion av kontor och bostäder måste det skapas fler attraktiva lägen och där är kommunikationsmöjligheterna avgörande. Det är också en rimlig utgångspunkt att den som drar nytta av investeringen också ska ge något tillbaka. Detta under förutsättning att möjlighet ges att påverka utformningen av infrastrukturen och att medfinansieringen är frivillig och sker på lika villkor för såväl befintliga som för nya fastighetsägare. Ett ökat inflytande från näringslivet i infrastrukturbeslut kan medföra att förekomsten av infrastruktursatsningar som resultat av kortsiktiga politiska prioriteringar minskar och att fokus mer riktas mot värdeskapande infrastruktur. Det är inte rimligt att tro att medfinansiering kan bidra till mer än en begränsad del av nödvändiga satsningar.

Sverigeförhandlingen föreslår alternativa finansieringsmodeller för att skynda på utbyggnaden av den nya höghastighetsbanan. Ett av förslagen är en ny infrastrukturskatt. Fastighetsägarna vänder sig mot en eventuell ny infrastrukturskatt som ska bekostas av fastighetsägare. Infrastrukturskatten, som nu utreds av en statlig utredning, är en skatt som enligt förslaget ska betalas av de fastighetsägare som gynnas av en satsning på höghastighetståg eller vägar. Fastighetsägarna vill lyfta fram den betydande problematiken och svårigheten som uppstår i att definiera nyttan. Hur stor nyttan är av en ny

⁴ <http://www.infrastructurevictoria.com.au/>

järnvägslinje eller en ny väg och vid vilken tidpunkt drar en fastighetsägare nytta av investeringen är svårbestämd. Svårigheter i att särskilja infrastrukturinvesteringar från andra faktorer som påverkar fastigheternas värde är något som ständigt kommer att ifrågasättas vid en eventuell infrastrukturskatt. Infrastruktursatsningar ger visserligen nya och förbättrade lägen för de fastigheter som ligger i närheten men samtidigt är det en rad andra faktorer som också påverkar fastighetsvärdena, som fastigheternas skick, standard, läge och inte minst den ekonomiska utvecklingen i landet och på den enskilda orten. I praktiken är det omöjligt att isolera en enskild faktors inverkan på fastighetsvärdet.

En särskild infrastrukturskatt på fastigheter för att finansiera infrastrukturinvesteringar är ett feltänk som inte bör realiseras. Stigande fastighetsvärden till följd av infrastrukturinvesteringar hanteras bäst genom dagens system för fastighetsskatt och inte genom en ny svåradministrerad infrastrukturskatt.

Hållbara städer och samhällen

FNs Globala mål 11 Hållbara städer och samhällen

Ett av FNs Globala mål är "Hållbara städer och samhällen". Fastighetsägarna **anser** att Trafikverket i större utsträckning än vad som presenterats i förslaget till Nationell plan måste rikta sina resurser mot att uppfylla detta mål. Väl planerad och underhållen infrastruktur och transportplanering utgör en grundförutsättning för Hållbara städer och samhällen.

De delmål under mål nr 11 som Fastighetsägarna anser att Trafikverket särskilt bör bidra aktivt till är

- Senast 2030 tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla. Förbättra trafiksäkerheten, särskilt genom att bygga ut kollektivtrafiken, med särskild uppmärksamhet på behoven hos människor i utsatta situationer, kvinnor, barn, personer med funktionsnedsättning samt äldre personer.
- Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

Fastighetsägarna **anser** att Trafikverket i den Nationella Planen bör ange hur den bidrar till de Globala målen och, då särskilt mål nr 11.

"Plattform för hållbar stadsutveckling" måste resultera i åtgärder.

Trafikverket driver, tillsammans med Boverket, Energimyndigheten, Naturvårdsverket och Tillväxtverket "Plattform för hållbar stadsutveckling". Trafikverket har här ett uttalat uppdrag att arbeta med och främja hållbar stadsutveckling. I förslaget till Nationell Plan behöver Trafikverket därför förtydliga och prioritera åtgärder som bidrar till hållbar stadsutveckling.

Fastighetsägarna **saknar** koppling mellan arbetet och uppdraget i Plattformen och de åtgärder som föreslås i den Nationella Planen.

Namngivna investeringar

Fastighetsägarna avstår från att kommentera namngivna investeringar. Vår förhoppning är dock att Trafikverket och regeringen tar till sig våra synpunkter ovan i det fortsatta arbetet.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo
Verkställande direktör



Rikard Silverfur
Näringspolitisk expert